

COMUNE DI CAMPOGALLIANO (MO)

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI DEPOSITI E RELATIVI UFFICI

ACCORDO OPERATIVO

TAVOLA

Norme Tecniche di Attuazione

Data: 24/07/20

Scala:

COMMITTENTE

Logistica e Sviluppo s.r.l.

Logistica e sviluppo s.r.l.

Via Strasburgo,31
41011 Campogalliano (MO)

GENERAL CONTRACTOR



GSE Italia s.r.l.

Via G.B. Percolesi, 27
20124 Milano (MI)

PROGETTISTA E DL



ING. FILIPPO SALIS

Via della Moscova, 47 - 20121 Milano
Iscrizione ordine ingegneri Milano: MI 24867 - I - 2961

CO-PROGETTISTA URBANISTICO

Studio Dott. Ing. Grotti Loris

Dott. Ing. Grotti Loris

Via Vignolese n. 1389
41126 San Damaso (MO)

Commessa

1

4

9

3

3

Fase

R

T

Lotto

Disegno

1

8

Rev

B

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA L.R.24/2017
AMBITO PRODUTTIVO 47.32
COMUNE DI CAMPOGALLIANO

COMMITTENTE: Logistica e Sviluppo S.R.L.

SOGGETTO ATTUATORE: Trasporti Internazionali Transmec s.p.a.

ELABORATO a3:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

ART.1. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE	3
ART.2. DEFINIZIONI	4
ART.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO	4
ART.4. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E DEGLI USI CONSENTITI	4
ART.5. SUPERFICI E LIMITI DI EDIFICABILITÀ	4
ART.6. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	5
● <i>Standard Di Urbanizzazione</i>	5
• <i>Distanze</i>	6
ART.7. VARIANTI CONSENTITE DALL'ACCORDO OPERATIVO	6
ART.8. REQUISITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	6
ART.9. NORME DI TUTELA AMBIENTALE	6
ART.10. NORME APPLICABILI	7

ART.1. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione si applicano alle aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad ACCORDO OPERATIVO "AMBITO PRODUTTIVO ASP_S_E 47.32", 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:

- Tav001_Inquadramento territoriale
- Tav002_Planivolumetrico
- Tav003A_Verifiche urbanistiche_Superfici
- Tav003B_Verifiche urbanistiche_Cessioni
- Tav003C_Verifiche urbanistiche_St e Sf
- Tav003D_Verifiche urbanistiche_Parcheggi stato legittimato
- Tav003E_Verifiche urbanistiche P Pubblici
- Tav003F_Verifiche urbanistiche P Privati
- Tav003G_Sezioni Stradali
- Tav003H_Lesignana tratto tombato
- Tav003I_Lesignana tratto da tombare
- Tav003L_Spostamento tubazioni acquedotto e condotta distribuzione gas
- Tav004_Superficie drenante
- Tav005_Planimetria_Asset 2
- Tav006_Planimetria_Asset 3
- Tav007_Pianta uffici_Asset 2
- Tav008_Pianta uffici_Asset 3
- Tav009_Pianta copertura e FLDM_Asset 2
- Tav010_Pianta copertura e FLDM_Asset 3
- Tav011_Prospetti e sezioni_Asset 2
- Tav012_Prospetti e sezioni_Asset 3
- Tav013_Planimetria opere idrauliche
- Tav014_Locali tecnici

- Tav015_Verde e sezioni ambientali
- Tav016_Planimetria opere elettriche parcheggi pubblici
- Tav017_Planimetria opere elettriche parcheggi privati
- Tav018_Render

Costituisce riferimento per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti preliminari da specificarsi nei successivi livelli di progettazione, le tavole allegate al progetto urbano

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 Accordo Operativo.

ART.2. 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.

ART.3. 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 prestazione delle previste garanzie, saranno rilasciati i titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione del fabbricato, con i tempi e le modalità previste dalla Convenzione stessa e dalle leggi vigenti.

ART.4. 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:

- 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.).

ART.5. SUPERFICI E LIMITI DI EDIFICABILITÀ

La superficie territoriale oggetto di intervento complessiva relativa all'ambito 47.32 e all'ambito 45.35 è pari a 102.49 mq., ed è ammessa una superficie edificabile (SU) pari a 49.000,00 mq (determinata dalla S.U. max dell'ambito 47.32 pari a 29.500 mq. e quella dell'adiacente ambito 45.35 pari a 19.500 mq., per cui $29.500+19.500=49.000$ mq.) con destinazione D1/D7.

Si applica alle costruzioni realizzate nell'area oggetto di accordo la disciplina dell'articolo 100.30.14 della Disciplina Coordinata di RUE/PSC, con le specificazioni di seguito riportate (i riferimenti sono alle lettere e ai commi dell'articolo 100.30.14):

a - se non diversamente specificato, la superficie utile delle unità immobiliari appartenenti alla categoria A/10 (uffici) non può eccedere la metà della complessiva superficie utile esistente o da realizzarsi sul lotto;

b - è ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia con superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, in ragione di una abitazione per ogni azienda con non meno di 500 metri quadrati di superficie utile oltre all'abitazione; tali abitazioni non concorrono al computo della capacità insediativa per residenza assegnata all'ambito elementare;

c - è ammessa la realizzazione di mq 250 per vani tecnici (cabine elettriche, cabine gas, vani tecnici antincendio),

d - l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato in aderenza ai seguenti criteri generali:

- non è ammesso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante, né con nuove costruzioni, né mediante riconversioni di stabilimenti esistenti; qualora attività in essere vengano per qualunque causa a ricadere in tale classificazione, appropriate misure ed opere di mitigazione dovranno assicurare che le aree di danno non comprese in territorio rurale risultino esclusivamente interne al perimetro dello stabilimento o comunque ad aree appartenenti alla medesima proprietà;

ART.6. 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 03B e 03E e sono calcolati in applicazione dei parametri della Scheda di Ambito del PSC (20% ST).

Per il calcolo della dotazione minima di posti auto **ad uso privato**, viene assunto il parametro di 2 posti auto/100 mq di SU di dotazione complessiva.

• Dotazioni Territoriali

Anche attraverso la cessione delle aree a standard, il progetto urbanistico assolve alla richiesta di dotazioni territoriali previste dal PSC: in conformità a quanto previsto nella Scheda di Ambito 47.35 ed in relazione alla superficie territoriale di proprietà, le aree di cessione sono le seguenti:

- 6.228,22 mq: superficie parcheggi e viabilità compreso marciapiedi da meglio precisare nelle successive fasi di progettazione
- 11.167,60 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 (vedasi Tavole 11 – Prospetti e sezioni Asset 2 e 12 – Prospetti e sezioni Asset 3)

- altezza massima porzioni di fabbricati ad uso stoccaggio: 14,48 m. sottotrave considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte;

- altezza massima porzioni di fabbricati ad uso produttivo presidiate e zone ad uso uffici e servizi: 10,00 m. sottotrave considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte;

- **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.

Si applica l'articolo 110.30.70 delle Norme Coordinate di RUE/PSC sulla riduzione delle distanze: in particolare, è consentita l'edificazione a confine di vani tecnici.

ART.7. 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 di servizio degli impianti realizzati in confine, purché non alterino lo schema di assetto urbano;
- Modifiche all'assetto planivolumetrico dei fabbricati riportato nella tavola 002 – Planivolumetrico -, se contenute entro limite massimo di ingombro, entro il limite del 10% delle dimensioni e dei volumi indicati nelle tavole di Accordo, nel rispetto della S.U. massima ammissibile e dei limiti di altezza e di distanza di cui al precedente articolo.
- Modifiche allo schema distributivo dei fabbricati e alla localizzazione interna delle funzioni, nel rispetto delle indicazioni di posizionamento delle fonti di rumore indicate in sede di elaborazione della Valutazione di Impatto Acustico redatta in sede di Accordo.
- Modifiche alla quantificazione dei volumi/superfici edificabili nei diversi stralci attuativi, nel rispetto della S.U. massima ammissibile di cui all'articolo 5 delle presenti Norme.

ART.8. REQUISITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto delle opere di urbanizzazione ha la funzione di definire univocamente le caratteristiche progettuali e costruttive, nonché i costi preventivati, della totalità delle opere destinate ad essere realizzate da parte dei privati, portando particolare attenzione al loro razionale e coerente raccordo con le opere di competenza pubblica.

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno conformarsi ai criteri generali e ai criteri costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle ubicazioni, precisando che le indicazioni progettuali delle opere di urbanizzazione contenute nella cartografia sono da intendersi come progetto di massima con mero valore funzionale, da definirsi compiutamente e dettagliarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

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 urbanizzazione.

ART.9. NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Il progetto urbano dell'Accordo Operativo persegue la sostenibilità ecologia 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.

Devono essere rispettate le prescrizioni in materia ambientale contenute nel documento di VAS allegato all'Accordo Operativo.

ART.10. 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. Una volta attuato pienamente il presente Accordo, e dopo il deposito della SCEA relativa ai fabbricati e alle opere di Urbanizzazione, si applica all'Ambito oggetto di Accordo la Disciplina Ambiti specializzati per attività produttive Consolidati.