

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Ambito APS.I (p) "Maranello Nord" - POC - Porzione "d"
Maranello (MO)

PROPRIETA'

PINOTTI ALEX

Via Baranzona 30
41053 Maranello (MO)
C.F. PNTLXA82E251496W

CERVETTI CLAUDIA

Via Baranzona 4
41053 Maranello (MO)
C.F. CRVCLD73B54F257D

CERVETTI GIUSEPPE

Via Baranzona 4
41053 Maranello (MO)
C.F. CRVGGP42M18D783K

CERVETTI MARILENA

Via Corletto 2/O
41043 Formigine (MO)
C.F. CRVMLN68L41F257U

SOGGETTO ATTUATORE

LA CICALA SRL

Via Vandelli 708
41053 Maranello (MO)

GIANNINI MARGHERITA

Via Riolo 31
41046 Palagano (MO)
C.F. GNNMGH50E52F503J

GIANNINI GIOVANNI

Via Panoramica - Susano 4/A
41046 Palagano (MO)
C.F. GNNGNN59A13G250F

GIANNINI GIORGIO

Via Popolare 5
41046 Palagano (MO)
C.F. GNNGRG56E13F503Z

COORDINAMENTO DI PROGETTO E PROGETTAZIONE URBANISTICA

aTEAM Progetti Sostenibili

Ing. Francesco Bursi
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689



GRUPPO DI LAVORO: Giacomo Ramini, Candelaria Goldoni

CONSULENZA GEOLOGICA SISMICA

Dott. Geol. Gianluca Vaccari

Strada Cavedole 12/C - 41126 Portile
email: vaccari.gianluca@gmail.com
tel. +39 347 4935672



CONSULENZA ACUSTICA

Praxis Ambiente Srl

Dott. Carlo Odorici
Ing. Roberto Odorici
Via Canaletto Centro 476/A
41121 Modena
email: info@praxisambiente.it
tel. +39 059 454000



INQUADRAMENTO:



NOME FILE:

ELABORATO DA:

APPROVATO DA:

OGGETTO:

FB

Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

CARTELLA:

PROTOCOLLO:

TITOLO ELABORATO:

168

Norme tecniche per la buona esecuzione del piano

REV.

DATA

NOTE

01

13.10.2022

Integrazione volontaria

CODICE ELABORATO:

D03

SCALA:

DATA:

13.10.2022



NORME TECNICHE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

INDICE ARTICOLI

- Art. 1 - Elaborati costitutivi del PUA e loro efficacia
- Art. 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica
- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 – Modalità di attuazione del piano
- Art. 5 – Disciplina delle destinazioni d’uso
- Art. 6 – Indici e parametri Edilizi
- Art. 7 - Variazioni consentite dal presente PUA
- Art. 8 – Adempimenti richiesti in sede di progettazione delle unità edilizie
- Art. 9 – Requisiti delle opere di urbanizzazione
- Art. 10 – Norme di tutela ambientale e di inserimento paesaggistico
- Art. 11 – Attuazione del PUA in stralci funzionali
- Art. 12 – Attuazione delle prescrizioni speciali del POC

Articolo 1 – Elaborati costitutivi del piano e loro efficacia

Gli elementi costitutivi del piano particolareggiato sono i seguenti:

PUA.D01	Relazione illustrativa ALLEGATO 01– Disciplina urbanistico vigente
PUA.D02	Documentazione fotografica
PUA.D03	Norme tecniche per la buona esecuzione del piano
PUA D04	Schema di convenzione
PUA D05	Relazione geologica e sismica a firma del dott. Geologo VACCARI
PUA D06	Verifica clima acustico a firma del dott. ODORICI
PUA D07	Relazione idraulica
PUA.TAV.01	Inquadramento urbanistico e Identificazione catastale
PUA TAV.02	Stato di fatto - Rilievo plano-altimetrico
PUA TAV.03	Planimetria generale di progetto
PUA TAV.04	Progetti – sezioni ambientali
PUA TAV.05	Aree di cessione e Standard urbanistici
PUA TAV.06	Linee guida delle dotazioni territoriali
PUA TAV.07	Schema - Reti fognaria
PUA TAV.08	Schema - Reti idrica e gas
PUA TAV.09	Schema – Reti MT, BT, IP e Telefonia
PUA TAV.10	Schema – Segnaletica stradale
PUA TAV.11	Tavola dei vincoli

Art. 2 Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo denominato Ambito APS.I (p) "Maranello Nord" - POC - Porzione "d", inserito nel POC VIGENTE_ SCHEDA 15, da sottoporre a strumento attuativo e ne definiscono la specifica disciplina.

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

Le norme e le prescrizioni urbanistiche del Piano Attuativo hanno valore cogente relativamente ai seguenti elementi costitutivi:

- Planimetria di progetto con l'indicazione del numero dei lotti (TAV.03)
- Linee guida per la progettazione delle dotazioni territoriali (TAV.06)
- Individuazione superfici di cessione e Standard urbanistici (TAV.05)

- Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano (D.03)

Costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti preliminari da specificarsi appunto in sede di progettazione esecutiva:

- Progetto Rete fognaria (TAV.07)
- Progetto Rete idrica e gas (TAV.08)
- Progetto Reti MT, BT, IP e Telefonia (TAV.09)
- Progetto Segnaletica stradale (TAV.10)

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

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 n. 279 del 4 febbraio 2010 nonché quelle contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente alla data di approvazione del PUA, oltre ai disposti di cui alla DGR 922/1017.*

Articolo 4 – Modalità di attuazione del piano

Al Piano Urbanistico Attuativo sarà data attuazione secondo le vigenti modalità di legge.

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

Solo successivamente a tale stipula, e contro prestazione delle previste garanzie, saranno rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione dei fabbricati.

Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso

All'interno del Piano Urbanistico Attuativo le destinazioni d'uso ammesse sono gli usi di tipo produttivo (U26, U27, U28, U30, U31), ai sensi art. 12 delle definizioni del RUE vigente alla data di approvazione del Piano.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI (art.12 del RUE)

U26- Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)

U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali

U28 - Attività manifatturiere artigianali o industriali del settore agroalimentare e conserviero

U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U31 - Attività per la logistica delle merci

Articolo 6 – Indici e parametri Edilizi

La Superficie Complessiva edificabile **SC= 4.950 mq** ad uso produttivo, assegnata dal POC e suddivisa per singoli lotti, come indicato nella successiva Tabella 1:

Area oggetto di PUA - Porzione D									
	SF	SC		Parcheggi (P1 = 5% ST)		Posti auto		Verde (V = 10% ST)	
Lotto	mq	Standard (mq)	Progetto (mq)	Standard (mq)	Progetto (mq)	Standard (n.)	Progetto (n.)	Standard (mq)	Progetto (mq)
A	6619		2800						
B (convenzionato)	2244		750						
C (convenzionato)	3180		1400						
Totale	12043	4950	4950	836	963	34	35	1680	2252
ST area d'intervento = 16703 mq (valore da rilievo)									

TABELLA 1

I lotti A e B potranno essere accorpati nel caso si verificassero le necessarie circostanze di accordo tra le proprietà, fermo restando il necessario reperimento degli standard urbanistici di legge.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI (Art.46 del RUE)

Negli ambiti APS.i (p) – fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Uf max = 0,50 mq./mq.
- $Q \leq 50\%$ della SF; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- H max = 15,00 m., incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti

Parcheggi pubblici e verde

In conformità a quanto disciplinato dal POC ed in assolvimento agli standard del PUA e contenuto nella stessa **SCHEDA N.15** si prevede la realizzazione e cessione di

- **N. 35 PA** di dimensione minima 2,5 x 5,00 mq di cui almeno **1 PA HAND** 3,20 x 5,00 mq
- **2.252 MQ** di area a verde secondo le indicazioni di progetto del PUA

Parcheggi Pertinenziali:

Le quantità prescritte di seguito comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della Legge n.122/89, e sono indicati nella successiva Tabella 2.

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.

Il calcolo dei parcheggi pertinenziali deve rispettare quanto disposto all'articolo 91 del RUE:

- 1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- Per tutti gli altri usi in cui è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali di uso comune e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni coperti specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere per la sosta di biciclette nella misura minima di un posto bici ogni 5 posti auto.
- Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per fabbricati ad uso diverso da quello residenziale e con superficie superiore a 500 mq di SC, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche interoperabili per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura ogni 5 posti auto, siano essi pertinenziali (Pr) o comuni (Pc).

Superficie Permeabile

Deve essere assicurata negli interventi di nuova edificazione una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 10% della Superficie fondiaria,

Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6.

Area oggetto di PUA - Porzione D_Superficie permeabile e parcheggi pertinenziali interni ai lotti						
	SF	SC	Parcheggi (1 p.a. ogni 65 mq di SC)		Superficie permeabile (S.perm. = 10% SF)	
Lotto	mq	Progetto (mq)	Standard (n.)	Progetto (n.)	Standard (mq)	Progetto (mq)
A	6619	2800	44	44	662	882
B (convenzionato)	2244	750	12	12	225	293
C (convenzionato)	3180	1400	22	22	318	434
Totale	12043	4950				

TABELLA 2

Distanze

Le distanze tra confini zone ed edifici sono quelle disciplinate dal RUE vigente agli Artt. 21 a/b/c/d/e/f.

Nello specifico al PUA si applica la deroga a minimo 3 metri per le distanze dalle aree oggetto di cessione (art.21f ultimo capoverso) come previste dagli allineamenti individuati nella *Tav.03.Planimetri di progetto e indicata in LEGENDA come SEDIME DI MASSIMO INGOMBRO*. Il posizionamento degli edifici nei rispettivi lotti dovrà essere interno alla sagoma limite appositamente individuata nel sopra richiamato limite della Tav.03.

I progetti presentati ai fini del Permesso di Costruire dovranno osservare, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, quando disposto dalle Norme di PSC/RUE/POC vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo, nonché, di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione del singolo titolo abilitativo.

Articolo 7 - Variazioni consentite dal presente PUA

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante al PUA e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 20%;
- Variazioni della quota di progetto del marciapiede dei singoli fabbricati nella misura massima del 20% sia in aumento che in diminuzione.

La SC dichiarata può essere trasferita da lotto a lotto, sino a sfruttare integralmente gli ingombri massimi edificabili e l'altezza massima progettati, senza che questi spostamenti determinino Variante al PUA.

In tal caso dovrà essere riprodotto, nella documentazione relativa alla richiesta di “Permesso di Costruire”, una tabella riepilogativa della SC, che dimostri volta per volta la SC sfruttata e quella residua del comparto. Resta inteso che non può essere superata la SC massima ammessa.

Ai fini prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate varianti al presente progetto attuativo, e quindi da sottoporre a nuova approvazione di rito le seguenti modifiche:

- a) la modificazione planimetrica e altimetrica, in diminuzione, dei profili edificati affacciati sugli spazi privati e pubblici;
- b) la diversa organizzazione interna della distribuzione degli edifici, ferme restando le caratteristiche tipologiche.
- c) la diversa ubicazione dei passi carrai, salvo il reperimento degli standard parcheggi previsti e sia mantenuto il carattere unitario dei muri di cinta.
- d) le variazioni delle dimensioni di ogni singolo lotto, purché sia rispettata la SF complessiva.
- e) la fusione di due lotti contermini rispetto la rappresentazione grafica di P.P. approvata.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati sono d'esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione la quale, per l'approvazione, si atterrà alle specifiche prescrizioni legislative vigenti.

Articolo 8 – Adempimenti richiesti in sede di progettazione delle unità edilizie

Recinzioni (Art.24 c RUE)

- (1) Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 3 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono comunque superare l'altezza di ml. 1.00, con particolare attenzione nelle curve o in zone di visibilità scarsa; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe.
- (2) Le recinzioni dei fronti dei lotti a confine col verde pubblico e/o con la campagna dovranno essere realizzate esclusivamente con siepe viva, con l'eventuale accostamento di palo e rete: in questo caso la recinzione a palo e rete dovrà essere rivolta verso l'interno del lotto, posizionando la siepe verso la parte esterna.

Autorimesse (Art. 24.d RUE)

- (1) Sono definite autorimesse o rimesse i locali e/o gli edifici destinati al ricovero di uno o più autoveicoli.

(2) Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

Passi carrai e uscite dalle autorimesse (Art. 24.e RUE)

- (1) L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- (2) L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora in contrasto con le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione ovvero la loro ubicazione possa intralciare il traffico o sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

Articolo 9 – 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 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 definirsi compiutamente e da dettagliare 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.

Articolo 10 – Norme di tutela ambientale e di inserimento paesaggistico

Sono al riguardo da rispettare le specifiche successive indicazioni e richiami alla disciplina del RUE.

Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica (ART.74 RUE)

Nel territorio urbanizzato o da urbanizzare classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata 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. "Grado di Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata come indicato nella TAV.11 Tavola dei vincoli.

Acque reflue (ART.77 RUE)

Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale attraverso la rete realizzata dalle opere di urbanizzazione del PUA, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Acque superficiali e sotterranee (ART.78 RUE)

Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate in idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa: - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione; con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee - recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.

Risparmio energetico e qualità ecologica degli interventi edilizi

Si intendono a tal fine richiamati per le parti relative agli interventi diretti i contenuti di cui agli articoli del RUE, Art. 80 - Risparmio dei consumi idrici e Art. 81 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti

Inserimento paesaggistico della trasformazione urbanistica

Le indicazioni contenute nella tavola Tav.06 – Linee guida delle dotazioni territoriali rappresentano elementi da rispettare nella progettazione delle aree di cessione per l'inserimento paesaggistico ambientale della trasformazione urbanistica e come tali devono essere recepite negli specifici progetti esecutivi.

Articolo 11 – ATTUAZIONE DEL PUA IN STRALCI FUNZIONALI

Per il presente PUA si prevede la possibilità di attuazione per stralci funzionali, a riguardo la TAV.06 Progetto: Aree di cessione e standard urbanistici individua con apposito perimetro i possibili stralci funzionali.

Si prevede la suddivisione del comparto in:

- **Stralcio funzionale Sud** in cui si colloca la capacità insediativa destinata all'insediamento di attività del territorio maranellese, come previsto nella scheda 15 di POC con relativi standard di cessione – Tale stralcio comprende i LOTTI B e C

- **Stralcio funzionale Nord** in cui si colloca la restante capacità insediativa produttiva “libera” con relativi standard – Tale stralcio comprende il LOTTO A

La realizzazione per stralci funzionali è collegata alla relativa realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione come descritto dalle TAVOLE di progetto del PUA. In sede di presentazione del PdC delle OOUU potrà essere meglio specificata o articolata l’attuazione per stralci fermo restando l’autonomia funzionale di ogni singolo stralcio.

Articolo 12 – ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI SPECIALI DEL POC

Nel corso della validità del PUA dovranno essere rispettate le prescrizioni speciali previste nella Scheda di POC e sotto riportate:

- Attuazione attraverso il convenzionamento con l’Amministrazione Comunale finalizzato al trasferimento di aziende operanti nel Territorio Comunale di Maranello.
- Sottoscrizione di accordo finalizzato al convenzionamento con l’Amministrazione comunale del 45% dell’area di proprietà previa assegnazione di una quota di diritti edificatori previsti dall’ambito alla parte che resterà di proprietà dei richiedenti.