

L – norme urbanistiche ed edilizie



## **Articolo 1 – Definizioni**

Si assumono come definizioni le medesime comprese nell'apposita sezione del RUE.

## **Articolo 2 - Funzioni del POC con valore ed efficacia di PUA**

Sulla porzione del sub ambito territoriale AN1.d-b destinata all'insediamento della media struttura di vendita il POC assume il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, articolo 30, comma 4.

Per questa parte di territorio il POC assolve pertanto alla funzione di definire compiutamente e con diretta efficacia la disciplina urbanistica da osservarsi nell'urbanizzazione e nelle trasformazioni edilizie e dell'uso nelle aree in esso comprese. Ad avvenuta approvazione del piano, e previa stipulazione della convenzione che disciplina le opere di urbanizzazione, possono essere rilasciati i permessi di costruire.

## **Articolo 3 - Elementi costitutivi del piano e loro efficacia**

Gli elementi costitutivi del POC relativo a questa parte di territorio, riuniti nel fascicolo intitolato "*POC - Piano operativo comunale – Ambito AN.1d-b – Struttura di vendita: Disciplina particolareggiata*", sono i seguenti:

- A. Schema di convenzione
- B. Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione
- C. Estratto catastale in scala 1:1000, con indicazione dei limiti di proprietà, nonché l'elenco catastale delle proprietà e relative superfici
- D/E. Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona
- F. Documentazione fotografica
- G. Planimetria di progetto in scala 1:500 indicante le unità di intervento, spazi verdi, servizi centralizzati, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate
- H. Sezioni e profili in scala 1:500 dell'intervento
- I1. Schema degli impianti di acquedotto e gasdotto in scala 1:1000
- I2. Schema delle fognature in scala 1:1000
- I3. Schema della rete elettrica a media tensione e illuminazione pubblica in scala 1:1000
- I4. Schema della rete di telecomunicazioni in scala 1:1000

---

Comune di Maranello (MO)

**POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Sub ambito AN.1d-b – Struttura di vendita

*Disciplina particolareggiata – Norme urbanistiche ed edilizie*

Dicembre 2008

- L. Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano
- M1. Relazione di clima acustico
- M2. Relazione di rischio archeologico
- M3. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
- M4 Studio di fattibilità relativo all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o alternative, a norma della legge regionale 26/2004
- N. Relazione illustrativa

Le norme e le prescrizioni urbanistiche del piano particolareggiato sono congiuntamente espresse con valore cogente dai seguenti elementi costitutivi:

- A Schema di convenzione
- D/E Stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona prima e dopo l'intervento
- G Planimetria di progetto - (Scala 1/1000)
- L Norme urbanistiche ed edilizie

Costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti di massima da specificarsi appunto con tale progettazione:

- I1. Schema degli impianti di acquedotto e gasdotto in scala 1:1000
- I2. Schema delle fognature in scala 1:1000
- I3. Schema della rete elettrica a media tensione e illuminazione pubblica in scala 1:1000
- I4. Schema della rete di telecomunicazioni in scala 1:1000

Costituiscono riferimenti di massima per la progettazione esecutiva dei fabbricati:

- H - Sezioni e profili (Scala 1/500)

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

#### **Articolo 4 - Validità ed efficacia del piano**

Il POC, assumendo il valore di piano urbanistico attuativo, deroga al limite quinquennale stabilito dal comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20. La sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste a norma dell'articolo 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Il termine per la sua attuazione, ovvero l'avvenuto rilascio dei permessi di costruire relativi a tutte le costruzioni e opere previste ai sensi del sopracitato articolo 16, è stabilito in anni dieci; entro il medesimo termine dovranno essere compiute le espropriazioni eventualmente necessarie.

Prima del rilascio dei permessi di costruire o della presentazione delle denunce di inizio attività per l'attuazione del piano deve essere stipulata, nella forma dell'atto pubblico notarile, la convenzione urbanistica.

Una volta completata la realizzazione dell'intero programma edilizio, o comunque decorso il termine per l'attuazione, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, mentre decade la dichiarazione di pubblica utilità, nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche in esso previste.

Le trasformazioni ricadenti in aree disciplinate dal piano particolareggiato devono uniformarsi alle prescrizioni di questo.

#### **Articolo 5 - Ambito di applicazione**

Nelle parti di territorio individuate dalla cartografia indicata al precedente Articolo 2, le norme e le prescrizioni espresse congiuntamente dagli elementi costitutivi cogenti del presente piano definiscono esaustivamente la disciplina urbanistica da osservarsi nelle urbanizzazioni, nelle trasformazioni edilizie e nelle trasformazioni dell'uso, coerentemente e integralmente in attuazione della disciplina urbanistica generale vigente e adottata.

#### **Articolo 6 – Modalità di attuazione del piano**

Al POC con valore ed effetti di PUA sarà data attuazione secondo le vigenti modalità di legge.

Prima redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e la sua presentazione ai fini dell'ottenimento del permesso di costruzione, sarà stipulata la convenzione per la loro esecuzione il cui schema è compreso fra gli elementi costitutivi del piano particolareggiato.

Successivamente a tale stipulazione, e contro prestazione delle previste garanzie, saranno rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione.

L'edificazione del comparto dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria.

#### **Articolo 7 – Disciplina delle destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso edilizia è definita come l'insieme delle funzioni a cui ogni unità immobiliare o una porzione di fabbricato a questa assimilabile, è legittimamente adibita. L'attribuzione della destinazione d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante atto abilitativo.

Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso, da individuarsi in conformità a quelle indicate dalla seguente tabella:

U6 - Medie strutture di vendita, con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq;

Non è ammesso l'insediamento di attività commerciali al dettaglio U5 - Esercizi commerciali di vicinato.

L'uso degli immobili in conformità alla destinazione d'uso non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fermo restando che l'insediamento di particolari attività disciplinate da specifiche normative di settore, anche di ambito comunale, è comunque subordinato alle relative autorizzazioni e prescrizioni. In particolare l'insediamento di medie strutture commerciali del settore alimentare è ammesso esclusivamente come trasferimento con ampliamento di attività già insediate nel territorio comunale.

---

Comune di Maranello (MO)

**POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Sub ambito AN.1d-b – Struttura di vendita

*Disciplina particolareggiata – Norme urbanistiche ed edilizie*

Dicembre 2008

## Articolo 8 – Requisiti degli edifici

I requisiti a cui l'edificazione deve conformarsi sono riportati dal seguente prospetto:

- altezza massima: metri 9,00
- massima superficie complessiva edificabile: metri quadrati 2.500

Nel caso di impiego di tensostrutture i relativi componenti strutturali sono esclusi dalla misura dell'altezza.

I progetti presentati ai fini del permesso di costruire dovranno osservare tutti i requisiti cogenti del regolamento edilizio vigente al momento, nonché tutte le norme igieniche di legge per tutti i locali di abitazione, principali e accessori.

## Articolo 9 – La tipologia

L'elevata specializzazione delle funzioni da insediare non consente di ricondurre le costruzioni a una tipologia determinabile preventivamente alla progettazione edilizia. Quanto indicato dalle planimetrie e dalla tavola H (Profili e sezioni) è pertanto meramente indicativo della consistenza dei corpi edilizi realizzabili all'interno della sagoma limite, nonché della loro fattibilità distributiva e funzionale, con particolare riferimento alle relazioni con la viabilità di accesso e i parcheggi.

## Articolo 10 – Spazi di sosta e parcheggio

La realizzazione dei parcheggi dovrà essere conforme in linea di massima alle indicazioni della cartografia di piano; in ogni caso il numero dei posti auto a servizio della struttura di vendita non potrà essere inferiore a 156 posti auto, in conformità a quanto disposto in materia dal RUE e dalla disciplina regionale del commercio, riepilogato dal seguente prospetto:

	<b>standard</b>	<b>superfici</b>	<b>posti auto</b>
		mq	n.
superficie di vendita	36,0	1.500	
superficie complessiva	45,0	2.500	
parcheeggi di pertinenza	1pa/13mqS v	2.885	116
parcheeggi pubblici	40/100mqS c	1.000	40
dotazione di parcheggi totale		3.885	156

Comune di Maranello (MO)

**POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Sub ambito AN.1d-b – Struttura di vendita

*Disciplina particolareggiata – Norme urbanistiche ed edilizie*

Dicembre 2008

I parcheggi dovranno essere collocati in spazi interrati per la massima quota contenibile nella superficie coperta della struttura di vendita. Nella planimetria di progetto, compresa come allegato G fra gli elementi costitutivi, i parcheggi rispettivamente indicati al piano interrato e nell'area di pertinenza della struttura di vendita hanno mera funzione indicativa.

In relazione a vantaggi gestionali e di manutenzione a favore dell'amministrazione comunale, la dotazione di parcheggi pubblici prescritta per la struttura di vendita è convertita in un eguale numero di posti auto pertinenziali di uso pubblico, senza che ciò comporti compensazioni di alcun genere a favore di alcuna parte.

Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml 2,50 x 5,00. La superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di manovra, si assume in mq 25 quando lo spazio di manovra sia a solo uso del parcheggio.

Nelle nuove costruzioni di qualsiasi tipo, comprese le ricostruzioni, la dotazione di parcheggi di pertinenza degli edifici non deve comunque essere inferiore al minimo stabilito dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, corrispondente a un metro quadrato di parcheggio per 20 mc di costruzione.

Per quanto non espressamente indicato al presente articolo in materia di attività commerciali sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge regionale 5 luglio 1999, n. 14 e alla deliberazione del consiglio regionale n. 5701 del 23 settembre 1999.

I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

Gli spazi di parcheggio, pubblici, di uso pubblico o di pertinenza non devono essere adibiti ad altre funzioni quali depositi all'aperto di materiali, di autovetture destinate alla vendita o in attesa di riparazione.

Ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 i parcheggi di pertinenza non possono essere alienati separatamente dall'immobile servito e su di essi non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

#### **Articolo 11 –Ulteriori adempimenti richiesti in sede di progettazione delle unità edilizie**

Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde (strutture incastrate a profondità superiori di 3 metri dal p.c.: per solito pali), devono contenere semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata l'installazione di cisterne e la realizzazione di depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti, ad esclusione dei distributori di carburanti; l'esecuzione di vani interrati è consentita fino a profondità di incastro di 3,5 metri dal piano di campagna. E' vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

---

Comune di Maranello (MO)

**POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Sub ambito AN.1d-b – Struttura di vendita

*Disciplina particolareggiata – Norme urbanistiche ed edilizie*

Dicembre 2008

La rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa.

Le aree di parcheggio con forte ricambio di autovetture (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o di esercizi commerciali al dettaglio di classe medio grande ai sensi della L.R.14/99) e quelle dei parcheggi pubblici con dimensioni superiori a 1.000 mq devono essere impermeabilizzate; dovrà essere inoltre realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere.

I progetti degli edifici presentati con l'istanza di permesso di costruire dovranno comprendere una documentazione di impatto acustico con individuazione delle eventuali opere di mitigazione sia di tipo attivo che passivo da attuarsi contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia. Tale documentazione dovrà altresì verificare l'idoneità della collocazione della zona destinata alle operazioni di carico e scarico ed all'ubicazione degli impianti tecnologici in relazione alla presenza nell'intorno di zone residenziali e di zone destinate a servizi per l'istruzione; per la redazione dello studio occorre fare riferimento alla classe IV di cui al DPCM 14/11/1997, ai sensi della deliberazione della giunta regionale n. 2353/01.

### **Articolo 12 – 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 esecutivi delle opere di urbanizzazione, da redigersi e attuarsi per stralci attuativi funzionali, dovranno conformarsi ai criteri generali e ai criteri costruttivi indicati dalla cartografia e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle ubicazioni degli elementi fuori terra e alla sistemazione del verde, precisandosi che le indicazioni progettuali delle opere di urbanizzazione contenute nella cartografia sono da intendersi come progetto di massima con mero valore funzionale, da compiutamente definirsi e dettagliarsi in sede di progettazione esecutiva.

---

Comune di Maranello (MO)

**POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE**

Sub ambito AN.1d-b – Struttura di vendita

*Disciplina particolareggiata – Norme urbanistiche ed edilizie*

Dicembre 2008