



PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA
L.R.24/2017
COMUNE DI CAMPOGALLIANO

AMBITO PRODUTTIVO 30.44
VIA CANALE CARPI - VIA ROVEDA

PROPRIETA': IMMOBILIARE 5 srl

SOGGETTO ATTUATORE : IMMOBILIARE 5 srl

ELABORATO a2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV. 25/02/2020

Art. 1 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad ACCORDO OPERATIVO "AMBITO PRODUTTIVO ASP_C_R 30.44", che ha valore ed effetto di piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'Art.38 comma 2 della LR 24/2017, e ne definiscono la specifica disciplina.

Nelle parti di territorio individuate dalla cartografia, le norme e le prescrizioni espresse definiscono la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, in attuazione della normativa urbanistica generale vigente.

Le presenti norme e le prescrizioni urbanistiche dell'Accordo operativo ne definiscono la disciplina assieme ai seguenti elementi costitutivi:

a) PROGETTO URBANO

- a1 Relazione Illustrativa
- a2 Norme Tecniche di Attuazione
- a3 Relazione Idraulica, Geologica, sismica e rischio alluvioni
- a4 Relazione Previsionale di impatto acustico

TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO

- Tav.i01 Inquadramento urbanistico e catastale
- Tav.i02 Stato di fatto Rilievo plano-altimetrico
- Tav.i03 Stato di fatto Documentazione fotografica
- Tav.i04 Coordinamento dello schema di progetto con le aree adiacenti
- Tav.i05 Progetto Planimetria Generale
- Tav.i05 b Progetto Architettonico – Planimetria generale e sezioni con individuazioni altezze in deroga
- Tav.i06 Progetto Planimetria individuazione standard ed indici
- Tav.i07 Progetto Planimetria individuazione parcheggi
- Tav.i07b Progetto viabilità interna ed ingressi
- Tav.i08 Progetto Superfici per dotazioni – Aree di cessione
- Tav.i09 Progetto Planimetria fognature area privata
- Tav.i10 Progetto Schema Reti Distribuzione Acqua-Gas- Cabina enel-Illuminaz pubblica - Fognatura pubb.
- Tav.i11 Invarianza Idraulica Stato Attuale/stato di Progetto
- Tav.i12 Progetto Particolari ed arredi urbani
- Tav.i13 Progetto Planimetria Generale Identificazione primo e secondo lo

Costituisce riferimento per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti preliminari da specificarsi nei successivi livelli di progettazione, la Tav i07-Tav i08 -Tavi10 -Tav i12 Progetto: Schema reti fognarie, Schema reti distribuzione acqua e gas, Schema reti energia ,fognature pubbliche ,illuminazione pubblica , particolari arredi urbani.

In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione, prevalgono queste ultime.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, circa le caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di sottoscrizione del presente Accodo Operativo.

Articolo 3 - Definizioni

Si assumono come definizioni quelle comprese nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con deliberazione della Giunta Regionale DGR 922/1017, nonché quelle contenute nella "Carta Unica di Territorio - Normativa coordinata di RUE/PSC" vigente alla data di sottoscrizione dell'Accordo operativo.

Articolo 4 – Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO

All'Accordo Operativo sarà data attuazione secondo le vigenti modalità di legge.

Allo scopo di disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere stipulata apposita convenzione, il cui schema è compreso fra gli elementi costitutivi della proposta di accordo.

Solo successivamente a tale stipula, e contro presentazione delle previste garanzie, sarà consentita la presentazione della richiesta per il rilascio i titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione dei fabbricati, con i tempi e le modalità previste dalla Convenzione stessa e dalle leggi vigenti.

Ai sensi del disposto dell'articolo 4 comma 5 della Legge Regionale 24/17, i termini da rispettare a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi, specificati in Convenzione, sono i seguenti :

a) **Lotto 1** : entro 6 mesi dalla stipula della convenzione. La richiesta di permesso a costruire dovrà essere comprensiva anche dei lavori di ampliamento/riqualificazione da attuare nell'ambito territoriale 29.42 ;

b) **Opere di interesse pubblico**: contestualmente alla richiesta di permesso a costruire relativo all'attuazione del lotto 1. Il permesso a costruire potrà essere unico e pertanto comprensivo delle opere per l'attuazione del lotto 1.

c) **Lotto 2**: entro cinque anni dall'approvazione della legge regionale 24/17 e s.m.i, e pertanto entro e non oltre entro il 31/12/2022.

La richiesta di permesso a costruire relativa al lotto 2 è comunque subordinata all'avvenuta richiesta di permesso a costruire relativa al lotto 1.

Per tutti gli interventi, il termine per l'esecuzione e la realizzazione a regola d'arte è fissato in anni tre dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo.

E' altresì prevista la possibilità di richiedere un unico permesso a costruire per l'attuazione contestuale del lotto 1, delle opere di interesse pubblico e del lotto 2), entro il termine di 6 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica; in tal caso, il termine di validità della Convenzione è ridotto al 31/12/2024.

Non sono ammesse deroghe alla durata della convenzione ad eccezione di eventuali esigenze di interesse pubblico, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso e degli usi consentiti

All'interno dell'area individuata dall'accordo operativo le destinazioni d'uso ammesse, definite in conformità al PSC e secondo la definizione di cui all'Articolo 10.30.150 delle Norme Coordinate di PSC/RUE, sono le seguenti:

- C/2 - magazzini e locali di deposito;
- C/3 - laboratori per arti e mestieri;
- C/6 - autorimesse, rimesse,
- D/1 - opifici;
- D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- E/9 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).

Per le aree comprese nell'Ambito 29.42 si applica la disciplina di RUE relativa agli Ambiti consolidati

Articolo 6 – Superfici e limiti di edificabilità

La superficie fondiaria complessiva è di mq. 12.140 la previsione di edificabilità (1° e 2° lotto) **prevede una edificazione di complessivi mq. 6.641 SU** pari ad un indice di edificabilità di 0,55. (SU in ampliamento mq 4.475 + SU esistente mq 2.166)

La scheda d'Ambito di PSC ASP_C_R 30.44 sul complessivo comparto di mq 113.900 consente una capacità massima di mq. 65.000 equivalente a un indice dello 0,57.

Il progetto rispetta la previsione di RUE.

La superficie utile complessiva prevista nell'Accordo Operativo AMBITO 30,44 (conteggiando anche le superfici degli edifici esistenti destinati alla ristrutturazione) è pari a Mq 6.641 di S.U.

Eventuali modifiche alle destinazioni d'uso indicate nel presente articolo sono ammesse solamente nell'assortimento di destinazioni di cui all'articolo 5 delle presenti Norme.

Si applica alle costruzioni realizzate nell'area oggetto di accordo la disciplina dell'articolo 100.30.14 della Disciplina Coordinata di RUE/PSC.

Come da articolo 110.30.20 della Norma Coordinata di RUE/PSC si deroga limitatamente al punto e dell'articolo 100.30.14 relativamente alle altezze:

Il progetto prevede che:

- Limitatamente al magazzino refrigerato sarà possibile derogare al RUE e realizzare una porzione di fabbricato (celle) con un'altezza di mt 12 utile sotto trave.
- Inoltre altezze maggiori fino a mt 16 sono ammesse solo per le torri evaporative che verranno installate sulla copertura dei locali tecnici al primo livello.

Articolo 7 – Parametri urbanistici ed edilizi

STANDARD DI URBANIZZAZIONE

Gli standard urbanistici generati dall'intervento, parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e verde pubblico, sono individuati nelle tavole i07- i08 e sono calcolati in applicazione dei parametri della Scheda di Ambito del PSC (10% ST): per il calcolo delle dotazioni di parcheggio **ad uso privato**, si applica il disposto dell'articolo 110.40.20 della Norma Coordinata di RUE/PSC.

In relazione alla necessità di coordinamento degli interventi con l'area consolidata 29.42, è consentito dal presente Accordo Operativo il reperimento delle quote di superficie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione generati da quest'ultima area, in tutto o in parte, anche all'interno delle aree sottoposte ad Accordo operativo.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Anche attraverso la cessione delle aree a standard, il progetto urbanistico assolve alla richiesta di dotazioni territoriali previste dal PSC, prioritariamente realizzate nella fascia in adiacenza a via Canale Carpi, secondo le indicazioni della scheda di ambito del 30.44 del PSC. Per dettagli, si fa riferimento alla tavola i08.

In conformità a quanto previsto nella Scheda di Ambito 30.44 ed in relazione alla superficie territoriale di proprietà, le aree di cessione sono in totale 1.256 mq come di seguito suddivise:

- 1.146 mq: superficie parcheggi e viabilità compreso marciapiedi e spazio ad uso pubblico
- 110 mq: superfici destinate a verde

ALTEZZA MASSIMA

In attuazione dell'articolo 110.30.20 della Norma Coordinata di RUE/PSC, il presente Accordo stabilisce i seguenti limiti di altezza:

- L'altezza degli edifici non deve eccedere due piani fuori terra, con altezza massima di mt. 10 considerandosi strutture sotto emergenti le travi e i carri ponte.
- Limitatamente al magazzino refrigerato (celle) sarà possibile derogare al RUE e realizzare una porzione di fabbricato con un'altezza di mt 12 utile sotto trave.
- Inoltre altezze maggiori fino a mt 16 sono ammesse solo per le torri evaporative che verranno installate sulla copertura dei locali tecnici al primo livello.

Si rimanda alla consultazione della tavola i05 b che evidenzia le deroghe di cui sopra.

DISTANZE

In attuazione dell'articolo 110.30.20 della Norma Coordinata di RUE/PSC, il presente Accordo stabilisce i seguenti limiti di distanza:

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia, devono osservare rispetto ai confini di proprietà un indice minimo di visuale libera così determinato:

- non inferiore a 0,40 mantenendo comunque una distanza non inferiore a ml 5,00 per i fabbricati.

Articolo 8 – Varianti consentite dall'ACCORDO OPERATIVO

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante all'Accordo (che ha valenza ed effetti di Piano Attuativo, ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 della L.R. 24/17), e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione o dei volumi a servizio degli impianti realizzati in confine, purchè non alterino lo schema di assetto urbano, nel limite delle disposizioni di cui ai precedenti articoli.
- Modifiche allo schema distributivo dei fabbricati e alla localizzazione interna delle funzioni,
- Modifiche alla quantificazione dei volumi/superfici edificabili nei diversi lotti attuativi, nel rispetto della S.U. massima ammissibile totale di cui all'articolo 6 delle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 38, c. 15, eventuali varianti possono essere autorizzate in fase attuativa con ordinari titoli edilizi, nel rispetto delle normative e strumenti urbanistici vigenti e delle norme di dettaglio eventualmente specificate.

Articolo 9 – Requisiti delle opere di interesse pubblico

Il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di interesse pubblico dovrà conformarsi ai criteri generali e ai criteri costruttivi indicati dalla cartografia e alle presenti norme. Le indicazioni progettuali delle opere di interesse pubblico contenute nella cartografia sono da intendersi come progetto di massima con mero valore funzionale, da definirsi compiutamente in sede di progettazione esecutiva, da adeguare alle eventuali osservazioni/precisazioni in sede di rilascio di PdC.

Tali progetti dovranno inoltre osservare i requisiti cogenti del regolamento urbanistico edilizio vigente al momento del rilascio del titolo edilizio, nonché le norme di legge che incidono sui requisiti delle opere di interesse pubblico.

Le norme relative alle caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici e delle opere di interesse pubblico sono quelle vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire nonché le norme, anche successive al rilascio del permesso a costruire, obbligatorie anche ai fini della CEA. In tali casi il soggetto proponente è obbligato ad apportare le dovute modifiche progettuali senza alcun costo per l'Amministrazione comunale.

Articolo 10 – Norme di tutela ambientale

Il progetto urbano dell'Accordo Operativo persegue la sostenibilità ecologica ed ambientale e la qualità degli interventi.

Sono al riguardo da rispettare le specifiche indicazioni della Disciplina Coordinata di RUE/PSC relative ai requisiti qualitativi degli insediamenti e delle costruzioni, con le specificazioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati di Accordo Operativo.

Articolo 11 – Norme applicabili

Per quanto non disciplinato dalle presenti Norme e dagli elaborati di Accordo Operativo si fa riferimento, in modo residuale, alla disciplina relativa agli ambiti per attività produttive contenuta nelle Norme Coordinate di RUE/PSC vigenti al momento della sottoscrizione dell'Accordo.

Attuati tutti gli interventi oggetto dell'accordo ed a seguito dell'avvenuta efficacia della conformità edilizia e di agibilità, fino all'approvazione del PUG, si applica la disciplina prevista per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, nel rispetto dei limiti imposti dalla Legge regionale 24/17 e smi.

Il tecnico