

# ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 - Ambito produttivo APS.i e APS.t1  
**CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A. - FLORIM CERAMICHE S.P.A.**

COMMITTENTE

CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA  
 Headquarter via Canaletto 141  
 Fiorano Modenese (MO)  
 C.F. e P.IVA 01282550365



COMMITTENTE

FLORIM CERAMICHE SPA  
 Headquarter via Canaletto 24  
 Fiorano Modenese (MO)  
 C.F. e P.IVA 01265320364



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



CONSULENZA IDROGEOLOGICA

**Dott. Geol. Valeriano Franchi**  
 Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena  
 email: valeriano.franchi@ateamprogetti.com  
 tel. +39 059226540

PROGETTAZIONE VIABILITA'

**Ingegneri Riuniti**  
 Ingegneria architettura ambiente  
 Via G. Pepe 15 - 41126 Modena  
 email: commerciale@ingegneririuniti.it  
 tel. +39 059 335208



CONSULENZA ACUSTICA E QUALITA' DELL'ARIA

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



NOME FILE:		ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:
AO_Norme Tecniche di Attuazione		LB	FB	Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017
CARTELLA:			PROTOCOLLO:	TITOLO ELABORATO:
101. AC. 14			101	Norme Tecniche di Attuazione
REV.	DATA	NOTE		
01	02.11.2020			
02	26.06.2021			
03	28.01.2022	Integrazione a sostituzione della precedente		
CODICE ELABORATO:				DATA:
D3_1				27.01.2022
SCALA:				
---				

## INDICE

Articolo 1 – Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia.....	2
Articolo 2 - Ambito di Applicazione della Normativa Tecnica .....	3
Articolo 3 - Definizioni .....	4
Articolo 4 – Modalità di attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO.....	4
Articolo 4 bis – Modalità di attuazione del Lotto 1 .....	5
Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso.....	6
Articolo 6 – Indici di edificabilità .....	8
Articolo 7 - Norme specifiche per l'assegnazione della superficie edificabile.....	9
Articolo 8 – Parametri urbanistici ed edilizi .....	9
Articolo 9 - Variazioni consentite dall'ACCORDO OPERATIVO .....	15
Articolo 10 – Requisiti delle opere di urbanizzazione.....	16
Articolo 11 – Norme di qualità urbana ed ecologico ambientale .....	16

## **Articolo 1 – Elaborati costitutivi dell'ACCORDO OPERATIVO e loro efficacia**

In conformità ai disposti di cui all'articolo 38 comma 3 della LR 24/2017, L'ACCORDO OPERATIVO si compone dei seguenti elaborati:

D0\_ I Elenco Elaborati

### **a) PROGETTO URBANO**

D1\_ I Relazione Illustrativa

D2\_ I Documentazione fotografica

D3\_ I Norme Tecniche di Attuazione

D4\_ I Relazione Idraulica

D5\_ I Relazione Specialistica: Geologica e sismica

D6\_ I Relazione Specialistica: Relazione previsionale di impatto acustico

D7\_ I Relazione Specialistica: Sistema della mobilità

### **b) CONVENZIONE URBANISTICA**

D8\_ I Schema di Convenzione

D9\_ I Cronoprogramma

### **c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA**

D10\_ I Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU

D10Allegato\_ I Computo Metrico Estimativo viabilità

### **d) DOCUMENTO DI VALSAT**

D11\_ I Documento di VALSAT/VAS

D11Allegato\_ I Sintesi non tecnica

D12\_ I Proposta di Accordo Operativo

### **TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO**

T1\_ I Inquadramento urbanistico e catastale - SDF

T2\_ I Rilievo plano-altimetrico - SDF

T3\_ I Disegno Urbano

T4\_ I Planimetria del progetto urbano

T5\_ I Profili e sezioni

T6\_ I Planimetria localizzazione usi

T7\_ I Planimetria di progetto parametri e standard

T8\_ I Planimetria di progetto – Post spostamento AT

T9\_ I Schema reti fognarie

T10\_ I Schema reti distribuzione acqua e gas

T10 Allegato\_ I Sezioni e dettagli attraversamenti gas - Linea SNAM

T11\_I Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia

T12\_I Schema segnaletica

T13\_I Individuazione aree di cessione

T14\_I Tavola dei vincoli

T15\_I Doppia conformità parcheggio

## **Articolo 2 - 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 APS.i - APS.t1”**, 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 norme e le prescrizioni urbanistiche dell'Accordo operativo definiscono la disciplina assieme agli elementi costitutivi definiti dai seguenti elaborati:

T1\_I Inquadramento urbanistico e catastale - SDF

T2\_I Rilievo plano-altimetrico - SDF

T3\_I Disegno Urbano

T4\_I Planimetria del progetto urbano

T5\_I Profili e sezioni

T6\_I Planimetria localizzazione usi

T7\_I Planimetria di progetto parametri e standard

T8\_I Planimetria di progetto – Post spostamento AT

T13\_I Individuazione aree di cessione

T14\_I Tavola dei vincoli

T15\_I Doppia conformità parcheggio

**Resta subordinata all'avvenuto spostamento delle Rete AT di competenza di TERNA l'attuazione dei contenuti dell'elaborato - T8\_I Planimetria di progetto – Post spostamento AT.**

Costituiscono riferimenti per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, in qualità di progetti preliminari da specificarsi nei successivi livelli di progettazione gli elementi contenuti nei seguenti elaborati:

T9\_I Schema reti fognarie

T10\_I Schema reti distribuzione acqua e gas

T10 Allegato\_I Sezioni e dettagli attraversamenti gas - Linea SNAM

T11\_I Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia

T12\_I Schema segnaletica

In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle definite 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 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 DGR 922/2017, nonché quelle contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente alla data di approvazione dell'Accordo operativo.

### **Articolo 4 – 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 presentazione delle previste garanzie, saranno rilasciati i permessi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificazione dei fabbricati.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi così definiti e perimetrati nella tavola T3\_I Disegno Urbano:

- Stralcio 1\_Strada di urbanizzazione e verde adiacente;
- Stralcio 2\_Parcheggio ad Ovest, parcheggio lungo la nuova viabilità e verde adiacente alla nuova pista ciclabile di via Canaletto;
- Stralcio 3\_ Parcheggio ad Est.

La trasformazione edilizia delle aree private avverrà tramite titoli edilizi relativi ai singoli lotti subordinati alla attuazione delle opere di urbanizzazione secondo le seguenti articolazioni:

- Il rilascio del Titolo abilitativo del Lotto 1 è subordinato all'avvenuto rilascio dei titoli delle opere di urbanizzazione dello Stralcio 1\_Asse viario e Stralcio 2\_ Parcheggi ad Ovest;
- Il rilascio del PDC dei Lotti 2 e 3 interventi diretti dovrà avvenire nel rispetto della disciplina del RUE;
- Il rilascio del PDC del Lotto 4 è subordinato all'avvenuto rilascio dei titoli delle opere di urbanizzazione di cui allo Stralcio 1\_Asse viario e Stralcio 3\_ Parcheggio Est.

Coerentemente con quanto esposto:

- L'agibilità del Lotto 1 - Atlas è subordinata ai collaudi dello stralcio funzionale 1 e 2;
- L'agibilità del Lotto 4 - Florim è subordinata ai collaudi dello stralcio funzionale 1 e 3.

Nella fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione è comunque consentita la realizzazione delle recinzioni dei lotti e dei piazzali privati, previa presentazione di titolo edilizio da ritirarsi successivamente al ritiro del PDC - Stralcio 1 Strada di urbanizzazione.

Il restante lotto Ex San Lorenzo è previsto ad intervento diretto, essendo esterno al perimetro dell'Accordo Operativo,

#### **Articolo 4 bis – Modalità di attuazione del Lotto 1**

I titoli abilitativi per realizzazione di edifici sul confine dei lotti, ed in particolare del Lotto 1b, qualora i fabbricati siano previsti in adiacenza anche al Lotto 1a ed all'area dell'ex-fornace San Lorenzo, dovranno essere accompagnati da un assenso sottoscritto per la presentazione del progetto dalla proprietà confinante.

Al fine di coordinare l'intervento il progetto dovrà evidenziare una progettazione unitaria dei lotti (Lotto 1a – Lotto 1b ed ex San Lorenzo) riportando le soluzioni tecniche unitarie di tipo architettonico, strutturale ed impiantistiche, nonché, il rispetto degli standard e dei parametri secondo la presente normativa, che sarà da verificare complessivamente tra i

Lotto 1 (a-b-c) ed Ex San Lorenzo. E' inteso che anche la realizzazione a confine dell'edificio nell'area ex San Lorenzo e Lotto 1a dovrà seguire le medesime normative.

In alternativa, si potrà procedere tramite un titolo edilizio unico che abbia come area di intervento minima il lotto 1 e l'area dell'ex fornace san Lorenzo; in tal caso non sarà necessario l'assenso sottoscritto per la presentazione del progetto dalla proprietà confinante, in quanto, il titolo dovrà essere sottoscritto da tutte le proprietà.

L'attuazione dell'edificazione del Lotto 1 così come prevista nella Tavola T8\_I potrà avere luogo solo a seguito dello spostamento della linea AT est-ovest. E' comunque sempre possibile l'utilizzo del lotto 1b nel rispetto dei parametri del presente Accordo Operativo, e compatibilmente con la presenza della linea di AT presente e previo eventuale parere di competenza.

Si precisa che il Lotto 1a ed ex San Lorenzo concorrono alle dotazioni dell'AO, pur rimanendo all'esterno del perimetro dell'AO, e pertanto sono sottoposti ad intervento diretto previo recepimento dei necessari pareri.

## **Articolo 5 – Disciplina delle destinazioni d'uso**

All'interno dell'area individuata dall'accordo operativo le destinazioni d'uso ammesse, definite in conformità al PSC a partire dalla definizione di cui all'Articolo 14 del RUE, e disciplinati al CAPO 7 – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale - APS, con riferimento alle considerazioni del paragrafo 6 – La disciplina degli usi nell'area oggetto di Accordo Operativo riportata nella Elaborato D1\_I Relazione Illustrativa, sono le seguenti:

### **Per il LOTTO 1a - USI IN PROGETTO per AMBITI APS.i a partire dall'Art. 54 del RUE**

U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;

U16 – Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; palestre;

**U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali** (comprese le carrozzerie);

**U31 - Attività per la logistica delle merci;** (con rif. all'Art. 14 del RUE si intendono ricompresi gli usi U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica; U31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato; U31.d Magazzinaggio e deposito coperto; U31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto).

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

Usi ammessi compatibili:

U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Potranno essere comunque previsti altri USI consentiti all'art. 54 del RUE, e le attività di ricerca, formazione, laboratoriali, senza limitazioni, e senza che ciò preveda variante all'Accordo Operativo a condizione che siano reperiti i necessari standard urbanistici. Non è comunque consentito l'USO U1. Residenza.

**Per il LOTTO 1b e LOTTO 4 - USI IN PROGETTO per AMBITI APS.T1 a partire dall'Art. 60 del RUE**

Usi ammessi senza limitazioni:

Negli ambiti APS.t sono previsti i seguenti tipi d'uso:

U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;

U4 - Studi professionali e uffici in genere;

U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;

U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;

U16 – Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; palestre;

U20 - Attività di parcheggio;

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

***U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica***

U40 - Attività ricettive alberghiere;

Usi ammessi compatibili:

***U31 - Attività per la logistica delle merci; (con rif. all'Art. 14 del RUE si intendono ricompresi gli usi U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica; U31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato; U31.d Magazzinaggio e deposito coperto; U31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto).***

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

Potranno essere comunque previsti altri USI consentiti all'art.60 del RUE, e le attività di ricerca, formazione, laboratoriali, senza limitazioni, e senza che ciò preveda variante all'Accordo Operativo a condizione che siano reperiti i necessari standard urbanistici. Non è comunque consentito l'USO U1. Residenza.

**Per il LOTTO 2 e il LOTTO 3, vale la disciplina dell'ART. 40 del RUE**, ad eccezione degli USI U1 - Residenza e U2 – Residenza collettiva che sono ammessi solo se collegati con le attività aziendali (ad esempio ad uso foresteria per operatori, per clienti o per attività di formazione).

## Articolo 6 – Indici di edificabilità

### SUPERFICI

La superficie fondiaria relativa all'ambito APS.i è pari a **13.680 mq di SF** e genera una superficie edificabile di **5.666 mq di SC**.

La superficie territoriale relativa all'ambito APS.t1 è pari a 82.179 mq e 34.035 mq di ST **per un totale di 116.214 mq di ST** e genera una superficie edificabile pari a 16.436 mq e 6.807 mq di SC **per un totale di 23.243 mq SC**.

L'edificabilità totale generata dalle aree oggetto dell'Accordo, escluso il recupero degli edifici esistenti secondo la disciplina del RUE, è pari a **28.909 mq di SC** a cui si aggiunge **8.000 mq di SC** proveniente dal Comparto APS.t (e) via Giardini angolo via Viazza, come previsto dalla convenzione rep.n.13022 trascritta il 7/08/2019 al numero 16720, ed è suddivisa per singoli lotti, come individuati nella tavola T4\_I in coerenza con la definizione degli ambiti come segue:

**TABELLA 1 – LOTTI\_SUPERFICI E FUNZIONI**

LOTTI		SF (mq)	SC prog. (mq)	Sup. permeabile prog. (mq)		Sup. permeabile min (mq)	Funzione prevalente	H max fuori terra (m)
0	ex San Lorenzo	51.433	44.424	969	18.500		art. 5 NTA AO	15
		14.397		7.728			art. 5 NTA AO	15
1	1b	43.031	16.436	art. 5 NTA AO				
	1c	9.803	/	9.803			/	/
2		3.628	ES	2.043			art. 40 RUE	
3		5.226	ES	4.173			art. 40 RUE	
4		39.653	12.473 (1)	7.375			art. 5 NTA AO	15
<b>Totale AO</b>		<b>101.341</b>	<b>28.909</b>					
<b>Totale DU</b>				<b>32.091</b>				
<b>V. Cessione</b>		/	/	<b>16.122</b>				
<b>TOTALE</b>				<b>48.213</b>		<b>47.053</b>		

(1) A questo valore vanno aggiunti 8.000 mq di SC derivanti dalla delocalizzazione di SC proveniente dal comparto ASP.t posto tra via Viazza e via Giardini

### **Articolo 7 - Norme specifiche per l'assegnazione della superficie edificabile**

Fermo restando la superficie complessiva assegnata al comparto ed il rispetto dei parametri, risulta prioritario consentire la migliore organizzazione funzionale alle imprese da insediare.

Le superfici edificabili assegnate ai singoli lotti del perimetro del Disegno Urbano possono essere trasferite anche interamente da un lotto all'altro, senza fare variante all'ACCORDO OPERATIVO, alle seguenti condizioni:

- Sia rispettata la specifica disciplina degli USI di cui al precedente Articolo 5;
- Siano rispettate le sagome di massimo ingombro di cui alla tavole T7/T8;
- Non siano interessate aree di cessione.

In particolare, in relazione alla necessità di coordinamento degli interventi con l'area di riqualificazione della ex fornace San Lorenzo, è consentito dal presente Accordo Operativo lo spostamento della quota di edificabilità generata, nell'area classificata APS.i (p) di cui Art.57 del RUE, nell'area identificata APS.i (e) di cui all'Art. 55 del RUE identificata dal perimetro dell'Ambito consolidato della Fornace Ex San Lorenzo e viceversa. Anche a fronte di tale possibilità sono stati recuperati all'interno del perimetro di Accordo Operativo tutti gli standard di Parcheggi generati dall'area dell'ex Fornace San Lorenzo e quota parte della Superficie permeabile, nonché tutti gli standards urbanistici delle aree APS.i (p).

### **Articolo 8 – 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 T7\_I / T8\_I e sono calcolati in applicazione ai parametri del PSC alla scheda APS1 e all'articolo 57 del RUE per APS.i (p), così come segue:

**TABELLA 2 – CALCOLO EDIFICABILITÀ**

AREA	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE (mq)		EDIFICABILITA'	
		Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Indice (mq/mq)	SC max (mq)
<b>ACCORDO OPERATIVO</b>					
<b>A</b>	APS.t1(p) SCHEDA PSC	82.095	82.179	0,20 mq/mq di ST	16.436
<b>A'</b>	ES	1.606	1.641	/	/
<b>DISEGNO URBANO</b>					
<b>B</b>	APS.i (p) mapp.li 16 e 135 (parte) (1)	11.988	12.853	0,6 mq/mq di SF	7.712
<b>C</b>	APS.i (p) in IUC (1)	19.887	19.392	0,6 mq/mq di SF	11.635
<b>F</b>	APS.i (e) Intervento Diretto	38.580	38.580	0,65 mq/mq di SF	25.077
<b>Totale</b>		<b>154.156</b>	<b>154.645</b>		<b>60.860</b>

AREA	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE (mq)		EDIFICABILITA'	
		Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Indice (mq/mq)	SC max (mq)
<b>D + D'</b>	APS.t1 (p) SCHEDA PSC	34.888	34.035	0,20 mq/mq di ST	6.807
<b>E</b>	APS.i (p) in IUC (1)	13.977	13.680	P.O.C. 24/10/06	5.666
<b>G</b>	ECO	1.158	1.158	/	/
<b>Totale</b>		<b>50.023</b>	<b>48.873</b>		<b>12.473 (2)</b>

(1) Trattandosi di Ambito assoggettato a IUC, si assumono SF=ST

(2) A questo valore vanno aggiunti 8.000 mq di SC derivanti dalla delocalizzazione di SC proveniente dal comparto ASP.t posto tra via Viazza e via Giardini

**TABELLA 3 – CALCOLO STANDARD**

SUPERFICIE (mq)		EDIFICABILITA'		PARCHEGGI PUBBLICI (P1)		VERDE CESSIONE	
<b>ACCORDO OPERATIVO</b>							
Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Indice (mq/mq)	SC max (mq)	Indice	Superficie (mq)	Indice (%)	Superficie (mq)
82.095	82.179	0,20 mq/mq di ST	16.436	5% ST	4.109	10% ST	8.218
1.606	1.641	/	/	/	/	/	/
<b>DISEGNO URBANO</b>							
11.988	12.853	0,6 mq/mq di SF	7.712	10/100 di SC	771	10% ST	1.285
19.887	19.392	0,6 mq/mq di SF	11.635	5% ST	970	10% ST	1.939
38.580	38.580	0,65 mq/mq di SF	25.077	10/100 di SC	2.508	/	/
<b>154.156</b>	<b>154.645</b>		<b>60.860</b>		<b>8.358</b>		<b>11.442</b>

SUPERFICIE (mq)		EDIFICABILITA'		PARCHEGGI PUBBLICI (P1)		VERDE CESSIONE	
Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Indice (mq/mq)	SC max (mq)	Indice	Superficie (mq)	Indice (%)	Superficie (mq)
34.888	34.035	0,20 mq/mq di ST	6.807	5% ST	1.702	10% ST	3.403
13.977	13.680	P.O.C. 24/10/2006	5.666	P.O.C. 24/10/2006	556	P.O.C. 24/10/06	1.111
1.158	1.158	/	/	/	/	/	/
<b>50.023</b>	<b>48.873</b>		<b>12.473 (2)</b>		<b>2.258</b>		<b>4.514</b>

(2) A questi vanno aggiunti 8.000 mq di SC – DELOCALIZZAZIONE DAL Comparto Maranello 51

**TABELLA 4– VERIFICA AREE DI CESSIONE AL NETTO DELL'AREA DEMANIALE DEL RIO SPEZZANO**

PARCHEGGI PUBBLICI (P1)		VERDE CESSIONE	
Standard	Progetto	Standard	Progetto
10.616 mq	11.180 mq	15.956 mq	16.122 mq

Pertanto, in relazione alla necessità di coordinamento degli interventi con l'area di riqualificazione della ex fornace San Lorenzo, è consentito dal presente Accordo Operativo il reperimento delle quote di superficie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione generati dalla suddetta area, ed il reperimento della Superficie permeabile, tutta o in parte, anche all'interno delle aree sottoposte ad Accordo operativo.

### **PARCHEGGI DI PERTINENZA**

I parcheggi di pertinenza individuati indicativamente nei lotti per verificarne la fattibilità saranno da dimensionare e collocare definitivamente in base alla SC ed alla precisa destinazione funzionale effettivamente realizzata all'interno dei singoli titoli abilitativi. Essi sono sempre trasferibili all'interno dei singoli lotti, ed in particolare nel lotto 1 potranno essere collocati indistintamente nel lotto 1a, 1b. e nell'area ex Fornace San Lorenzo, fermo restando l'assolvimento dello standard complessivo.

### **ULTERIORI DOTAZIONI TERRITORIALI**

Anche attraverso la cessione delle aree a standard, il progetto urbanistico assolve alla richiesta di dotazioni territoriali previste dal PSC relativamente alla fascia ECO\_U lungo la via del Canaletto e alla previsione del nuovo asse viario, secondo le indicazioni contenute nella tavola T6\_I.

In conformità a quanto previsto nella Scheda APS.t1 le aree sono le seguenti:

- LOCALIZZAZIONE ECO\_U: 27.894 mq in coerenza con le indicazioni grafiche della Scheda del PSC, compreso l'area già ceduta per realizzazione di infrastrutture e conseguenti mitigazioni
- CESSIONE NUOVA STRADA: 8.581 mq superficie destinata alla viabilità compreso marciapiedi *da meglio precisare nelle successive fasi di progettazione*

### **RAPPORTO DI COPERTURA**

Per i lotti oggetto dell'Accordo Operativo deve essere assicurato complessivamente il rapporto di copertura previsto nelle tabelle dalle tavole T7\_I / T8\_I

### **SUPERFICI PERMEABILI**

Deve essere assicurata negli interventi di nuova edificazione una quota di Superficie Permeabile pari ad almeno il 25% della SF per l'area identificata dal PSC sottoposta a IUC o analogo 25% della ST per le restanti aree APS.t1. (Art.102 comma 5 RUE), ad eccezione delle aree ex San Lorenzo in Ambito Consolidato cui Superficie Permeabile

sarà pari ad almeno il 20% della SF e dell'area assoggettate a IUC dove era già stato approvato uno strumento urbanistico preventivo (PUA) per le quali si assumono i valori della scheda di PUA approvata.

La definizione negli elaborati di progetto (*Tavola T7\_I / T8\_I*) riportato in tabella - verifica il rispetto dei parametri della Superficie permeabile. L'accorpamento delle aree permeabili private unitamente al verde di cessione per la maggior parte nell'area ECO è finalizzato a valorizzare l'apporto paesaggistico, ecologico e di mitigazione delle infrastrutture.

Come evidenziato nella Tabella – Superficie dei Lotti di progetto (*T7\_I*), la superficie permeabile minima è pari a 47.053 mq e si riferisce al Disegno Urbano.

Lo spostamento della permeabilità che negli elaborati è stato individuato indicativamente all'interno dei lotti è consentito fatto salvo il reperimento della quota complessiva. Il valore assegnato ad ogni singolo lotto nella citata tabella sotto riportata, può variare fermo restando la verifica della Sup. permeabile minima delle quote totali previste dal progetto urbano attraverso specifica dichiarazione di conformità del tecnico progettista dell'intervento edilizio tramite aggiornamento della successiva Tabella.

**TABELLA 5 – SUPERFICI PERMEABILI DEI SINGOLI LOTTI**

LOTTI		SF (mq)	SC prog. (mq)	Sup. permeabile prog. (mq)		Sup. permeabile min (mq)	Funzione prevalente	H max fuori terra (m)
0	ex San Lorenzo	51.433	44.424	969	18.500	47.053	art. 5 NTA AO	15
		14.397		7.728			art. 5 NTA AO	15
		43.031	16.436	9.803			art. 5 NTA AO	
		9.803	/				/	/
2	3.628	ES	2.043		art. 40 RUE			
3	5.226	ES	4.173		art. 40 RUE			
4	39.653	12.473 (1)	7.375		art. 5 NTA AO		15	
<b>Totale AO</b>		<b>101.341</b>	<b>28.909</b>					
<b>Totale DU</b>				<b>32.091</b>				
<b>V. Cessione</b>		/	/	<b>16.122</b>				
<b>TOTALE</b>				<b>48.213</b>		<b>47.053</b>		

(1) A questo valore vanno aggiunti 8.000 mq di SC derivanti dalla delocalizzazione di SC proveniente dal comparto ASP.t posto tra via Viazza e via Giardini

## **ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima per i lotti di nuova edificazione indicati nel progetto è di 15,00 metri, è consentito una altezza massima fino a 30 metri per la realizzazione di impianti e magazzini verticali automatizzati.

Il limite di altezza del LOTTO 4 non potrà, per una profondità di m 131 dal confine OVEST del Lotto stesso, edificare un fabbricato di altezza superiore a m. 15. *(Cfr. Elaborato T5\_I Profili e sezioni)*

## **DISTANZE E INSEGNE**

Le distanze minime tra confini di zone ed edifici sono quelle individuate dalla linea di Sedime di massimo ingombro riportata negli elaborati grafici T7\_I e T8\_I. Sono consentite eventuali deroghe per specifici manufatti (cabine, vani tecnici, guardiole) previo rispetto delle norme del Codice della Strada ed assenso dell'Ufficio tecnico comunale.

Il progetto urbano infatti definisce nella tavola T7\_I e T8\_I il sedime di massimo ingombro; il posizionamento degli edifici nei rispettivi lotti dovrà essere interno alla sagoma limite appositamente individuata nel limite sopra richiamato.

In relazione al coordinamento degli interventi con l'area di riqualificazione della ex fornace San Lorenzo, è consentito dal presente Accordo Operativo l'edificazione a confine tra l'area dell'Accordo Operativo, l'area classificata APS.i (p) di cui Art.57 del RUE e l'area identificata APS.i (e) cui alla Art.55 del RUE dell'ex fornace nelle modalità previste dall'Art. 4 bis delle presenti norme.

Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- Distanza dal confine OVEST - il Lotto 4 non potrà edificare ad una distanza inferiore a mt. 37 dal confine OVEST del Lotto stesso (Cfr. T7);
- Insegne e strumenti pubblicitari: il LOTTO 4 non potrà montare insegne, o altri strumenti pubblicitari della propria azienda e/o prodotti diversi, per tipologia e dimensione, da quelli ad oggi presenti sul magazzino FLORIM realizzato a Sud della Pedemontana, di rispetto al Lotto 4. Tali limitazioni si riferiscono al solo lato OVEST del Lotto 4.

## **FASCIA DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO**

Il progetto riporta alla Tavola T7\_I le linee di rispetto degli elettrodotti individuate secondo le indicazioni del DM 29/05/2008, e con riferimento a quanto definito dalla "Comunicazione

RER del 18/02/2009: Adempimenti dei gestori in materia di distanze di prima approssimazione DPA e di fasce di rispetto delle linee elettriche”.

Trattandosi di fasce di rispetto di elettrodotto AT 132 KW la larghezza della DPA è stata definita da uno specifico elaborato di TERNA riportato nella Tavola T9, in tali fasce di rispetto sono previste le limitazioni di cui al DM 29/05/2008.

Per l'eventuale edificazione all'interno delle fasce DPA dovrà essere richiesto al gestore il parere per attività incompatibili.

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

Come evidenziato dagli elaborati il LOTTO 1 risulta interessato dalla presenza dell'elettrodotto AT 132 kv di TERNA. La proposta progettuale dell'Accordo Operativo articola il progetto edilizio in due fasi, di cui: la FASE 1 prevede la realizzazione e cessione di tutti gli standard pubblici necessari anche alla realizzazione dell'intero progetto edilizio. La realizzazione del programma edilizio privato della FASE 2 è subordinata allo spostamento della linee dell'elettrodotto in area compatibile all'intervento. Vista il completo assolvimento degli standard urbanistici già nella fase 1 è comunque sempre consentito l'edificazione di tutta la Superficie Complessiva prevista dall'Accordo Operativo previo parere positivo di Terna.

## **VINCOLI**

L'elaborato *T14\_1 Tavola dei vincoli* riporta le diverse distanze da rispettare dalle reti tecnologiche e dalla viabilità. Nell'ambito della procedura di Accordo Operativo è prevista la richiesta specifica di deroga dalla strada Pedemontana per l'edificabilità del lotto 4 per una distanza pari a 18 m, così come riportato nelle tavole grafiche.

## **Articolo 9 - Variazioni consentite dall'ACCORDO OPERATIVO**

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante all'ACCORDO OPERATIVO e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto previo eventuale aggiornamento degli elaborati all'ACCORDO OPERATIVO le seguenti variazioni:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione ed degli interventi privati che non alterino lo schema di assetto urbano;

- Variazioni non sostanziali alle aree di cessione pubblica previa autorizzazione comunale;
- Trasferimento della SC/Verde Permeabile/Parcheeggi Pertinenziali (PP) è consentito secondo quanto disciplinato dalle presenti norme fermo restando la verifica dei parametri complessivi;
- Modifiche interne ai lotti privati nel rispetto dei parametri.

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 10 – 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.

Inoltre, per le opere illuminotecniche, nella progettazione esecutivo dovrà essere garantito il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) e riferirsi alle indicazioni che per i corpi illuminanti saranno forniti da FGP (Fiorano Gestione patrimonio).

### **Articolo 11 – Norme di qualità urbana ed ecologico 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 successive indicazioni e i richiami alla disciplina del RUE.

## **PIANTUMAZIONE VERDE PUBBLICO E AREE ESTERNE DEI LOTTI**

Nella Relazione illustrativa sono riportate specifiche linee guida per il progetto del verde e la scelta delle specie arboree da mettere a dimora che dovranno essere rispettate all'interno del PdC delle Opere di Urbanizzazione.

Dovrà essere garantita la costante manutenzione del verde dei rispettivi comparti, e dovrà essere adottato ogni provvedimento necessario od opportuno al mantenimento della pulizia e del decoro esterno delle rispettive aree.

## **RECINZIONI E PASSI CARRAI**

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 m 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.

Sono consentite variazioni nel numero e nella localizzazione dei passi carrai fermo restando il rispetto delle normative di legge con particolare riferimento al Codice della Strada.

## **ACQUE REFLUE (ART.107 RUE)**

Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale attraverso la rete realizzata dalle opere di urbanizzazione del progetto urbano dell'Accordo Operativo, 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.

## **RISPARMIO ENERGETICO DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Tutti gli interventi edilizi saranno soggetti alle disposizioni del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni Legislative Regionali in vigore al momento dell'intervento;

In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti ad Accordo Operativo deve essere valutata, ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5 comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti

di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e/o raffrescamento al fine di minimizzare i consumi.

Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.