

Comune di Medolla  
Provincia di Modena

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)  
DEL PUA  
COMPARTO TRE TORRI NORD**

**Art. 1 Natura, funzioni e obiettivi.**

- 1- Le presenti norme disciplinano le trasformazioni del PUA (di seguito, per brevità, il "Piano") per l'area di cui all'art. ART. 53) *Aree per attività produttive in corso di attuazione tramite strumento preventivo* delle NTA del PSC del Comune di Medolla. Esso è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della previgente L.R. 20/2000.
- 2- Le Norme specifiche che disciplinano il contenuto urbanistico del Piano, sono contenute all'art.49 del PRG '96 *D.3 Zone produttive di espansione a prevalente destinazione artigianale e industriale*, del Comune di Medolla, che, anche se sostituito dal PSC, continua ad avere la sua validità per il presente comparto, che all'interno dell'articolo viene definito da una norma speciale contenuta al comma 8 dello stesso.
- 3- Il Piano è finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a carattere produttivo direzionale.

**Art. 2 Contenuti.**

- 1- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi e le modalità di attuazione del Piano, unitamente a tutti gli elaborati di cui al successivo art. 3.
- 2- L'ambito consta di una superficie territoriale, da rilievo, di 44.667 mq, ed è situato sulla statale 12 nei pressi dell'incrocio con la via Canalazzo.

**Art. 3 Elementi costitutivi del Piano.**

- 1- Gli elaborati costitutivi del Piano sono i seguenti:

<b>C</b>	Schema di convenzione
<b>NTA</b>	Norme tecniche di attuazione

<b>RI</b>	Relazione illustrativa
<b>RV</b>	Relazione adempimento prescrizioni VALSAT
<b>RG</b>	Relazione geologica e analisi geotecnica
<b>RF</b>	Relazione progetto reti fognarie e smaltimento acque meteoriche
<b>U01</b>	Inquadramento urbanistico
<b>U02</b>	Stato di fatto e rilievo: Planimetria
<b>U03</b>	Rilievo infrastrutture a rete
<b>U04</b>	Documentazione fotografica
<b>U05</b>	Destinazioni urbanistiche e tabella dati progetto
<b>U06</b>	Planimetria di progetto e particolari
<b>U07</b>	Planimetria di progetto quotata
<b>U08</b>	Planimetria di progetto infrastrutture a rete: idrico e gas
<b>U09</b>	Planimetria di progetto infrastrutture a rete: elettrica, telecom e illuminazione pubblica
<b>U10</b>	Planimetria di progetto infrastrutture a rete: fognature e acque bianche
<b>U11</b>	Sezioni e profili di progetto

2- Solo ed esclusivamente nel caso in cui la norma scritta contraddica gli elaborati grafici prevale la norma scritta.

#### **Art. 4 Efficacia del Piano e Varianti.**

- 1- Il presente Piano ha validità a far data dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica ed ha efficacia per dieci anni, nei termini e modalità previste dalla convenzione urbanistica. La validità delle presenti norme resta fissa fino al termine di efficacia del Piano medesimo, fatto salvo quanto di seguito previsto.
- 2- Le Varianti al presente Piano, ad esclusione di quanto indicato al successivo punto 4, sono approvate con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e a termini di legge. Ogni eventuale variante al presente PUA potrà prevedere la variazione delle destinazioni d'uso edilizie secondo quanto definito al successivo art. 6 comma 2.
- 3- Non costituiscono variante al Piano:
  - a) Lievi modifiche all'articolazione planimetrica e altimetrica (quote), all'area complessiva risultante, nel rispetto delle superfici minime fissate nelle presenti Norme;

- b) Lievi modifiche alla conformazione ed al tracciato della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici richieste dal Comune e/o che si rendessero necessarie al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale ed il rapporto funzionale tra le aree di cessione e le caratteristiche tecnico distributive dei fabbricati in sede di richiesta dei PdC;
- c) varianti alla distribuzione planimetrica ed altimetrica, al suolo e nel sottosuolo, dei corpi di fabbrica, della SU attribuita ai diversi lotti e delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati del Piano, nel rispetto dell'“area di sedime massimo” definita della Tav. n. U05, anche in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, rimanendo inteso che è sempre possibile la suddivisione dei lotti e l'accorpamento dei lotti;
- d) la modifica delle tipologie dei fabbricati di progetto;
- e) la modifica della posizione ed il numero degli accessi ai lotti;
- f) variazioni degli elementi costituenti le Superfici accessorie, degli elementi decorativi, di finitura e dell'attribuzione quantitativa della Su e della Sa, alle varie destinazioni d'uso ammesse all'art. 6 delle presenti Norme ed ipotizzate, per il calcolo degli standards, all'art. 7;
- ~~g) variazioni della superficie permeabile indicata nell'elaborato U.05 del Piano;~~
- h) modifiche alla localizzazione planivolumetrica della vasca di raccolta delle acque meteoriche.

#### **Art. 5 Attuazione del Piano.**

- 1- Il presente Piano sarà attuato, in seguito alla sua approvazione, mediante il rilascio di un PDC afferente le Opere di urbanizzazione primaria e uno o più PDC afferenti i fabbricati di progetto.
- 2- Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti norme in merito all'attuazione del Piano si rimanda all'art. 31 della previgente L.R. 20/2000 alle NTA nonché al RUE del Comune di Medolla.

#### **Art. 6 Destinazioni d'Uso ammesse.**

- 1- Come precisato all'art.49 del PRG 96, dal quale questo PUA discende nel comparto è consentito l'insediamento di attività di ricerca, sviluppo e formazione professionale. Potranno essere insediati locali ad uso “camera bianca” per una superficie non superiore a mq 600 e laboratori di assemblaggio, a condizione che non producano scarichi industriali ed emissioni inquinanti.
- ~~2—Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti sono consentiti a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari, ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi.~~

**Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi.**

1- L'urbanizzazione e l'edificazione assentita dal Piano è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle vigenti NTA del RUE e dalla D.G. Regione Emilia Romagna n.922 del 28.06.2017 che definisce parametri unici per gli interventi edilizi in Regione E.R.. Tali parametri rimarranno validi nell'ambito del presente Piano sino alla sua scadenza, anche qualora gli strumenti urbanistici generali del Comune subissero modifiche tali da variare in tutto o in parte la definizione di tali parametri.

2- Nell'ambito del presente Piano è prevista la realizzazione dei seguenti parametri urbanistici:

- ST (Superficie Territoriale) = mq 44.677
- SU (superficie Utile) = mq 6.700
- Dotazione parcheggi pubblici = 3.726 mq;
- Dotazione di Verde Pubblico = 4.758 mq
- Aree per Opere di Urbanizzazione = 651 mq

Nel dettaglio:

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SC di progetto	PARCHEGGI PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	PP	Superficie permeabile ST (≥40% ST)	Superficie permeabile SF (≥25% SF)
1	13.617	2.500			817		4.984
2	21.925	4.200			1.274		7.195
Complessivo	35.542	6.700	3.726	4.758	2.091	17.992	12.179

- Hm degli edifici = 12,00m
- Hm dei silos e dei depositi a stoccaggio verticale = 16 m.;
- l<sub>vl</sub> = 0,5;
- D<sub>c</sub> = H<sub>f</sub>/2 e comunque non inferiore a m. 5;
- D<sub>s</sub> = 7,50 m. salvo diverse zone di rispetto riportate negli elaborati grafici di PRG e di questo piano attuativo;
- D<sub>e</sub> = 10 m. (da computarsi solo rispetto alle pareti finestrate degli edifici o delle porzioni di edifici destinate ad abitazione ed uffici)

- 3 La fascia di rispetto di 50 mt in corrispondenza del lato EST dell'area rimarrà parte della superficie fondiaria dei lotti edificabili e dovrà essere lasciata a verde e piantumata con essenze arboree da concordare con l'Ufficio Tecnico nella procedura di formazione dei progetti di PDC degli interventi edilizi.
- 4 La dotazione di parcheggi di pertinenza per ciascun intervento edilizio è di 10 mq ogni 35 mq di SL del lotto relativo. La SL per il calcolo dei parcheggi di pertinenza non terrà conto dei parcheggi di pertinenza eventualmente individuati all'interno dell'edificio. ~~I parcheggi pertinenziali potranno essere anche realizzati in appositi edifici multipiano fino alla concorrenza della dotazione minima, senza che le superfici dei parcheggi così realizzati possano essere conteggiate come Superfici Utili e accessorie.~~
- 5 Le superfici permeabili del lotto saranno pari al 40% della ST e pertanto pari a 17.992 mq. La planimetria delle aree permeabili del lotto è contenuta all'interno degli elaborati del PUA. Contribuiscono alle aree permeabili le superfici a verde, in autobloccanti o in ghiaia e stabilizzato.

#### **Art. 8 Norme tecniche e di decoro cui attenersi nei progetti edilizi.**

- 1- I requisiti architettonici di finitura esterna degli edifici dovranno indicativamente rispettare le seguenti caratteristiche:
  - Facciate esterne anche in elementi prefabbricati, che potranno essere anche rivestiti in metallo o altro tipo di facciata a scelta del progettista, oppure tinteggiati.
  - Lattoneria a vista o meno, in lamiera verniciata o prodotti similari;
  - Eventuali marciapiedi interni al lotto in autobloccante;
  - Marciapiedi pubblici in elementi in cls autobloccanti.
- 2- Le aree di pertinenza degli edifici di nuova costruzione potranno essere recintate a scelta della proprietà. Sugli affacci prospicienti le aree pubbliche, qualora la proprietà decidesse di realizzare eventuali recinzioni, quest'ultime dovranno essere realizzate con altezza non superiore a ml. 2,50 complessivi. Le eventuali suddivisioni interne tra i lotti, qualora necessarie o scelte dalla proprietà, potranno essere realizzate tramite semplice rete metallica su pali ed eventuale siepe.
- 3- I solidi degli impianti tecnologici eventualmente emergenti dalle coperture non costituiranno volume e quindi non soggetti a vincoli di altezza.

#### **Art. 9 Opere di Urbanizzazione primaria interne ed Infrastrutture generali.**

- 1- Nell'ambito del Piano sono da considerare Opere di urbanizzazione primaria:
  - le strade e vie pedonali e ciclabili;

- le fognature;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il bacino per la raccolta delle acque meteoriche;
  - i Parcheggi pubblici;
  - il Verde attrezzato;
  - ~~—— l'adeguamento e il completamento oltre alla cessione di via Galletta compreso l'innesto su via Lasie.~~
- 2- Tali opere saranno realizzate a cura del lottizzante e cedute gratuitamente al Comune secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione allegato al Piano.
- 3- Per la raccolta delle acque meteoriche è prevista la riprofilatura del Canale di bonifica Fossetta Campana. Il progetto della risagomatura farà parte del progetto delle Opere di urbanizzazione primaria.
- 4- A carico dell'attuatore sono previste le seguenti Opere di urbanizzazione primaria:
- Realizzazione e cessione gratuita di 3.726 mq destinato a parcheggio pubblico;
  - Realizzazione e cessione gratuita di 4.758 destinato a verde pubblico;
  - Realizzazione e cessione gratuita della viabilità di distribuzione interna all'ambito secondo le tavole di Piano.

#### **Art.10 Norme tecniche per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria.**

- 1- Le strade saranno realizzate con le caratteristiche della corretta regola d'arte e con le indicazioni previste dalla relazione tecnica, della convenzione urbanistica e sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sentito l'ufficio Tecnico.
- 2- I parcheggi pubblici, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, devono essere dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale secondo il progetto allegato al Piano; i relativi elaborati progettuali devono quindi comprendere, la parte relativa al verde. I parcheggi devono prevedere l'impianto di almeno un albero ogni tre posti macchina. Se necessario sarà previsto un idoneo dispositivo di protezione delle piante. Gli stalli dei parcheggi di urbanizzazione saranno realizzati in pavimentazione tipo autobloccante forato riempito in graniglia.

- 3- Il fosso privato che raccoglie le acque del comparto scarica nel canale consorziale denominato Fossetta Campana con un manufatto esistente in condizioni precarie. Tale manufatto dovrà essere ripristinato realizzando il rivestimento in c.a. delle sponde e del fondo in corrispondenza dell'immissione della Fossetta Campana, per almeno un metro in destra e sinistra dello scarico, secondo le istruzioni che saranno impartite dai tecnici del Consorzio di Bonifica di Burana.
- 4- La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà tenere conto anche delle seguenti prescrizioni:
  - che la progettazione delle due vasche di laminazione preveda l'adozione di tutti gli accorgimenti idonei ad evitare la proliferazione e la diffusione di insetti od altri animali nocivi, con la massima attenzione e sorveglianza nel periodo annuale di vita della Zanzara Tigre;
  - che le due vasche di laminazione siano adeguatamente recintate, al fine di evitare cadute accidentali, in particolar modo di bambini e in presenza di acqua nelle vasche;
  - che il parcheggio preveda attraversamenti pedonali sicuri, rilevati e ben visibili;
  - che la ciclabile di collegamento alla ex ferrovia Modena-Mirandola in progetto venga correttamente illuminata.
  - che alcuni stalli dei parcheggi siano dedicati alla ricarica dei veicoli elettrici;
  - che pavimentazioni e segnaletica facilitino la percorrenza dell'utenza debole.
- 5- In relazione agli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), i progetti dovranno essere in linea con le ultime disposizioni recanti "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico".

#### **Art.11 Progetti edilizi.**

- 1- Oltre a quanto stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti in materia di rilascio di atti autorizzativi o concessori per la trasformazione del territorio, le pratiche edilizie per gli interventi disciplinati dal Piano dovranno contenere le seguenti indicazioni descrittive degli interventi:
  - a) Indicazioni sommarie circa i materiali che si adotteranno nella costruzione degli edifici, relativamente a rivestimenti, manti di copertura, serramenti;
  - b) Nel caso di realizzazione, eventuale materiale illustrativo dei modelli di recinzione che si pensano di adottare, secondo lo schema descritto negli elaborati grafici;
  - c) Progetto di sistemazione delle aree libere con indicazione delle pavimentazioni, dei percorsi pedonali e relativi materiali, delle essenze arboree e loro collocazione e di eventuali tettoie o altri arredi fissi. Tabella e perimetrazione delle superfici permeabili;
  - d) Profili in scala adeguata con indicazione delle strade pubbliche e di lottizzazione dei parcheggi, del verde e delle alberature, relativi anche al contesto di inserimento. Dovranno essere definite le quote di capisaldo a riferimento della quota massima del fabbricato, identificate con la quota del marciapiede antistante il lotto.

- 2- Al fine di consentire un'adeguata verifica dell'inserimento degli interventi nell'ambito del contesto circostante, dovrà essere allegata una documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa, che illustri l'area di intervento, le aree al contorno e tutti gli eventuali edifici preesistenti nel lotto e nelle aree limitrofe.
- 3- Come riportato dalle NTA del PRG del 1996 a cui fanno riferimento le presenti NTA *“A causa della presenza di una falda freatica superficiale si prescrive che nelle fasi di scavo per la realizzazione delle fondazioni vengano adottate adeguate misure per il confinamento delle acque. Ove fosse necessaria la realizzazione di vani in sotterraneo, a causa di comprovate esigenze non diversamente risolvibili, si prescrive inoltre l'adozione di tecniche di confinamento delle acque di falda e di modalità costruttive atte ad evitare la necessità di impianti di pompaggio per l'evacuazione delle acque sorgive e/o meteoriche con recapito nella rete fognaria comunale”*.
- 4- Per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione dei nuovi fabbricati, dovranno comunque essere rispettati anche i requisiti tecnico costruttivi e i livelli di prestazione richiesti dalle specifiche norme di riferimento (DPCM 5/12/07).
- 5- Nella fase di progettazione esecutiva, oltre a quanto prescritto nella documentazione geologica e sismica del PUA, si prescrive l'esecuzione di specifici approfondimenti geognostici e geofisici con particolare attenzione alle condizioni di stabilità del sito nei confronti della liquefazione e dei cedimenti post-sismici, tenendo conto dei sistemi di fondazione adottati, con l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche statiche preferibilmente a punta elettrica (CPTe/CPTu) atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione.
- 6- Nella Fascia di rispetto del percorso della ex ferrovia si propone una disposizione delle alberature non eccessivamente lineare e rigida, bensì con un andamento irregolare, proprio delle forme naturalistiche della vegetazione, così da evitare un'accentuata geometrizzazione del filtro arboreo, rendendo l'intervento il più naturale possibile e garantendo la continuità con le formazioni arboree ed arbustive presenti nell'intorno. Al fine di garantire una migliore mitigazione dell'intervento oggetto del PUA anche in relazione ai fabbricati residenziali ed al territorio rurale circostanti si prevede una cortina alberata sul lato sud del comparto.
- 7- In relazione alle attività produttive che si insedieranno, dovrà essere valutata la necessità di predisporre vasche di prima pioggia, secondo quanto indicato al punto 8 della DGR 286/05;
- 8- Dovranno essere preventivamente valutate scelte progettuali finalizzate allo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici e/o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili (come richiesto dalla DGR 286/05 punto 3.5). Si dovrà inoltre fare riferimento agli



orientamenti esplicativi relativi alla gestione delle acque meteoriche delle aree esterne di attività commerciali e/o di produzione di beni, evidenziati al primo punto della DGR 1860/2006, relativi sia al riutilizzo delle acque meteoriche non contaminabili, che alla gestione delle acque di prima pioggia. Si ritiene inoltre opportuno prevedere in ogni caso un sistema di intercettazione della rete fognaria acque bianche all'interno dei singoli lotti, prima dello scarico nella rete pubblica di comparto, al fine di consentire la tempestiva chiusura dello scarico ed il recupero di eventuali sversamenti accidentali che possano interessare i piazzali aziendali (es. paratoia di controllo del deflusso delle acque, mantenuta sempre aperta e facilmente abbassabile al bisogno).

- 9- Qualora gli scavi di fondazione dei nuovi fabbricati risultassero interferenti la falda freatica superficiale, andranno individuate idonee soluzioni tecnico-costruttive per evitare infiltrazioni d'acqua e/o possibili cedimenti strutturali, nonché per assicurare condizioni di sicurezza nell'esecuzione degli scavi. L'eventuale abbattimento della falda, mediante pompaggio forzato, dovrà comunque essere limitato al tempo strettamente necessario per l'esecuzione delle suddette opere edilizie.

#### **Art.12 Progetti per la costruzione delle Opere di urbanizzazione primarie e delle Infrastrutture generali.**

- 1- L'attuazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali disposte dal presente Piano dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici di progetto.
- 2- I progetti esecutivi dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per determinare le quote piano altimetriche delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi nonché l'ubicazione delle reti di pubblica illuminazione e delle reti infrastrutturali. Dovranno essere allegati i rilievi planoaltimetrici dello stato di fatto attuale. Le quote altimetriche indicate nel progetto di Piano sono indicative.
- 3- Il progetto delle aree destinate a verde pubblico dovrà prevedere la disposizione delle essenze in accordo con le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Medolla. Dovranno essere inoltre definiti gli arredi urbani per l'attrezzatura delle aree, i percorsi pedonali con i relativi materiali di pavimentazione e della raccolta delle acque.
- 4- Tutte le aree oggetto di cessione dovranno osservare le prescrizioni vigenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche ed essere illuminate nel rispetto della vigente normativa.

- 5- Gli apparecchi di illuminazione ad uso pubblico e privato funzionali al comparto dovranno essere conformi ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. del 29/09/03 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive applicative.
- 6- La segnaletica orizzontale e verticale dovrà essere adeguata al nuovo codice della strada.

#### **Art.13 Norme generali.**

- 1- La relazione geologica allegata al Piano definisce l'ambito di operatività degli interventi di modificazione del territorio all'interno del perimetro dell'ambito. Tutti gli atti autorizzativi o concessori di attuazione degli interventi previsti nel Piano dovranno tenere conto delle direttive delineate dalla relazione geologica.
- 2- Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire in accordo con i regolamenti vigenti.
- 3- Le Opere di urbanizzazione primaria saranno sottoposte al rilascio di autorizzazioni allo scarico delle acque di pioggia, controllate dagli enti competenti.

#### **Art.14 Convenzione urbanistica.**

- 1- L'attuazione delle previsioni del presente Piano dovrà essere oggetto della stipula di una convenzione urbanistica per atto pubblico che disciplini gli interventi da realizzare.