proprietà :

TETRA SpA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AMBITO APS.i (p) SIMA nord

ubicazione
via Trebbo _ Maranello

tavola data
LUGLIO 2011

scala

progettisti
ing.Nicola Belicchi
geom.Fabrizio Bodecchi

NORME D'ATTUAZIONE

TETRA S.p.A.

ORDINE DEGLI INGEGNERI PARMA
Dott. Ing. NICOLA BELICCHI N. 1630

COMUNE DI MARANELLO - Servizio Edilizia
INTEGRAZIONE ALLEGATA ALLA P E N. PdA 147/2011
PRESENTATA IN DATA 22/7/2011 PROT N 11668
ESAMINATA DAL TC. ISTR IN DATA _____ CON
PARERE _____ E DALLA COMM QAP IN DATA
_____ CON PARERE _____
Il tecnico Istruttore
SI APPROVA
Il funzionario

INDICE :

- **Articolo 1)**

Finalità del P.U.A. e suo ambito di competenza.

- **Articolo 2)**

Elaborati del P.U.A.

- **Articolo 3)**

Indici e quantità del PUA

- **Articolo 4)**

Destinazione d'uso degli edifici

- **Articolo 5)**

Parametri Lotti

- **Articolo 6)**

Altezza massima di gronda

- **Articolo 7)**

Distanza tra i confini di proprietà

- **Art.8)**

Progettazioni Architettoniche

- **Art.9)**

Accesso ai lotti

- **Articolo 10)**

Opere di urbanizzazione

- **Articolo 11)**

Validità del P.U.A.

- **Articolo 12)**

Condizioni per la realizzazione dei nuovi edifici e agibilità

- **Articolo 13)**

Prescrizioni speciali in materia di insediamento delle attività

- **Articolo 14)**

Richiamo alle leggi vigenti

- **Articolo 1)**

Finalità del P.U.A. e suo ambito di competenza.

Le presenti norme tecniche di attuazione, che costituiscono parte integrante degli elaborati dal P.U.A. , disciplinano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria all'interno dell'ambito territoriale APS.i (p) SIMA NORD (area censita al catasto terreni del Comune di Maranello al fg. 2 mappale 247/249) e si riferiscono alle modalità di utilizzo dell'area fornendo indicazioni circa gli aspetti urbanistici e architettonici e definendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non previsto dal presente corpo normativo valgono le prescrizioni contenute nel vigente R.U.E .del Comune di Maranello.

- **Articolo 2)**

Elementi costitutivi del P.U.A.

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati :

- Relazione illustrativa contenente : scheda POC, tabelle dei dati di progetto, tavola essenze arbustive, parere Hera e parere Terna.

- Documentazione fotografica dell'area con relativa scheda dei punti di vista.

- Elaborati grafici:

TAV.01 Scheda POC, Catastale, Delimitazione della proprietà

TAV. 02 Stato Esistente : Rilievo Altimetrico

TAV. 03 Stato Esistente : Profili del Terreno

TAV. 04 Progetto : Planimetria Quotata

TAV. 05 Progetto: Zonizzazione, planivolumetrico

TAV. 06 Progetto : Profili del Terreno

TAV.07 Progetto : Schema rete fognaria + Raccolta RSU (una copia con parere Hera)

TAV.08 Progetto : Schema rete adduzione Acqua –Gas (una copia con parere Hera)

TAV.09 Progetto :Schema rete Elettrica (una copia con parere Enel)

TAV.10 Progetto :Schema rete Telefonica-Fibre Ottiche (una copia con parere Hera)

TAV.11 Progetto : Schema rete Illuminazione Pubblica

TAV.12 Progetto : Aree di cessione ambito Ar.2 d. sub.a

- Studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative.
- Relazione Geologica.
- Computo Metrico delle opere necessarie alla realizzazioni delle dotazioni
  - Territoriali previste dal piano.
- Progetto di massima dell'impianto di illuminazione.
- Rapporto Preliminare verifica di assoggettabilità alla VAS.
- Bozza schema di convenzione.
- Norme Urbanistiche.
-
- Dichiarazione di rispetto alla normativa antincendio .

Articolo 3)
Indici e quantità del P.U.A

Il piano urbanistico attuativo è regolato dalla relativa scheda del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27/07/2010".

ST = 43.550 mq
SC max =21.775 mq

Nella tabella a seguire si riportano i dati di SC assegnati ad ogni lotto

TABELLA n. 1 - DISTRIBUZIONE S.C .LOTTI		
LOTTO	*Super.Fondiaria*	*Super.Complessiva*
1	*5.960,00 mq*	*4.000,00 mq*
2	*4.416.00 mq*	*2.970.00 mq*
3	*5.428.00 mq*	*3.660.00 mq*
4	*5.750.00 mq*	*3.870.00 mq*
5	*5522.00 mq*	*3.720.00 mq*
6	*5168.00 mq*	*3.480.00 mq*
TOTALE	***32.244.00 mq***	***21.700,00 mq***

La S.C. di ogni singolo lotto potrà subire variazione con cessione o recupero di aree e conseguente SC dai lotti adiacenti , senza che questo costituisca variante al PUA, purché sia rispettata la SC complessiva del PUA . I parametri di cessione o recupero S.C. non sono vincolanti alla cessione o al recupero di S.F e viceversa la cessione o il recupero della S.F non sono vincolanti alla cessione o al recupero della S.C.
Si ritiene che tale modifica sia ammissibile nel limite massimo del 5 % della quantità indicata nella tabella per ogni singolo lotto senza comportare variante al PUA.

Articolo 4)
Destinazione d'uso degli edifici

TABELLA 2. USI AMMESSI	
LOTTO	USI IN PROGETTO
1 4000.00 mq	U3/U6/U9/U11/U14 Usi ammessi con il limite massimo complessivo degli usi del lotto 1 di 2000 mq di SC Per U6 max 800 mq SV. U27/U28/U30/U31 Usi ammessi senza limiti
2 2970.00 mq	U27/U28/U30/U31 Usi ammessi senza limiti
3 3660.00 mq	U27/U28/U30/U31 Usi ammessi senza limiti
4 3870.00 mq	U27/U28/U30/U31 Usi ammessi senza limiti
5 3720.00 mq	U27/U28/U30/U31 Usi ammessi senza limiti

6 3480.00 mq	U4/U5/U12/U13/U26 Usi ammessi con il limite massimo complessivo degli usi di 1500 mq di SC U27/U28/U30/U31 Usi ammessi senza limiti

La somma degli usi ammessi U3/U6/U9/U11/U14 U4/U5/U12/U13/U26 non supera il 30% della SC totale dell' intero comparto (art.28 RUE comma3)

Lotto 1 (2.000 mq)+ Lotto 6(1.500 mq) = 3.500 mq < 30% 21.700,00 mq

- **Articolo 5)**

Parametri Lotti

Vedi tavola 05 allegata al P.U.A.

Vedi tabelle singoli lotti allegate alle presenti norme .

- **Articolo 6)**

Altezza massima in gronda

L'altezza massima consentita dalle presenti norme è quella prevista dall'art.31 del R.U.E. : H max 15.00, incrementabile fino a 30 mt. per magazzini, volumi tecnici e impianti.

- **Articolo 7)**

Distanze

Nell'ambito dell'area di progetto le distanze sono quelle previste dall'art. 92 del vigente R.U.E:

- **Articolo 8)**

Specifiche costruttive degli interventi

L'organizzazione planivolumetrica descritta negli elaborati grafici, costituisce la base progettuale per l'attuazione dell'intervento.

All'interno dei singoli lotti, la quantità e la dislocazione di superficie permeabile, il verde , le alberature , la disposizione dei parcheggi, l'ingombro e la disposizione dei fabbricati e la loro volumetria , potranno essere modificate nel rispetto degli standard urbanistici ammessi, senza che costituiscano variante al P.U.A.

Le costruzioni non avranno una tipologia pre-determinata , quanto indicato nelle tavole dei profili è meramente indicativo della consistenza dei corpi edilizi che dovranno rispettare l' altezza massima (art.6) e la distanza dai confini (art.7).

In sede di progettazione dei fabbricati sarà opportuno ricercare un allineamento unico dei fronti verso le strade e i parcheggi di urbanizzazione, quanto meno per quanto riguarda i volumi principali dei fabbricati.

Di seguito vengono riportate le caratteristiche generali adottate nella realizzazione dei fabbricati , che verranno progettati e realizzati privilegiando i parametri costruttivi che garantiscano buone prestazioni energetiche e acustiche .

La struttura portante dei corpi di fabbrica sarà realizzata con intelaiatura di travi e pilastri prefabbricati in c.a. o ferro montati in opera.

Le coperture , correttamente orientate per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, saranno anch'esse in struttura cementizia o metallica prefabbricata a falde inclinate o piana , provviste di aperture per l'illuminazione e aereazione.

Per le facciate esterne , la scelta dei colori o dei materiali uniformi e di modalità costruttive in funzioni del contesto , sono tutti elementi che contribuiranno all'integrazione delle strutture tra loro ; sui singoli lotti edificabili , gli edifici previsti dovranno quindi essere progettati usando materiali di finitura tra di loro omogenei e comunque realizzati con un unico progetto unitario per ogni singolo lotto.

Le aperture saranno preferibilmente costituite da infissi verniciati in un'unica tonalità ed in tonalità coordinate far i singoli lotti.

Le recinzioni su strada e spazi pubblici saranno costituite da muretto in c.a. gettato in opera di altezza tra cm.50/100 , con ringhiera metallica a disegno geometrico semplice (h totale circa 150 cm)

Le altre recinzioni potranno essere realizzate con rete metallica plastificata sostenuta da pali in ferro possibilmente affiancate da siepi sempreverdi con essenze autoctone.
Saranno poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq SF, privilegiando essenze autoctone.
I lotti che fronteggiano la strada urbana di quartiere tipo E dovranno essere provvisti di barriera visiva , costituta dalla piantumazione di alberature autoctone.
Per la tutela della risorse idrica si provvederà alla raccolta dell' acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte dei fabbricati tramite apposite vasche di accumulo interrate. L'acqua raccolta verrà utilizzata per l'irrigazione delle aree verdi.
Le opere dovranno essere progettate e realizzate in rispondenza delle prescrizioni contenute nei pareri degli enti competenti , rilasciati in corso di approvazione del PUA e durante l'Iter di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Articolo 9)
Accessi ai lotti
La posizione degli accessi carrai ai lotti potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire, senza che costituisca variante al P.U.A , fatto salvo il rispetto degli standard di parcheggi e di verde pubblico e il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- **Articolo 10)**

Opere di urbanizzazione
Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dagli attuatori che provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi e alla realizzazione delle infrastrutture rispettando le tavole di progetto costitutive del P.U.A.,la convenzione urbanistica il cui schema è allagato al presente PUA e i pareri degli espressi dagli enti competenti.

a) **Strada, spazi di parcheggio.** Il progetto esecutivo delle opere da realizzare dovrà essere redatto secondo la tavola 04, rispettando le norme relative all' eliminazione delle barriere architettoniche specialmente per quello che riguarda l'attenuazione dei dislivelli su percorsi e accessi .
   Si procederà quindi :

- delimitazione delle strade a servizio degli insediamenti ,compreso l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.
- delimitazione degli spazi per i parcheggi degli autoveicoli , gli stalli di sosta sono realizzati a pettine di dimensione di 2.50*5.00, con corsia minima di manovra 6.00 mt.
- delimitazione degli spazi a marciapiedi e ciclabili ; la larghezza del marciapiede sarà di 1.50 mt, riconducibile a non meno di 0.90 in corrispondenza di ingombri puntuali. La larghezza della ciclabile sarà di 2.50 mt.
- sistemazione delle aiuole con alberature .
- tracciamento della segnaletica orizzontale, fornitura e installazione di quella verticale secondo il progetto che dovrà essere presentato dalla parte lottizzante e sottoposto all' approvazione del servizio lavori pubblici.

b) Impianti : rete fognaria e raccolta RSU

La rete fognaria e raccolta RSU , con la realizzazione di piazzuole per la raccolta dei rifiuti , sarà eseguita secondo le indicazioni della tavola 07 e secondo le eventuali prescrizioni fornite dalle Ente Competente Hera.

c) Impianti : rete idrica e gas

La rete idrica sarà eseguita secondo le indicazioni della tavola 08 e secondo le eventuali prescrizioni fornite dalle Ente CompetenteHera.

d) Impianti : rete di distribuzione dell'energia elettrica del gas , del telefono...

Le reti saranno eseguite secondo le indicazioni delle tav. 08/09/10 e secondo le eventuali prescrizioni fornite degli enti competente ENEL/Hera

e) Impianti : rete schema illuminazione pubblica

La rete schema illuminazione pubblica sarà eseguita secondo la tavola 11 e secondo le Direttive dell' ufficio comunale preposto.

f) Verde attrezzato

La dotazione di verde pubblico richiesta dalle N.T.A ., corrisponde a 5440,00mq. Tuttavia il piano in argomento individua al suo interno 2956,00 mq di spazi pubblici da destinare a verde, tali spazi in parte seguono il disegno del sistema viabilistico e dei parcheggi in ragione della opportunità di arredare e mitigare le opere

infrastrutturali e pertanto verranno messe a dimora alberature e siepi autoctone e in parte viene realizzata in un unico corpo in fregio alla via Trebbo da cedere con la sola copertura del manto erboso .
La rimanente area a verde in cessione ,di 2484.00 mq , a carico degli attuatori , viene ceduta su un'area gradita all'Amministrazione Comunale nell'ambito Ar.2d. sub. b
(vedi tav. 12 P.U.A.)

g) Allacciamenti ai pubblici servizi .
Verranno preposte tutte le opere necessarie per gli allacciamenti ai pubblici esercizi.

Il presente progetto delle opere di urbanizzazione ha la funzione di definire unicamente le caratteristiche progettuali e costruttive , nonché i costi preventivati, della totalità delle opere destinate ad essere realizzate .
I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno conformarsi ai criteri generali e ai criteri delle presenti norme precisando che sono da intendersi come progetto di massima da definirsi e dettagliarsi in sede di progettazione esecutiva.
Non costituiranno variante al PUA le variazioni alle opere di urbanizzazione che siano richieste dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Competenti , le eventuali modifiche al tracciato degli impianti e le eventuali modifiche al tracciato stradale /parcheggi e verde pubblico , purché supportate da motivazioni tecniche o economiche, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici.

- **Articolo 11)**

Validità del P.U.A.
La validità del piano , dalla data di esecutività della delibera di approvazione e subordinato alla data di stipulazione della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, è stabilito in anni 10.
Scaduto il termine di validità, il piano e la relativa convenzione decadono ; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo P.U.A. conforme alle norme vigenti a quel momento

- **Articolo 12)**

Condizioni per la realizzazione dei nuovi edifici e agibilità

Alla richiesta del titolo abilitativo per la costruzione dei capannoni dovrà essere allegata una Relazione di Impatto Acustico , redatta ai sensi della L.R. 15/01 e della D.G.R. 673/04 e sottoscritta da tecnico abilitato. Tale relazione dovrà essere sottoposta all' ARPA, in qualità di ente competente.

L'attestazione di agibilità o abitabilità per ogni edificio sarà subordinata all'avvenuta regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificio stesso, certificata dal direttore dei lavori delle opere stesse .

- **Articolo 13)**

Prescrizioni speciali in materia di insediamento delle attività

Ai sensi dell'art. 56, comma 3 delle norme di PSC, il 40% della SC prevista nel PUA è riservata all'insediamento di imprese operanti nel territorio comunale di Maranello.

Per Imprese operanti nel territorio comunale di Maranello si intende:

1. Aziende con sede operativa e/o legale a Maranello;
2. Aziende di cui al punto precedente, ma trasferite da Maranello negli ultimi 5 anni;
3. Aziende il cui titolare, o almeno uno dei soci, abita come residenza anagrafica a Maranello.

Tale obbligazione trova applicazione nei lotti 4, 5 e 6 del Piano.

Nel caso in cui non risulti possibile insediare le imprese operanti nel territorio comunale di Maranello, come sopra definite, all'interno dei lotti precedentemente indicati, tale obbligazione si trasferisce, in tutto o in quota parte all'interno dei lotti 1, 2 e 3."

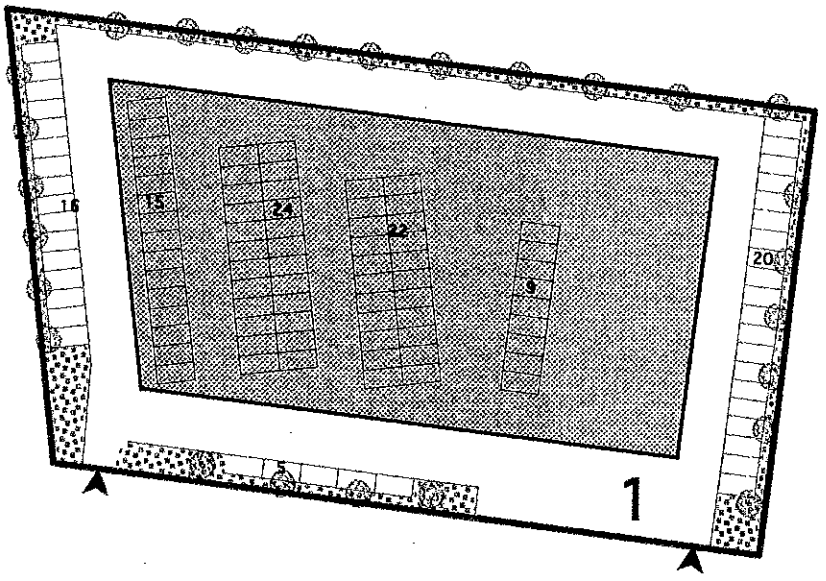
- **Articolo 14)**

Richiamo alle Leggi Vigenti.

Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione e negli allegati elaborati cartografici, si rimanda ai disposti ed alle prescrizioni delle vigenti Leggi Urbanistiche Nazionali e Regionali, nonché al rispetto delle Norme del PSC. POC. RUE del Comune di Maranello al momento vigenti. In caso di incongruenza tra le presenti norme e gli elaborati grafici ,sono predominati quest'ultimi._____luglio2011_____

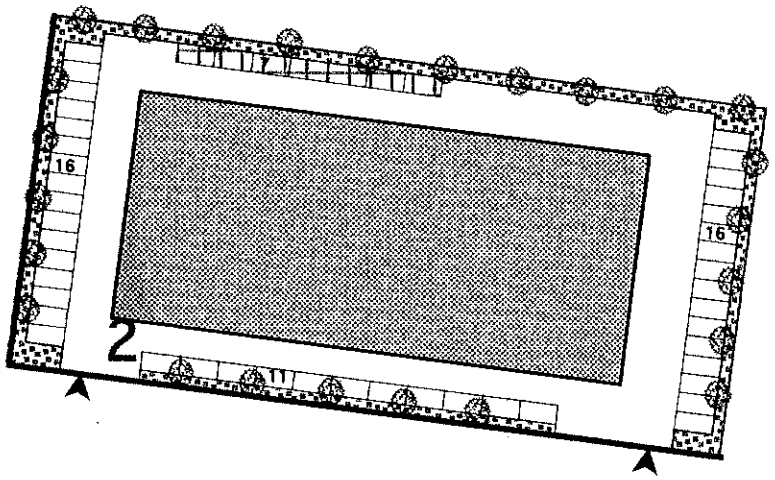
LOTTO 1

LOTTO 1	USI	PARCHEGGI		SUP.PERMEABILE	Q	H	D
	Progetto	RUE	Progetto	Progetto	RUE Q<=50%SF	RUE max	RUE
SUP.FOND. 5960 mq	U3/U6/U9/U11/U14 (max.superficie complessiva degli usi 2.000 mq e max 800,00 mq di vendita.	1/PA 25 SC 2000/25= 80	P.A. nr.111	592,34 mq	2980 mq	15,00 ml.	5,00 ml 10,00 ml
S.C. max 4000 mq	U27/U28/U30/U31	1/PA 65 SC 2000/65= 30,76					



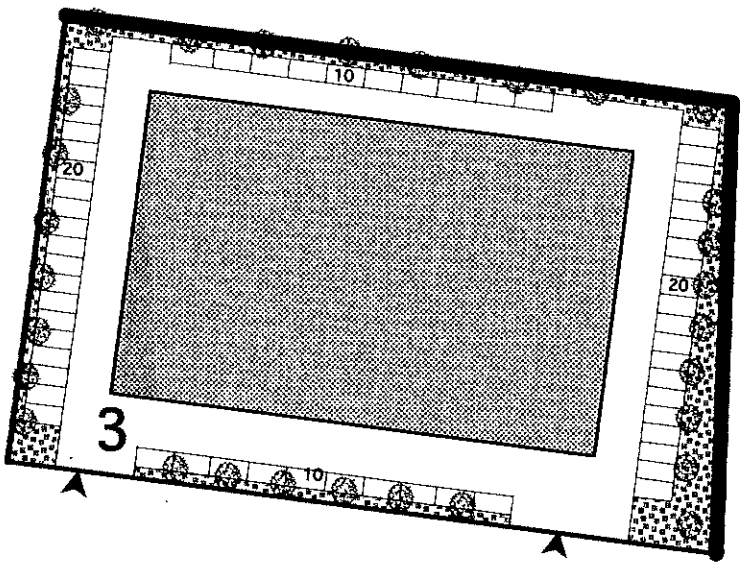
LOTTO 2

LOTTO 2	USI	PARCHEGGI		SUP.PERMEABILE	Q	H	D
	Progetto	RUE	Progetto	Progetto	RUE Q<=50%SF	RUE MAX	RUE
SUP.FOND. 4416 mq	U27/U28/U30/U31	1/PA 65 SC 2970/65= 46	50 P.A.	405,84 mq	2208 mq	15,00 ml	5,00 ml 10,00 ml
S.C. max 2970 ,00 mq							



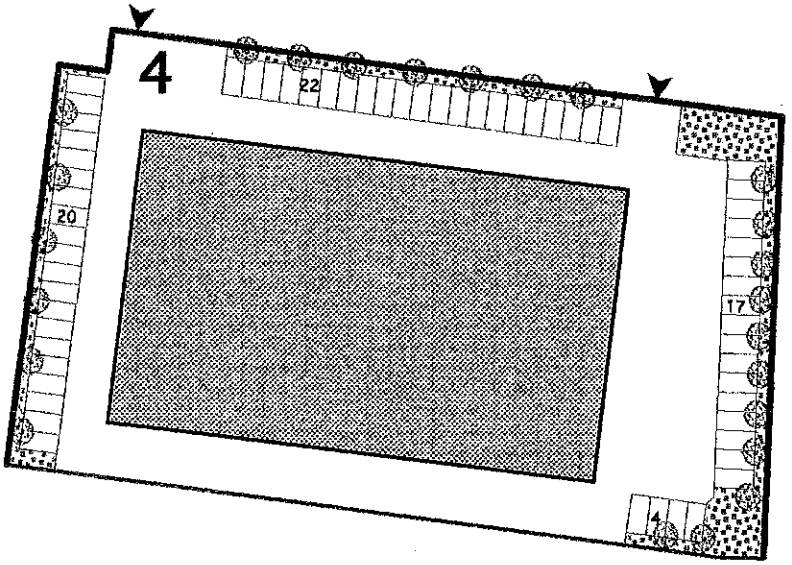
LOTTO 3

LOTTO 3	USI	PARCHEGGI		SUP.PERMEABILE	Q	H	D
	Progetto	RUE	Progetto	Progetto	RUE Q<=50%SF	RUE MAX	RUE
SUP.FOND. 5428,00mq	U27/U28/U30/U31	1/PA 65 SC 3660/65= 56,30	60 P.A.	587,08 mq	2174 mq	15,00 ml	5,00 ml 10,00 ml
S.C. max 3660,00 mq							



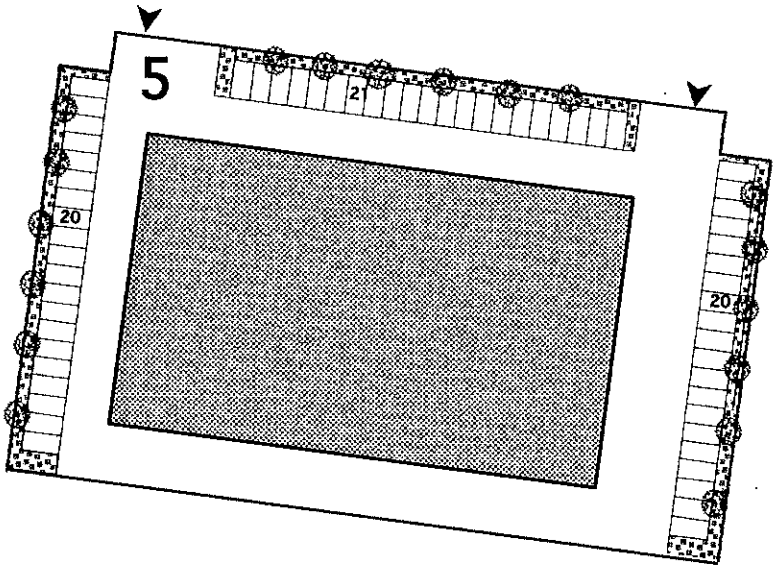
LOTTO 4

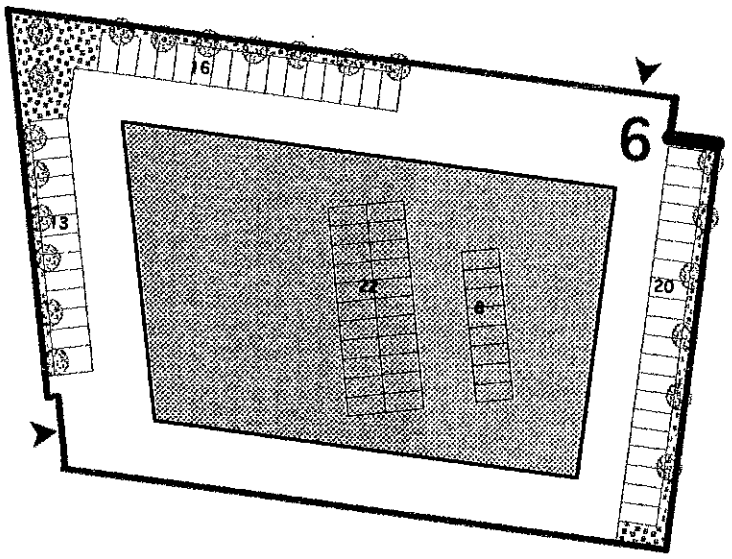
LOTTO 4	USI	PARCHEGGI		SUP.PERMEABILE	Q	H	D
	Progetto	RUE	Progetto	Progetto	RUE Q<=50%SF	RUE max	RUE
SUP.FOND. 5750,00 mq	U27/U28/U30/U31	1/PA 65 SC 3870/65= 59,53	63 P.A.	425,55 mq	2875 mq	15,00 ml	5,00 ml 10,00 ml
S.C. max 3870,00 mq							



LOTTO 5

LOTTO 5	USI	PARCHEGGI		SUP.PERMEABILE	Q	H	D
	Progetto	RUE	Progetto	Progetto	RUE Q<=50%SF	RUE max	RUE
SUP.FOND. 5522.00 mq	U27/U28/U30/U31	1/PA 65 SC 3720/65= 57,23	61 P.A.	291,82 mq	2761 mq	15,00 ml	5,00 ml 10,00 ml
S.C. max 3720,00 mq							



LOTTO 6

LOTTO 6	USI	PARCHEGGI		SUP.PERMEABILE	Q	H	D
	Progetto	RUE	Progetto	Progetto	RUE Q<=50%SF	RUE max	RUE
SUP.FOND. 5168 .00 mq	U4/U5/U12/U13/U26 (max.superficie complessiva degli usi 1,500 mq	1/PA 40 SC. 1/PA 50 SC. 1500/40= 38	79 P.A.	446,45 mq	2584 mq	15,00 ml.	5,00 ml
S.C. max 3480 .00 mq	U27/U28/U30/U31	1/PA 65 SC. 1980 /65= 31					10,00 ml