

**ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DELL'ART 4 E DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017
AMBITO PRODUTTIVO 40.30 VIALE ITALIA
COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**PROPRIETA':
TORRICELLI PAOLA - TORRICELLI LUISA**

**SOGGETTO ATTUATORE :
MODENA TERMINAL srl**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO A2

Rev. 21-04-2022

Art. 1 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica

Le presenti Norme di Attuazione si applicano per le aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad ACCORDO OPERATIVO "AMBITO PRODUTTIVO ASP_S_E 40.30", 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:

Tav 1 Inquadramento urbanistico e catastale

Tav 2 Stato di fatto: Rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto

Tav 3 Documentazione fotografica

Tav 4 Progetto: Individuazione aree di cessione

Tav 5 Progetto: Planimetria area di intervento -Dotazioni territoriali

Tav 6 Progetto: Planimetria area di intervento - indici e standard

Tav 7 Progetto: Urbanizzazione aree di cessione e verifica impermeabilizzazioni

Tav 8 Progetto: Altezze fabbricati sezioni ambientali

Tav 9 Progetto: Schemi reti e utenze

Costituisce riferimento per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti preliminari da specificarsi nei successivi livelli di progettazione, la Tav 5-6-7-8-9

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.

Articolo 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.

Articolo 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.

Ai sensi del disposto dell'articolo 4 comma 5 della Legge Regionale 24/17, i termini da rispettare a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi, specificati in Convenzione, sono i seguenti

-Presentazione del titolo abilitativo per la costruzione del corpo di fabbrica principale (realizzazione SU mq. 2.394): entro 6 mesi dalla firma della convenzione.

Si prevede di realizzare le opere in due anni.

-Presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione: contestualmente al progetto del fabbricato principale. Le opere verranno completate e cedute nella loro totalità, contestualmente alla fine lavori relativi al primo stralcio.

-Presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione del corpo di fabbrica di collegamento sempre sull'Ambito 40.30 (realizzazione di SU mq. 269): si prevede di procedere entro 4 anni dal completamento del del fabbricato principale , In funzione dell'ampliamento e ristrutturazione dello stabilimento esistente sull'adiacente lotto di proprietà Modena Terminal (ambito consolidato 41.31)

Articolo 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:

- C/2 - magazzini e locali di deposito;
- C/3 - laboratori per arti e mestieri;
- C/6 - autorimesse, rimesse,
- 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.).

Articolo 6 – Superfici e limiti di edificabilità

La superficie fondiaria oggetto di intervento relativa all'ambito 40.30 è pari a 8.134 mq. e genera una superficie edificabile pari a S.U 3.253 mq con destinazione D1/D7.

In conformità alle norme di PSC/RUE saranno validi i seguenti indirizzi

- E' ammessa la realizzazione di mq 45 per vani tecnici (cabine elettriche, cabinegas, vani tecnici antincendio)
- l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato in aderenza aisequenti 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;

Articolo 7 – Parametri urbanistici ed edilizi

STANDARD DI URBANIZZAZIONE

Gli standard urbanistici generati dall'intervento, parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e verde pubblico, sono individuati nella tavola 05 e sono calcolati in applicazione dei parametri della Scheda di Ambito del PSC (20% ST).

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 40.30 ed in relazione alla superficie territoriale di proprietà, le aree di cessione sono le seguenti:

Superficie per dotazioni di progetto richiesta mq. 1.627

Superficie per dotazioni di progetto effettiva prevista mq. 1.915

Di cui :

- area destinata a verde mq. 1.409
- area destinata a parcheggi pubblici mq. 300 Autotreni
- area destinata a parcheggi pubblici mq. 206 auto

ALTEZZA MASSIMA

In attuazione dell'articolo 110.30.20 della Norma Coordinata di RUE/PSC, il presente Accordo stabilisce i seguenti limiti di altezza:

l'altezza degli edifici non deve eccedere due piani fuori terra, con altezza utile non superiore a ml 12,50 considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte; altezze maggiori sono ammesse per impianti, volumi tecnici e magazzini automatizzati o refrigerati, con un limite massimo di ml.17

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 0,4 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.

Articolo 8 – 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:

- eventuali varianti non sostanziali possono essere presentate nell'ambito del PDC- modifiche prospettiche, diversa distribuzione della sagoma, riduzione delle volumetrie diversa distribuzione dei parcheggi a parità di numero.

Le modifiche sostanziali invece saranno sottoposte alla giunta comunale .

La valutazione della sostanzialità delle modifiche è ad insindacabile valutazione del responsabile del servizio U.T.

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, 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.

Articolo 10 – 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 VALSAT allegato all'Accordo Operativo.

Articolo 11 – 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.

