

PROGETTO URBANISTICO – ACCORDO OPERATIVO
(L.R. 21.12.2017 N. 24)

SCHEMA D'AMBITO DP1 IN ZONA PRODUTTIVA

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

SOGGETTI ATTUATORI: **BENEVELLI srl**

PERLA VERDE srl



Progetto Urbanistico Generale
BELLEI GIANCARLO
geometra

PONTI GIANLUCA
architetto

Progettazione civile, industriale, urbanistica

Via Emilia Ovest n. 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)
Tel. 0522626348-0522629909 Telefax 0522626229 e-mail: studiochoros@tin.it

INDICE

<i>PARTE PRIMA</i>		
Art. 1	Premessa	Pag. 5
Art. 2	Campo di applicazione e scopo delle norme	Pag. 5
Art. 3	Elaborati costitutivi del piano urbanistico.	Pag. 5
Art. 4	Modalità di attuazione e prescrizioni di carattere generale.	Pag. 6
Art. 5	Individuazione singoli lotti edificabili e relativi indici urbanistici-edilizi	Pag. 7
Art. 6	Prescrizioni edilizie e urbanistiche generali	Pag. 8
	6.1 – Interventi ammessi	Pag. 8
	6.2 – Destinazioni d’uso	Pag. 8
	6.3 – Superfici edificabili – Aree di sedime dei fabbricati	Pag. 8
	6.4 – Altezza dei fabbricati.	Pag. 9
	6.5 – Piano interrato	Pag. 9
	6.6 – Distanza tra gli edifici, dai confini di proprietà e da altri vincoli – Visuale libera	Pag. 9
	6.7 – Permeabilità dei suoli	Pag. 9
	6.8 – Parcheggi pubblici	Pag. 10
	6.9 – Verde pubblico	Pag. 10
	6.10 – Aree e verde privato	Pag. 11
Art. 7	Prescrizioni per la progettazione dei fabbricati	Pag. 11
Art. 8	Recinzioni – Accessi carrai e pedonali	Pag. 11
Art. 9	Certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati	Pag. 12
Art. 10	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – Costo di costruzione	Pag. 12
Art. 11	Opere di urbanizzazione primaria	Pag. 12
Art. 12	Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria	Pag. 13
Art. 13	Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria	Pag. 13

Art. 1 – PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione regolano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la costruzioni dei fabbricati nell'Ambito DP1 del PSC come da progetto allegato al quale si rimanda per quanto qui non contemplato.

Art. 2 – CAMPO DI APPLICAZIONE E SCOPO DELLE NORME

Le presenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.), in uno con la cartografia del piano urbanistico a cui si riferiscono e con gli altri elaborati di progetto, regolano gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione edilizia nell'area di trasformazione a fini prevalentemente produttivi di cui alla Scheda d'Ambito DP1 del PSC. Esse vengono enunciate ed approvate come elemento costitutivo del progetto del piano urbanistico stesso.

Le previsioni del PSC in ordine alla suddetta area sono attuabili, secondo il progetto urbanistico allegato, previa sottoscrizione di Accordo Operativo pubblico-privato e della stipula della relativa Convenzione Urbanistica Attuativa redatta ai sensi e con i contenuti di cui alla L.R. 21.12.2017 n. 24.

Le presenti N.T.A. stabiliscono quindi le modalità d'intervento chiarendone vincoli, prescrizioni, progettazione degli edifici, uso delle aree, destinazioni d'uso e quant'altro necessario per una di "buona esecuzione" del piano di che trattasi. Specificano inoltre gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi ed il grado di flessibilità consentito in sede di progettazione, nonché le tipologie di fabbricati costruibili, gli eventuali trasferimenti di potenzialità edificatoria tra i lotti e la possibilità di aggregare o dividere i lotti stessi.

In caso di difformità tra elaborati grafici ed il testo delle presenti norme è quest'ultimo che prevale.

Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A. valgono le Norme d'Attuazione del RUE relative alle zone produttive nonché le leggi vigenti in materia, se ed in quanto applicabili e non in contrasto con esse.

Art. 3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO

Il piano urbanistico di che trattasi è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi a cui le N.T.A. fanno riferimento.

Tabella 1 – Elaborati grafici ed allegati del progetto urbanistico

N.	Elaborato		Oggetto	Scala
1	Tav.	1	Estratti PSC e RUE, planimetria catastale, inquadramento aereofotografico tramite Google Maps	1:5000 1:2000
2	Tav.	2	Rilievo generale plano-altimetrico	1:1000
3	Tav.	3	Planimetria generale: zonizzazione	1:1000
4	Tav.	4	Planimetria generale: Planivolumetrico	1:1000
5	Tav.	5	Schema pubblica illuminazione e rete distribuzione energia elettrica	1:500
6	Tav.	6	Schema Rete fognature bianche e nere	1:1000
7	Tav.	7	Schema Rete distribuzione acqua e gas metano	1:1000
8	Tav.	8	Schema Rete telefonia	1:1000
9	Allegati	A	Relazione tecnica illustrativa con documentazione fotografica	/
10		B	Norme Tecniche d'Attuazione	/
11		C	Relazione economico-finanziaria con computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	/
12		D	Schema Convenzione urbanistica attuativa	/
13		E	Relazione paesaggistica	/
14		F	Relazione Previsionale di clima acustico (DPCA)	/
15		G	Relazione invarianza idraulica e fognature	/
24		H	Relazione geologica e geotecnica con modellazione sismica	/

Art. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE E INDICAZIONI GENERALI

Il piano urbanistico dovrà essere realizzato in conformità all'Accordo Operativo ed alla relativa Convenzione Attuativa urbanistica; in particolare si attua attraverso i seguenti strumenti e con la successione temporale sotto indicata:

- 1) Sottoscrizione Accordo Operativo che comprende l'approvazione progetto urbanistico
- 2) Sottoscrizione notarile della Convenzione Attuativa Urbanistica

- 3) Progettazione esecutiva e richiesta Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria
- 4) Progetti e richieste dei Permessi di Costruire per i fabbricati da realizzarsi sui singoli lotti dove il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere successivo a quello delle opere di urbanizzazione.

Ai sensi della L.R. 24/2017 la Convenzione Attuativa riporta i termini per la presentazione delle richieste dei titoli abilitativi e per l'inizio e la fine dei lavori: tali termini si intendono qui richiamati e come tali dovranno essere rispettati.

L'impianto urbanistico generale di cui alle Tavv. 3 e 4 allegate, si intende vincolante, salvo quanto precisato agli articoli successivi, con riguardo ai seguenti punti della progettazione:

- 1) Viabilità carrabile, pedonale e ciclabile interna all'Ambito DPI
- 2) Sistemazione degli spazi comuni
- 3) Sistemazione delle aree a verde pubblico.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà apportare modifiche ai punti sopra elencati relativamente agli aspetti tecnici, alla scelta delle piante arboree ed ai cespugli e comunque con limitati spostamenti planimetrici.

Gli interventi edificatori previsti all'interno del piano urbanistico in esame saranno posti in attuazione per i due singoli lotti.

Art. 5 – INDIVIDUAZIONI SINGOLI LOTTI EDIFICABILI E RELATIVI INDICI URBANISTICI-EDILIZI

Si riporta nella seguente *Tabella 2* l'elenco dei lotti edificabili individuati dal progetto (Tavv. 3 e 4) con i relativi indici urbanistici-edilizi più significativi che dovranno essere rispettati nella stesura dei progetti dei fabbricati, fatto salvo quanto indicato negli articoli che seguono.

Tabella 2 – Analisi singoli lotti con indicazione dei peculiari parametri urbanistici-edilizi significativi

LOTTI	SF mq	SC mq	Verde privato	Alberi numero	Arbusti numero
1	76.668	34.207	5.882	227	347
2	9.093	3.194	543	22	33
TOTALE	85.761	37.401	6.431	249	380

Art. 6 – PRESCRIZIONI EDILIZIE E URBANISTICHE GENERALI

L'area di intervento DP1 è riservata alla costruzione di nuovi fabbricati ad uso prevalentemente produttivo (*Cfr. punto 5.2*) di cui alle presenti N.T.A. oltre alle relative opere di urbanizzazione secondo il progetto urbanistico generale allegato, nel rispetto della Relazione Tecnica Illustrativa ed della Convenzione Attuativa.

Oltre a quanto indicato nella *Tabella 2*, valgono le prescrizioni e disposizioni generali e particolari sotto riportate.

6.1 – INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Realizzazione opere di urbanizzazione
- Realizzazione attrezzature per il territorio, comprese in esse il verde pubblico generale ed i percorsi ciclo-pedonali
- Nuova costruzione fabbricati
- Qualsiasi intervento, in accordo con le presenti norme, sui fabbricati esistenti dopo la loro costruzione.

6.2 – DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevista è di tipo produttivo (Uso 5.1 e 5.2) in fabbricati di nuova edificazione.

Rimangono tuttavia confermate e consentite le possibilità previste dalla Scheda d'Ambito DP1 per altre destinazione.

6.3– SUPERFICI EDIFICABILI – AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI

La superficie edificabile SC totale dell'intero intervento è pari a mq 37.401,00 e sarà così distribuita sui due lotti:

- Lotto 1 = mq 34.207
- Lotto 2 = mq 3.194

La massima area di sedime dei fabbricati è indicata nella Tav. 4 allegata; è comunque ammessa la costruzione in comunione o in aderenza sul confine dei due lotti.

Tutte le superfici saranno considerate e calcolate come da definizioni di cui all'atto di coordinamento regionale Emilia-Romagna sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (D.A.L. n° 279 del 4 febbraio 2010).

6.4 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati sarà pari a mt. 14.00 salvo altezze maggiori dovute a giustificate esigenze di impianti tecnologici o per magazzini verticali computerizzati per i quali non si pone nessun limite.

6.5 – PIANO INTERRATO

Il progetto non prevede piani interrati, tuttavia è consentita la possibilità di costruire locali interrati o seminterrati in funzione di esigenze tecnologiche o per servizi all'attività produttiva..

In questo caso, prima dell'esecuzione degli scavi, dovrà essere richiesto, a cura del richiedente il permesso di costruire, il parere autorizzativo preventivo di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.

6.6 - DISTANZE TRA GLI EDIFICI, DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DA ALTRI VINCOLI - VISUALE LIBERA (VL)

Le minime distanze da rispettare nella costruzione dei fabbricati sono le seguenti:

- Distanza tra fabbricati = mt. 10,00
- Distanza dai confini di proprietà = mt. 5,00
- Distanza da elettrodotto = ml 18,00

In ogni caso dovrà sempre essere rispettata la VL = 0,5

Inoltre dovrà essere rispettata la distanza dall'elettrodotto esistente (Rubiera – Rubiera Nord n. 155 a 132 KV) secondo le indicazioni che verranno fornite da TERNA ITALIA SpA (da interpellare a cura del richiedente il titolo abilitativo) in funzione del fabbricato che si andrà a costruire.

6.7 – PERMEABILITA' DEI SUOLI

La minima superficie totale permeabile dell'intero piano non dovrà essere inferiore a mq 37.628,00 (pari al 30% della ST totale) così ripartita (*Cfr. Relazione Tecnica*):

- mq 30.52,00 verde pubblico generale e altre superfici pubbliche permeabili
- mq 6.431,00 verde privato di cui mq 5.882 nel lotto 1 e mq 549 nel lotto 2
- mq 918,00 parcheggi in grigliato (si considera permeabile il 50% dell'area destinata agli effettivi posti auto)

Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione tale distribuzione potrà subire modifiche fermo restando il rispetto del valore minimo totale previsto.

Partecipano alla formazione della superficie permeabile (ma non del verde pubblico) anche le aiuole di superficie minore di mq 50 poste all'interno del piano.

6.8 – PARCHEGGI PUBBLICI

Ai sensi dell'art. 17.1 delle N.T.A. del RUE i parcheggi andranno progettati e realizzati nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano e di un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate;
- alberature, ove possibile, in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e una mitigazione degli impatti visivi;
- spazi di sosta per biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto bici-motociclo ogni 5 posti-auto;
- spazi di sosta per disabili nella misura minima di 1 posto auto ogni 50 posti-auto o frazione;
- la trasformazione della superficie da destinare a parcheggi (secondo gli standard urbanistici) in numero di posti auto (P.A.) dovrà essere effettuata considerando un posto-auto ogni mq 20 di superficie da adibire a parcheggi;
- gli stalli per il posizionamento delle autovetture avranno dimensioni minime di mt. 2,50x5,00 e di mt. 3,50x5,00 nel caso dei parcheggi per disabili. I posti per biciclette e motocicli avranno dimensioni di 5,00 x 5,00 (n° 5 posti parcheggio) o 7,50 x 5,00 (n° 10 posti parcheggio)

Lo standard da applicare al progetto è il seguente:

$$PU1 = 8\% SC$$

da cui deriva: $mq\ 37.401 \times 8\% = mq\ 2.992$ pari a $(: 20)$ n. 120 P.A.

6.9 – VERDE PUBBLICO

Le aree destinate a verde pubblico sono indicate nelle Tav. 3 e 4 di progetto

Il progetto generale del verde, completo di relazione agronomica saranno allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: in essi saranno indicate le caratteristiche e le indicazioni necessarie per la sua realizzazione quali il disegno plani-altimetrico, la scelta e distribuzione delle piante e degli arbusti, i percorsi, le attrezzature di completamento, ecc.

La manutenzione delle varie zone è regolata nella Convenzione Attuativa alla quale si rimanda.

6.10 – AREE E VERDE PRIVATO

Le aree private interne ai due lotti potranno essere progettate e realizzate senza vincoli regolamentari in relazione alle pavimentazioni, ai percorsi ed agli arredi architettonici per una corretta fruizione delle stesse a servizio delle attività che si insedieranno.

Nelle tavole di progetto allegate, la posizione e la quantità del verde privato sono indicative, è pertanto ammessa la loro modifica purché vengano rispettate le indicazioni di cui alla relazione tecnica e le quantità indicate nella precedente *Tabella 2*.

Art. 7 – PRESCRIZIONE PER LA PROGETTAZIONE DEI FABBRICATI

Per la progettazione dei singoli fabbricati si richiama quanto previsto all'art. 8 della Relazione Tecnica.

Art. 8 – RECINZIONI – ACCESSI CARRAI E PEDONALI

Le recinzioni a delimitazione dei lotti sono ammesse.

L'area di sedime dei muretti di recinzioni dovrà essere tutta all'interno della proprietà privata per quanto attiene ai confini con le aree pubbliche, mentre sarà in asse sulla linea di confine tra le proprietà private confinanti.

Gli accessi carrai dovranno avere cancelli che si aprono (scorrevoli o ad ante) verso l'interno del lotto e sul fronte strada potranno essere a filo della recinzione; non è quindi prescritto uno spazio esterno al cancello stesso per la sosta di un'auto che attenda di entrare.

Gli accessi sono stati indicati nelle tavole grafiche di progetto secondo un criterio razionale di posizionamento dei fabbricati all'interno dei due lotti; nell'ipotesi di un diverso posizionamento di detti accessi (o nella modifica del numero degli stessi) le nuove ubicazioni non dovranno creare ostacoli per la viabilità veicolare, ciclabile e pedonale e dovranno rispettare il numero di parcheggi previsti. In ogni caso tali modifiche dovranno essere autorizzate con apposita pratica edilizia (se non inserite nel progetto di richiesta del permesso di costruire del fabbricato o degli esecutivi delle opere di urbanizzazione) il cui titolare si assume esplicitamente tutti gli oneri necessari per il ripristino delle opere di urbanizzazione interessate se già realizzate.

Art. 9 – CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

Poiché la costruzione degli edifici sui due lotti potrà avvenire contemporaneamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il rilascio del relativo certificato di conformità edilizia e agibilità, non potrà avvenire prima del collaudo totale o parziale

delle opere stesse funzionali a quei lotti o del rilascio del certificato parziale di regolare esecuzione e funzionalità delle opere di urbanizzazione, come previsto dalla Convenzione attuativa, sempreché non vi siano ragioni igienico-ambientali o ragioni di tutela dell'interesse pubblico ostative al loro rilascio.

Art. 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di urbanizzazione primaria non sarà corrisposto dai soggetti attuatori o dai richiedenti i singoli permessi di costruire, in quanto le medesime opere di urbanizzazione primaria saranno integralmente eseguite.

Il contributo correlato al costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria, nella quota parte gravante sui soggetti privati, saranno corrisposti dai richiedenti i titoli abilitativi in conformità ai parametri vigenti in quel momento.

Art. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto d'intervento (per la cui realizzazione è necessario presentare apposito progetto esecutivo per l'ottenimento del Permesso di Costruire), sono così individuate:

- strada veicolare
- spazi di sosta e di parcheggi pubblici
- marciapiedi-percorsi pedonali, pista ciclabile;
- rete gas metano ed acquedotto;
- linee distribuzione energia elettrica
- rete telefonica fissa
- reti delle fognature per acque nere e bianche
- illuminazione pubblica
- verde pubblico attrezzato.

Le opere di urbanizzazione e le relative aree di sedime saranno cedute gratuitamente al Comune di Rubiera nei tempi e nei modi previsti nella Convenzione Attuativa.

Art. 12 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con caratteristiche di priorità temporale, o contestualmente alla costruzione dei fabbricati, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria sono consentite modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali-ciclabili, dei parcheggi pubblici e delle re-

ti tecnologiche qualora richiesto dalle Aziende erogatrici i pubblici servizi o dall'Amministrazione Comunale. Lievi modifiche sono inoltre consentite ai tracciati della viabilità.

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto delle opere di urbanizzazione medesime seguendo di massima lo schema di cui alla Tav. 3 di progetto allegata. In ogni caso dovrà essere garantito il coordinamento delle diverse fasi realizzative e la funzionalità degli stralci di volta in volta posti in attuazione in riferimento sia alle soluzioni tecniche adottate per le diverse opere sia alle necessità funzionali degli edifici al servizio dei quali lo stralcio funzionale è posto in attuazione.

Nel titolo abilitativo alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei lavori rispetto ai previsti tre anni, che dovranno essere concordati con i competenti Uffici Comunali e con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi e comunque dovranno essere rispettati i tempi previsti nella Convenzione urbanistica.

Art. 13 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatta con le caratteristiche di cui:

- alle tavole di progetto urbanistico
- ai relativi disciplinari tecnici di progetto
- alle disposizioni poste dalle Aziende erogatrici dei pubblici servizi
- alle indicazioni riportate nella Relazione Tecnica
- ai contenuti e agli standard della vigente normativa in materia
- alle eventuali indicazioni e/o prescrizioni degli uffici comunali competenti, anche in relazione al contesto generale dell'intervento.

Il richiedente il titolo abilitativo dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in esame e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documento da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruito" (as built).