

STUDIO SERVICE EDIL B. s.r.l.

Corso Mazzini n.10 - Forlì - Tel.0543/370253 - Fax.0543/457266
P.IVA-C.F.-R.I.(FC) 03493340404

OGGETTO DI INTERVENTO :

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA
RIGUARDANTE UN' AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SITA NEL
COMUNE DI MELDOLA IN VIA LA GUALCHIERA - LOTTO "B"

ELABORATO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE :

CONSORZIO " LA GUALCHIERA"
sede in V.le Roma n°172 - Meldola (FC)
C.F.(P.I.) 03678070404

PROGETTISTA Dott. Ing. :

GABRIELE SALIMBENI

ELABORATO
GRAFICO:

DATA :

LUGLIO 2018

SCALA :

1:500

Spazio riservato all'Amministrazione Comunale ed agli Enti Pubblici :

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE UN'AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SITA NEL COMUNE DI MELDOLA – VIA GALILEI - LOTTO “B”

Art. 1 – Finalità e ambito di applicazione

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo ad un'area ubicata in Via La Gualchiera , classificata nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di MELDOLA come zona “D1” Produttive Artigiano Industriali.

Il PRG di riferimento è quello approvato con Delibera G.P.N. 20680/329 DEL 25/05/99 successivamente modificato ed integrato, da ultimo con Delibera G.P. N° 55242/282 DEL 11/07/2006, e D.C.C. n.94 del 19/12/2013 riguardante art.3.15 e 5.2 norme di PSC. Presa d'atto errore materiale.

Il perimetro dell'area di intervento è individuato nella planimetria di cui alla Tav. 2; L'area di intervento, di proprietà del consorzio “LA GUALCHIERA” è identificata all'Agenzia del Territorio di Forlì, al Catasto Terreni dai seguenti mappali:

Comparto A			
foglio	mappale	superfici	Proprietà
04	1156	21.526,00	CONSORZIO “LA GUALCHIERA”
04	14	1.537,00	CONSORZIO “LA GUALCHIERA”
04	15	986,00	CONSORZIO “LA GUALCHIERA”
04	1185	394,00	A.R. srl accordo con “LA GUALCHIERA”
04	1186	6,00	A.R. srl accordo con “LA GUALCHIERA”
04	1187	180,00	Astor accordo con “LA GUALCHIERA”
04	1157	114,00	“HERA SPA”
04	1054		COMUNE DI MELDOLA

Per una superficie complessiva rilevata di 24.743,00 mq. con una superficie reale pari a 23.290,00 mq. La superficie di riferimento per la redazione del PUA in oggetto è quella che discende dal PRG ancora vigente, con l'utilizzo dei parametri urbanistici sotto esposti, relativi alle aree “D1” Produttive Artigiano Industriali, con l'esclusione dal conteggio dei parametri urbanistici sia la particella n.1157 proprietà Hera spa, sia le particelle 1185; 1186; 1187; in quanto facente parte della porzione di territorio urbanizzato, utilizzato per il collegamento stradale, di cui è già stata sfruttata la potenzialità.

Art. 2 – Elaborati di progetto

Il progetto urbanistico ed edilizio relativo al PUA è costituito da elaborati relazionali, elaborati grafici ed elaborati di indagine.

Gli elaborati relazionali sono i seguenti:

- a) relazione tecnica;
- b) NTA di PUA;

c) Computo metrico estimativo;

Gli elaborati grafici sono i seguenti:

- tav.1.1 – elaborato stato attuale;
- tav.1.2 – elaborato planimetria e indicazione delle sezioni;
- tav.1.3 – elaborato sezioni trasversali;
- tav.2.1 – elaborato inquadramento urbanistico;
- tav.2.2 – elaborato inquadramento catastale;
- tav.2.3 – elaborato rappresentazione dei vincoli;
- tav.3.1 – elaborato schema zonizzazione;
- tav.3.2 – elaborato grafico planivolumetrico
- tav.3.3. – elaborato grafico sezioni stato di progetto
- tav.4 – elaborato schema fognature;
- tav.5 – elaborato illuminazione pubblica;
- tav.6 – elaborato schema linee fibre ottiche;
- tav.7 – elaborato schema linee telefoniche;
- tav.8 – elaborato schema linee acqua e gas;
- tav.9 – elaborato schema linee ENEL;
- tav.10 – elaborato schema opere pubbliche;
- tav.11 – elaborato segnaletica stradale;
- tav.12 – elaborato schema tipologie edilizie;
- tav.13,1 – elaborato schema invarianza idraulica – servitù Fognatura Bianca;
- tav.13,2 – elaborato schema invarianza idraulica - particolari Fognatura Bianca;

Gli elaborati di indagine sono i seguenti:

- a) relazione geologica e geotecnica;
- b) documentazione previsionale di clima/impatto acustico;
- c) valutazione di sostenibilità ambientale;
- d) Relazione paesaggistica

Art. 3 – Definizioni

La normativa del Comune di Meldola prevede, per il comparto attuativo di cui trattasi, i parametri edilizi ed urbanistici, gli indici e gli usi espressamente richiamati nelle NTA di PRG. I parametri edilizi, la cui definizione è riportata nelle NTA di PRG, che vanno armonizzati e comparati alla normativa regionale sono specificati come segue:

DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI TECNICHE

Gli indici edilizi sono definiti secondo la Definizione Tecnica Unifica (DTU) come indicato nel DGR 922 del 28/06/2017 tenendo conto delle eventuali modifiche ed integrazioni apportate dal comune e contenute nel RUE approvato con Del. C.C.n.8 del 02/02/2018

I parametri urbanistici per l'area di intervento sono specificati come segue:

Parametro	Comparto
Superficie territoriale (STER)	23.290,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale(IT)	0.50 Mq / mq
Superficie utile lorda (ST)	11.645,00 mq

I valori delle superfici delle aree assoggettate ad opere di urbanizzazione, sono di seguito

riportati:

Dati urbanistici	Indici	Comparto
verde attrezzato (U1)	12,00% ST.	1.397,40 mq
verde e attività collettive (U2)	10,00% STER	2.329,00mq
spazi di sosta e parcheggio (U1)	8,00% ST	931,60 mq
Spazi pubblici per parcheggi (U2)	5,00% STER	1.164,50 mq

Gli usi ammessi nell'area di intervento sono quelli che le NTA di PRG e i suoi allegati indicano per le zone produttive di seguito riportati:

Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici e di attrezzature per l'insediamento di attività industriali e per l'artigianato, sia produttivo sia di servizio.

Vi è consentita anche la costruzione di:

- Magazzini, depositi, rimesse;
- Uffici e mostre connessi all'attività delle aziende;
- Locali e strutture per l'esercizio del commercio all'ingrosso;
- Locali e strutture di superficie non superiore al 20% della ST edificata, con un massimo di 100 mq. per la commercializzazione al minuto dei beni, degli articoli e delle merci di produzione diretta delle aziende singole o associate e/o di componenti strettamente connessi alla produzione stessa;
- Edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli operatori, lavoratori, residenti ed utenti delle zone stesse;
- Una abitazione per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, pari a mq. 110 di ST per ogni opificio, maggiorati di mq. 10 per ogni 100 mq. di opificio, fino al limite massimo di mq. 150. La superficie dell'abitazione, da calcolarsi come al punto 2 dell'art. 3 precedente, verrà conteggiata nella ST complessiva e quella destinata all'attività compresi magazzini depositi e rimesse non può essere mai inferiore al 70% della ST totale costruita.
- **Le attività pericolose e/o nocive e le attività dichiarate insalubri Sono escluse dalla possibilità di insediamento**

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza è subordinato alla già rilasciata agibilità strutturale della parte di ST relativa all'attività in assenza della quale non potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia della residenza.

Art. 4 – Tutele e Vincoli

il complesso delle tutele e dei vincoli relativi all'area di intervento è di seguito riportato

SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

- a. - Tav- B3- Zona di alimentazione degli acquiferi (Art. 28 PTCP)
- b. - Zona di espansione inondabile (Art. 17a PTCP)
- c. - Zona di tutela del paesaggio fluviale (Art. 17c PTCP)
- d. - Zona di tutela del sistema forestale e boschivo (Art. 10 PTCP)
- e. - Fascia di rispetto fluviale (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)

Vi sono elementi lineari che producono distanze e/o fasce di rispetto all'interno del comparto, e precisamente il percorso del Rio Para.

Si precisa che le fasce di rispetto possono subire variazioni a seguito di atti e/o delibere comunali, regionali, e/o dei vari enti interessati, pertanto l'adeguamento a tale variazione non comporta una modifica sostanziale del PUA in oggetto.

Art. 5 – Modalità di intervento e di attuazione del Piano

1. La realizzazione delle opere nel comparto è subordinata alla stipula della relativa convenzione urbanistica, che disciplina le modalità i tempi e le garanzie di esecuzione, previa approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale e rilascio del Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione.
2. L'attività edificatoria sui singoli lotti edilizi potrà avvenire direttamente, mediante richiesta e rilascio di permesso di costruire, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici PUA.
3. L'inizio lavori relativo ai titoli abilitativi dei singoli edifici è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione; L'agibilità dei locali è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione.
4. L'attività edificatoria può essere svolta su più lotti, previo autorizzazione comunale, attraverso l'accorpamento dei singoli lotti; potrà avvenire direttamente, mediante richiesta e rilascio di permesso di costruire, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici PUA.

Art. 6 – Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore è tenuto alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondo le modalità definite nell'ambito della convenzione urbanistica, nel rispetto delle prescrizioni particolari e generali in essa.
2. Le modalità progettuali ed esecutive relative alla realizzazione delle strade e parcheggi, delle aree a verde pubblico e delle reti di fogna bianca nera sono definite dal Comune di Meldola.
3. Le modalità progettuali ed esecutive relative alla realizzazione delle reti di acqua e gas, definite da Hera Spa, gruppo reti, sono contenute nel Regolamento citato nel parere di Hera Spa.
4. Le modalità progettuali ed esecutive relative alla realizzazione delle reti, Enel, Telecom, e fibre ottiche, sono determinate in base alle specifiche prescrizioni fornite dagli enti corrispondenti interessati.
5. Le modalità progettuali ed esecutive relative alla realizzazione della rete di pubblica illuminazione, definite da Hera Spa gruppo luce, sono contenute nel "Regolamento per la realizzazione degli impianti di pubblico illuminamento per l'amministrazione pubblica".

Art. 7 – Parametri edilizi ed urbanistici del progetto

1. I parametri edilizi del progetto, rispondenti alle definizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA, sono riportati nel prospetto che segue:

	Comparto
Rapporto di copertura (IC)	$\leq 0,50$
H max di ciascun fronte salvo emergenze indispensabili per necessità tecnologiche	$\leq 12,00$ mt.
Distanza dai confini (Dc)	≥ 5
Distanza tra i fabbricati (Df)	≥ 10 m
Visuale libera fra i fabbricati (IVL)	≥ 1
Distanza dalle Strade (Ds)	$\geq 5,00$
Area a Verde Privato	$\geq 30\%$ Sf

NB. L'indice di visuale libera **IVL** viene incrementato a 0,6 quando la quota del terreno sistemato sul fronte presenta un dislivello massimo superiore a mt 2.00.

Il PUA suddivide le superfici fondiaria e complessiva assegnate al comparto attuativo dei lotti edificatori graficamente individuati nella tav.03 assegnando a ciascuna di essi le quote di seguito riportate:

Comparto LA GUALCHIERA AREA "B"		
Lotti	SF	ST
1	1.066,00 mq	938,00 mq
2	1.976,00 mq	1.739,00 mq
3	2.730,00 mq	2.402,00 mq
4	2.076,00 mq	1.827,00 mq
5	1.368,00 mq	1.204,00 mq
6	1.100,00 mq	968,00 mq
7	1.314,00 mq	1.156,00 mq
8	1.601,00 mq	1.409,00 mq
TOTALI	13.231,00 mq	11643,00 mq

E' ammessa la possibilità di fusione e/o accorpamento dei lotti a formare un'unica unità edificabile, previo determina del responsabile area tecnica.

E' ammessa la costruzione a confine su uno o più lotti contigui, purché per essi venga realizzato un progetto unitario tale da non alterare o pregiudicare le caratteristiche ambientali della zona.

E' ammessa la realizzazione di fabbricati a schiera, a condizione che siano realizzati all'interno di un progetto unitario.

E' ammesso la suddivisione dei singoli lotti a condizione che l'edificio da costruire sia realizzato attraverso un progetto unitario che interessi l'intero lotto originario, previa autorizzazione comunale.

All'interno di ogni lotto dovrà essere realizzato un adeguato progetto che interessi la viabilità e la sosta dei vari mezzi. Il progetto dell'intervento edilizio dovrà essere redatto appositamente per dimostrare la fruibilità e l'accesso allo stabile in maniera idonea alle attività svolte.

I parametri urbanistici di progetto, rispondenti alle definizioni di cui all'Art. 3 delle presenti NTA, sono riportati nel prospetto che segue:

	Area B
Superficie fondiaria (Sf)	13.231,00 mq
Parcheggi (P)	2.213,00 mq
Verde Pubblico	5.202,00 mq
Verde Pubblico escluso dal conteggio	1.586,00 mq
Strade (S)	1.029,00 mq
Cabina Enel	29,00
Superficie territoriale (STER)	23.290,00 mq

Le indicazioni grafiche del PUA riguardanti il numero e la disposizione dei corpi di fabbrica all'interno dei lotti edificatori, oltreché i parametri edilizi ed urbanistici di cui ai precedenti punti 1 e 2 hanno carattere prescrittivo, salvo quanto disposto sopra.

La relazione di invarianza idraulica riporta la verifica del dimensionamento dei dispositivi atti a garantire il principio dell'invarianza idraulica.

Il PUA prevede che il volume complessivamente da stoccare venga laminato come segue:

Comparto	
Volume complessivo da laminare	708,69 mc
Di cui	
Laminazione in fognatura di lottizzazione	288,86 mc
Laminazione all'interno dei singoli	110,00 mc
Laminazione con depressione e/o vasca di accumolo in area verde	387,00 mc

Il volume spettante ai singoli lotti per la laminazione risultando pari a 70,00 mc. viene determinato e realizzato al momento della effettiva trasformazione, realizzazione di fabbricati e/o pavimentazioni/piazzali, provvedendo alla creazione dei volumi di accumolo al loro interno seguendo la seguente tabella.

Lotti	SF	Volume
1	1.066,00 mq	6,00 mc
2	1.976,00 mq	10,00 mc
3	2.730,00 mq	14,00 mc
4	2.076,00 mq	11,00 mc
5	1.368,00 mq	7,00 mc
6	1.100,00 mq	6,00 mc
7	1.314,00 mq	7,00 mc
8	1.601,00 mq	9,00 mc
Totale	13.231,00 mq	70,00 mc

Pertanto si realizza all'interno dei singoli lotti un volume complessivo di laminazione superiore a quello richiesto utilizzando le canalizzazioni della fognatura bianca interna ai singoli lotti.

Art. 8 – Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento

1. La destinazione d'uso che il PUA assegna al comparto è quella connessa alla funzione abitativa di cui all' Art. 3 delle presenti NTA.
2. Il PUA individua per ciascuno dei corpi di fabbrica insistenti sui lotti edificatori di progetto le tipologie edilizie di seguito riportate:

Comparto	
Lotti	Tipologia edilizia
1	Edificio produttivo/produttivo con residenza
2	Edificio produttivo/produttivo con residenza
3	Edificio produttivo/produttivo con residenza
4	Edificio produttivo/produttivo con residenza
5	Edificio produttivo/produttivo con residenza
6	Edificio produttivo/produttivo con residenza
7	Edificio produttivo/produttivo con residenza
8	Edificio produttivo/produttivo con residenza

Sono ammessi porticati, logge, terrazzi e balconi.

La tecnologia costruttiva sarà quella atta a consentire una integrazione con il contesto in cui si va a calare la costruzione, con utilizzo di sistemi costruttivi tradizionali (muratura portante, telaio in Cemento armato, strutture prefabbricate) integrati con altri innovativi quali quelli costituiti da strutture portanti in legno e/o acciaio, opportunamente adattati alle caratteristiche formali della zona.

Le chiusure verticali opache saranno rifinite con scuroni, o persiani, o tapparelle o frangisole e dovranno conformare alla zona dal punto di vista cromatico.

I manti di copertura dovranno essere realizzati principalmente in tegole o coppi o altro materiale che si armonizza con lo stile della costruzione, con pendenza massima della falda pari al 45%.

Scossaline, converse, canali di gronda e pluviali dovranno essere in lamiera pre-verniciata, rame o altro materiale in forma e colore simile; Abbaini o lucernai sporgenti dalle falde di copertura dovranno essere in materiale in forma e colore che si armonizza con la stessa copertura ; comignoli e canne fumarie sporgenti dovranno essere in laterizio intonacato, rame e/o altro materiale in forma e colore simile;

Gli infissi di porte, finestre e portoni dovranno essere realizzati principalmente in Legno, PVC, Alluminio e/o legno-alluminio, e acciaio.

La quota d'imposta dei fabbricati è almeno +0,25cm. Sopra il marciapiede stradale .

L'individuazione della posizione degli accessi pedonali e carrai è riportata nella Tav. n.3.2.

Sono possibili variazioni alle sopradette prescrizione, senza che queste comportino variante sostanziale al PUA.

Le eventuali murature di contenimento del terreno possono essere realizzate in c.a. con rivestimento adatto alle esigenze costruttive; in alternativa possono essere impiegate le “terre armate” o soluzioni a contenuto impatto ambientale. Sono consentite soluzioni alternative purché non in contrasto con le norme vigenti.

Si precisa che le modifiche alle tipologie edilizie, nell’ambito delle destinazioni d’uso consentite all’interno delle sagome di ingombro massima non costituiscono variante sostanziale al PUA in oggetto.

Art. 11 – Sistemazione aree esterne, recinzioni ed accessi carrai

1. E’ obbligatorio il mantenimento di una quota di superficie permeabile o drenante nell’ambito dei lotti edificabili nella misura nella misura stabilita dalle norme vigenti.
2. Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti architettonici dei singoli interventi diretti, potranno prevedere sistemazioni a parcheggi ed a verde.
3. Dovrà essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche.
4. Nel caso di realizzazione di parcheggi privati da assoggettare all’uso pubblico, dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di sicurezza, segnaletica orizzontale e verticale e superamento delle barriere architettoniche.
5. Ogni lotto dovrà essere dotato di fognatura nera e fognatura pluviale separate, ciascuna con pozzetto di recapito finale da allacciarsi al rispettivo collettore pubblico.
6. L’altezza e la conformazione delle recinzioni sui fronti stradali deve essere particolarmente curata in corrispondenza di curve ed incroci per facilitare la visibilità al traffico veicolare.
7. In corrispondenza delle recinzioni tra proprietà private è consentito un salto di quota del piano di campagna non superiore a 80 cm.
8. Lungo i confini interni ed in asse agli stessi, potranno essere eseguite le recinzioni con l’accordo dei confinanti; esse potranno essere realizzate con rete metallica plastificata, o ringhiera metallica, o elementi prefabbricati in cemento, altri materiali similari purché l’altezza max complessiva sia \leq a m.2,00; nel caso di disaccordo tra confinanti esse potranno comunque essere eseguite unilateralmente entro il limite di proprietà.
9. Gli accessi pedonale e carrabile dei lotti saranno dotati di cancelli a semplice disegno.
10. I cancelli potranno essere realizzati in allineamento al margine della carreggiata stradale in quanto strada a fondo cieco.
11. Tutti i percorsi pedonali dovranno avere pendenza massima dell’ 8%.

Art. 12 – Varianti

1. E’ consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti NTA, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e rispettino le tipologie previste previa determina

responsabile area tecnica.

2. Si precisa che le fasce di rispetto possono subire variazioni a seguito di atti e/o delibere comunali, regionali, e/o dei vari enti interessati, successivamente alla approvazione di tale PUA, pertanto l'adeguamento a tale variazione non comporta una modifica sostanziale del PUA in oggetto.

Art. 13 – Fattibilità geologica e idraulica

1. L'attuazione degli interventi previsti dal PUA è soggetto al rispetto delle specifiche condizioni di fattibilità geologiche – tecniche ed idrauliche riportate nell'elaborato denominato relazione geologica.

2. Si consiglia in caso di scavi, di eseguire una adeguata regimazione delle acque superficiali, e di operare in periodi di stagione favorevoli.

Art. 14 – Indicazioni finali

1. I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel progetto urbanistico di dettaglio e nelle presenti NTA hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo.

2. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e le presenti NTA, queste ultime sono prevalenti.

3. Sono fatte salve le normative generali e particolari, urbanistiche ed edilizie, nonché quelle a tutela dell'ambiente e della salute, ancorché non espressamente richiamate nelle presenti NTA.

4. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

5. Le presenti NTA entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA.

Agosto 2018

IL TECNICO