

# COMUNE DI CAMPOGALLIANO

## PROVINCIA DI MODENA

Oggetto:

### PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art.4 e dell'art.38 della L.R. 24/2017 - Ambito Produttivo 43.30  
PER LA REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO LOGISTICO  
DA REALIZZARSI SUL LOTTO DI TERRENO  
SITO IN VIA BARCHETTA ANGOLO VIA DEL LAVORO

Spazio a disposizione dell'Ufficio Tecnico

Numero di PROTOCOLLO:

ATTUATORE:

BORCIANI MAURIZIO

Via San Martino n. 91, Campogalliano (MO)  
C.F. : BRC MRZ 60D25 F257G

BORCIANI STEFANO

Via San Martino n. 113, Campogalliano (MO)  
C.F. :BRC SFN 67C01 F257V

ESECUTORE:

F&L s.r.l

Via Benzoni n.11 Crema  
P.Iva/C.F. : 01693240192

UTILIZZATORE:



SDA S.p.A.

Viale Europa n.175 Roma  
P.Iva/C.F. : 05714511002.

PROGETTAZIONE:



F-INGEGNERIA s.r.l.

Via del Lavoro n°71 - 40033 - Casalecchio di Reno (Bo)  
Tel. uff. 051-0266175 - Mob.338-5901001  
C.F./P.Iva:038841501201 - e-mail: info@f-ingegneria.it  
Progettista Ing. Gianfranco Flotta

CONTENUTO:

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

commessa	lotto	disciplina	fase progettuale	revisione	elaborato
21.105	00	AR	AO	03	<b>GA03</b>

Nome del file

Scala

Data

XRIF\_COPERTINE.dwg

-

07/10/2022

**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO**  
**AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA L.R.24/2017**  
**AMBITO PRODUTTIVO 43.30 VIA BARCHETTA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

**INDICE**

ART.1.	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE .....	3
ART.2.	DEFINIZIONI .....	4
ART.3.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO .....	5
ART.5.	SUPERFICI E LIMITI DI EDIFICABILITÀ .....	5
ART.6.	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	6
ART.7.	VARIANTI CONSENTITE DALL'ACCORDO OPERATIVO .....	7
ART.8.	REQUISITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	8
ART.9.	NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....	8
ART.10.	NORME APPLICABILI .....	8

**ART.1. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

Le presenti Norme di Attuazione si applicano alle aree comprese entro il perimetro dell'area sottoposta ad ACCORDO OPERATIVO "AMBITO PRODUTTIVO ASP\_S\_E 47.32", 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:

ACCORDO OPERATIVO - CAMPOGALLIANO FILIALE SDA								
ELENCO ELABORATI								
COMMESSA			FASE PROGETTUALE	NUMERO ELABORATO	REV	TITOLO	SCALA	
<b>ELABORATI AMMINISTRATIVI GENERALI</b>								
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	00	03	Elenco elaborati	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	01	03	Convenzione urbanistica - BOZZA	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	02	03	Cronoprogramma	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	03	03	Relazione economico-finanziaria	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	04	03	Documento di VALSAT	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	05	00	Procura speciale	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	06	00	Certificazione camerale in filigrana	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	G	07	00	Atto d'obbligo	
<b>PROGETTO URBANO</b>								
<b>RELAZIONI</b>								
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	01	03	Proposta di accordo - BOZZA	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	02	03	Relazione illustrativa	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	03	03	Norme Tecniche di Attuazione	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	04	03	Relazione idraulica	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	05	03	Relazione geologica	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	06a	03	Relazione impatto acustico	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	06b	00	Relazione impatto acustico - in fase di cantiere	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	07	03	Relazione fotografica	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	08	03	Relazione rispetto parametri APEA	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	09	03	CME Computo Metrico Estimativo	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	10	03	EPU Elenco Prezzi Unitari	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	11	03	Relazione impatto traffico veicolare	
21.105.CAM	PRO	AR	AO	GA	12	00	Relazione preliminare di utilizzo terre e rocce da scavo	
<b>ELABORATI GRAFICI</b>								
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	01	03	Stato di Progetto - Inquadramento Urbanistico e Catastale	1:2000
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	02	03	Stato Attuale - Rilievo celerimetrico	1:1000
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	03	03	Sovrapposizione catastale	1:1000

21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	04	03	Documentazione Fotografica	1:1000
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	05a	03	Planimetria aree da monetizzare	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	05b	03	Planimetria aree cessione finale	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	06	03	Tavola dei vincoli	1:500
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	07	03	Definizione area di intervento	1:500
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	08	03	Planimetria di progetto	1:500
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	09	03	Dotazione territoriali e requisiti ambientali	1:500
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	10	03	Indici e parcheggi	1:500
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	11	03	Planimetria del verde	1:500
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	12	03	Viabilità e segnaletica	1:500
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	13	03	Piante	1:200
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	14	03	Sezioni e prospetti	1:200
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	15	03	Locali tecnici	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	16	03	Schema reti fognarie	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	17	03	Schema reti utenze	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	18	03	Dotazioni territoriali -Planimetria di progetto e segnaletica	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	19a	03	Dotazioni territoriali -Rete fognaria e idrica	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	19a	03	Dotazioni territoriali - Rete elettrica	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	20	03	Parcheggio pubblico -Planimetria di progetto e segnaletica	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	21	03	Parcheggio pubblico -Rete fognaria e Rete elettrica	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	22	03	Book 3D	-
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	23	03	Tratto Pista Ciclabile di collegamento-Progetto	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	24	03	Flussi Traffico	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	25	03	Aree verdi di cessione da mantenere	VARIE
21.105.CAM	PRO	AR	AO	A	26	00	Planimetria scavi e rinterri	1:1000
<b>DOCUMENTI DI IDENTITÀ</b>								
							C.I. Gianfranco Flotta	
							C.I. Maurizio Borciani	
							C.I. Stefano Borciani	
							C.I. Luigi Brega	
							C.I. Stefano Bertola	

Costituisce riferimento per la progettazione esecutiva delle opere, in qualità di progetti preliminari da specificarsi nei successivi livelli di progettazione, le tavole allegate al progetto urbano.

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.

## **ART.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.

### **ART.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.

### **ART.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:

- 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;
- D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale 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.).

E, comunque, i requisiti previsti dall’ASP\_S\_E 43.30 che riporta le seguenti destinazioni ammesse:

- Attività produttive;
- Servizi di logistica;
- Funzioni terziarie di supporto alle attività produttive.

### **ART.5. SUPERFICI E LIMITI DI EDIFICABILITÀ**

La superficie territoriale oggetto di intervento complessiva relativa all’ambito 43.30 è pari a 29.558mq., ed all’interno di tale area sarà realizzata è una superficie utile complessiva pari a 5.896,00 mq inferiore rispetto alla massima capacità edificatoria.

Si applica alle costruzioni realizzate nell’area oggetto di accordo la disciplina dell’articolo 100.30.14 della Disciplina Coordinata di RUE/PSC, con le specificazioni di seguito riportate (i riferimenti sono alle lettere e ai commi dell’articolo 100.30.14):

1. - se non diversamente specificato, la superficie utile delle unità immobiliari appartenenti alla categoria A/10 (uffici) non può eccedere la metà della complessiva superficie utile esistente o da realizzarsi sul lotto;

2. - è ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia con superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, in ragione di una abitazione per ogni azienda con non meno di 500 metri quadrati di superficie utile oltre all'abitazione; tali abitazioni non concorrono al computo della capacità insediativa per residenza assegnata all'ambito elementare;

3. - è ammessa la realizzazione di mq 250 per vani tecnici (cabine elettriche, cabine gas, vani tecnici antincendio);

4. - l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato in aderenza ai seguenti 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;

## **ART.6. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- **Standard Di Urbanizzazione**

Gli standard urbanistici generati dall'intervento, parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e verde pubblico, sono individuati nelle tavole e sono calcolati in applicazione dei parametri della Scheda di Ambito del PSC (20% ST). Per il calcolo della dotazione minima di posti auto **ad uso privato**, viene assunto il parametro di 2 posti auto/100 mq di SU di dotazione complessiva.

- **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 43.30 ed in relazione alla superficie territoriale di proprietà, le superfici destinate alle dotazioni territoriali sono le seguenti:

	<b>MINIMO</b>	<b>PROGETTO</b>
fascia di mitigazione min.	2.613	4.083
parcheggio tir	523	634
Altre dotazioni – pista ciclabile	-	256
<b>Dotazioni territoriali (20% ST intervento)</b>	<b>4.017</b>	<b>4.973</b>

- **Altezza Massima**

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

- altezza massima porzioni di fabbricati ad uso stoccaggio: 10,00m sottotrave considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte;
- altezza massima porzioni di fabbricati ad uso produttivo presidiate e zone ad uso uffici e servizi: 10,00m. sottotrave considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte;

- **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 0,40 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.

## **ART.7. 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:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione o dei volumi di servizio degli impianti realizzati in confine, purché non alterino lo schema di assetto urbano;
- Modifiche all'assetto planivolumetrico dei fabbricati riportato nella tavola – Planimetria Generale -, se contenute entro limite massimo di ingombro, entro il limite del 20% delle dimensioni e dei volumi indicati nelle tavole di Accordo, nel rispetto della S.U. massima ammissibile e dei limiti di altezza e di distanza di cui al precedente articolo.
- Modifiche allo schema distributivo dei fabbricati e alla localizzazione interna delle funzioni, nel rispetto delle indicazioni di posizionamento delle fonti di rumore indicate in sede di elaborazione della Valutazione di Impatto Acustico redatta in sede di Accordo.
- Modifiche alla quantificazione dei volumi/superfici edificabili nei diversi stralci attuativi, nel rispetto della S.U. massima ammissibile di cui all'articolo 5 delle presenti Norme.

Inoltre, con riferimento all'art. 9 dello schema di convenzione, si stabilisce che non comportano l'attivazione della procedura di Variante all'Accordo" (che ha valenza ed effetti di Piano Attuativo, ai sensi del comma 2 dell'art. 38 della LR 24/2017) e pertanto, sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, le seguenti variazioni:

- Eventuali varianti non sostanziali che possono essere modificate 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 UT.

## **ART.8. 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.

## **ART.9. 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 VAS allegato all'Accordo Operativo.

Sebbene sulla scheda d'ambito sia riportata una classificazione con Classe V – Zone industriali, lo stralcio della tavola riassuntiva nella quale viene rappresentata la zona di interesse assegna all'area oggetto di intervento una classe acustica IIIa e IVa così come i fabbricati adiacenti alla stessa che rientrano nelle classi IIIa e IVa. Si presume si tratti di un refuso.

L'approvazione dell'accordo di programma dovrà prevedere il cambio della classe acustica dell'area interessata all'intervento che dovrà essere assegnata alla quinta classe acustica di progetto ampliando l'area già ora assegnata alla V classe acustica a nord della via per Modena ed ad ovest della via del Lavoro, così come riportato nella scheda d'ambito.

In base a tale classificazione, il valore limite per i ricettori ai sensi della tabella C dell'allegato al DPCM 14/11/1997 dovrà rispettare quelli prescritti per la V classe.

## **ART.10. 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.