

COMUNE

*Concordia sulla Secchia*

PROVINCIA

*Modena*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
D'INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO INDUSTRIALE  
denominato "INGRA BROZZI 2019"**

Tavola

**Norme Tecniche di Attuazione**

Scala

File

807

Data

Ottobre 2019

Tavola n°

**B.2**

Committente

Ditta INGRA BROZZI S.p.a.  
via Milano n°19  
46019 Viadana (MN)

MODIFICHE	DATA

**Ing. LORENZO AURI****STUDIO D'INGEGNERIA**

via Guido da Suzzara, 18 - 46029 SUZZARA (MN)  
Telfax 0376.525175 - @mail: studioauri@tin.it

Il Progettista



**COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**

*(Provincia di Modena)*

.....  
*Area Gestione del Territorio*  
Servizio Urbanistica - Edilizia

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI  
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO INDUSTRIALE

Denominato  
**INGRA BROZZI 2019**  
Ubicato Concordia s/S

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**MODIFICATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI U.T.C.**

Rev. 04 – 05.05.2020

-----  
COMUNE

-----  
PROPONENTE



# **COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**

(Provincia di Modena)

## **UFFICIO TECNICO**

41033 P.zza Repubblica n°19 Tel.0535/412911 –U.T.C. 0535/412946 - 412947 Telefax 0535/412941 - 54324  
C.F.00221740368

## **INDICE**

ART.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE.....	3
ART.2 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	3
ART.3 - ZONIZZAZIONE.....	3
ART.4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	4
4.1. - OBBLIGO DI CONVENZIONE ATTUATIVA.....	4
4.2. - DESTINAZIONI D'USO.....	5
ART. 5 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI ATTUATIVI.....	5
5.1 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	5
5.2. - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	6
5.3. - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	6
5.4. - DIMENSIONAMENTO DEL PUA.....	6
5.5. - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	7
5.6. - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	7
5.7. - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI.....	7
5.8. - AGIBILITÀ DEI FABBRICATI.....	7
ART. 6 - CRITERI PER L'EDIFICABILITA'.....	7
6.1 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
6.2. - PRESCRIZIONI PER LE FINITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI.....	8
6.3. - AUTORIMESSE E ACCESSI CARRABILI.....	8
6.4. - PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LE AREE LIBERE PRIVATE.....	9
ART. 7 - PARCHEGGI PUBBLICI.....	9

COMUNE

PROPONENTE

## ART.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione (NTA) regolamentano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "INGRA BROZZI 2018" del vigente P.S.C. del Comune di Concordia sulla Secchia, provincia di Modena, con superficie territoriale di 61.795 Mq e potenzialità edificatoria di 10.505 Mq di Sc.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, trovano applicazione i disposti delle N.T.A. del P.S.C., le Norme Urbanistiche ed Edilizie del R.U.E ed i relativi allegati, le NTA e le tavole del Piano della Ricostruzione, nella formulazione vigente alla data di approvazione del P.U.A.

## ART.2 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

### ELABORATO GRAFICI

N. TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
A.1	PLANIMETRIA STATO DI FATTO	1:500
A.2a	PLANIMETRIA DI PROGETTO	1:500 – 1:50
A.2b	PLANIMETRIA DI PROGETTO -Impianti e Parcheggi	1:500 – 1:50 – 1:10

### ELABORATO DESCRITTIVI

N. TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO
B.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
B.2	N.T.A.
B.3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE
B.4	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
B.5	ELENCO PREZZI
B.6	RAPPORTO AMBIENTALE
B.7	BOZZA DI CONVENZIONE
--	RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
--	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

## ART.3 - ZONIZZAZIONE

L'area d'intervento oggetto della previsione planivolumetrica è ubicata a Concordia sulla Secchia, in via Boccaletta ed è classificata negli strumenti urbanistici del Comune di Concordia sulla Secchia, come segue:

-----

COMUNE

PROPONENTE

- dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/04/2009, è classificata come APC - ambiti specializzati per attività produttive comunali" normati dall'articolo 46 delle N.T.A. del P.S.C., in particolare le aree in parola sono classificate come "APC1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti consolidati" a cui corrisponde la scheda contenuta nell'allegato al P.S.C. "Schede degli ambiti territoriali" APC.1 - Ambiti specializzati per attività produttive comunali esistenti di Concordia; PUA 5 Ingra Brozzi Area sottoposta ad attuazione previa formazione di PUA;

- dal Piano della Ricostruzione (P.d.R) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2014, è classificata come "APC.1 Ambiti produttivi esistenti consolidati", PUA 5 Ingra Brozzi Area sottoposta ad attuazione previa formazione di PUA;

Il Piano Urbanistico Attuativo suddivide le aree del comparto come segue:

- Zone edificabili;
- Zone per la viabilità ed i parcheggi pubblici;

## **ART.4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

L'area d'intervento, assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), è riservata alla costruzione di edifici ad uso produttivo, secondo le seguenti previsioni normative.

### **4.1. – OBBLIGO DI CONVENZIONE ATTUATIVA**

Conformemente a quanto previsto dalla Leggi Urbanistiche vigente, nonché dal P.S.C., dal R.U.E. e dal P.d.R, il Piano Urbanistico Attuativo "INGRA BROZZI 2018" si attua mediante la sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica, contenuta nell'elaborato descrittivo n. B.7 del medesimo Piano ed approvata in schema unitamente allo stesso. La convenzione ed i relativi allegati disciplinano, tra l'altro:

- A) La realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.U.A., le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione.
- B) La realizzazione di dotazioni territoriali di proprietà privata destinate all'uso .
- C) Gli elementi progettuali delle opere e degli edifici da realizzare.
- D) I termini d'inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare.
- E) Le garanzie finanziarie a carico del soggetto attuatore per l'osservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

COMUNE

---

IL PROPONENTE

---

## **4.2. – DESTINAZIONI D'USO**

Le funzioni previste e compatibili per gli edifici del Piano Urbanistico Attuativo sono quelle contenute nel RUE e nella scheda d'ambito del PSC. Gli usi ammessi sono principalmente di tipo produttivo, manifatturiero e assimilabili, come definiti all'articolo 16 delle Norme Urbanistiche del RU.

La realizzazione di ulteriori destinazioni, comunque conformi a quanto previsto dal RU, potrà essere eseguita solo previa verifica a carico del dimensionamento delle dotazioni territoriali di Piano.

## **ART. 5 - MODALITA' D'INTERVENTO E STRALCI ATTUATIVI**

Il progetto planivolumetrico del Piano Particolareggiato non prevede stralci funzionali. L'intervento sarà sottoposto a convenzione attuativa in conformità allo schema allegato al Piano Urbanistico Attuativo e nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del planivolumetrico.

## **5.1 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il soggetto Proponente è tenuto a realizzare a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi allegati al PUA, nonché ai progetti da approvarsi con apposito permesso di costruire, le seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto, con le modalità e nei termini stabiliti nella convenzione attuativa:

A. spazi di sosta e di parcheggio, comprensivi di viabilità;

Varianti in corso d'opera alle modalità costruttive delle opere di urbanizzazione, sempre che non alterino l'impianto urbanistico del comparto e riguardino elementi di dettaglio o traslazioni planimetriche ed altimetriche potranno essere autorizzate dal responsabile del procedimento, senza costituire variante al P.U.A.

-----  
COMUNE

PROPONENTE

## 5.2. - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato nella convenzione attuativa e nei relativi allegati. In particolare, i parcheggi dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica da concordare con il servizio Lavori Pubblici, in conformità al D.L. 285/92 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere preceduta dal rilascio di idoneo titolo abilitativo, da richiedersi con le modalità ed i termini stabiliti in convenzione.

## 5.3. - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria del comparto dovranno essere realizzate nei termini stabiliti nella convenzione attuativa e negli allegati di PUA.

## 5.4. – DIMENSIONAMENTO DEL PUA

Nella seguente tabella si riportano i valori caratteristici del PUA:

DENOMINAZIONE	7PP Piano Particolareggiato Ingra Brozzi Espansione Artigianale			
TIPOLOGIA				
	Indice	PSC/RU	Attuale	Progetto
ST Superficie territoriale		61.795	61.795	61.795
Ut Utilizzazione territoriale	mq/mq	0,60	0,075	0,17
SC Superficie complessiva		37.077	4.647	10.505
SF Sup. fondiaria art. 16 RU			61.098	60.217
SP superficie permeabile	40%SF		4.202	24087
Q rapporto di copertura art. 16 RU	60%SF		36.659	36.130
P1 art. 57 RU - artigianale	10mq/100 SC		697	1578
P1 art. 57 RU – residenziale – mq 119	10mq/100 mq. SC		12.5	12.5
P2 art. 57 RU		non previsto		
VP verde pubblico		non previsto		
Parcheggi L. 13/89	1p.a./50p.a.		1+2	3

COMUNE

PROPONENTE

## **5.5. - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il contributo di costruzione dovuto in relazione agli interventi edilizi da realizzarsi nel comparto sarà calcolato e corrisposto in conformità alla disciplina vigente al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

La quota di oneri dovuta in relazione agli interventi edilizi sarà conferita in misura relativa alle eventuali opere di urbanizzazione non realizzate e/o non monetizzate.

## **5.6. - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

I permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo potranno essere rilasciati solo a seguito dell'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

## **5.7. - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI**

La Ditta lottizzante dovrà richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei termini e con le modalità stabilite dalla convenzione attuativa. Il permesso di costruire avrà validità prevista dalla convenzione stessa.

La costruzione degli edifici all'interno del Piano, secondo gli indici da esso previsti, dovrà essere attuata entro il termine di durata della convenzione del P.U.A. stesso, e dovrà essere effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

## **5.8. - AGIBILITÀ DEI FABBRICATI**

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati da realizzarsi nel comparto, potrà essere rilasciato nel rispetto di quanto prescritto dalla convenzione attuativa e negli allegati di PUA, sempre che non vi siano situazioni igieniche, ambientali o di tutela dell'interesse pubblico, ostative al loro rilascio.

## **ART. 6 – CRITERI PER L'EDIFICABILITÀ'**

Per quanto non considerato nelle presenti norme e per le definizioni e le modalità di verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, si dovrà fare riferimento alle Norme Urbanistiche ed Edilizie del R.U.E. vigenti al momento dell'inoltro della richiesta di permesso di costruire.

Nell'elaborazione dei progetti edilizi dovranno altresì essere rispettati i requisiti di R.U.E. nonché tutte le norme nazionali, regionali e comunali vigenti in materia edilizia.

-----  
COMUNE

PROPONENETE



## 6.1 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo sono riferiti all'area edificabile e/o edificata privata del PUA.

Descrizione	Lotto	Parametro
Usi	UNICO	
SF Totale		ST-P1
Sc Totale		ST*0.17=10505mq
Verde Pertinenziale		1 alb/150 SC 2 arb/100 SC
SP min		40%
SQ max		60%
H max		15.00
VI		0.5
Parcheggi pertinenziali		Produttivo: 1p.a./65mq SC e comunque 1p.a./200mq SF Residenziale: 1.5p.a./alloggio e comunque 1p.a./50mq SC
D1 (distanza minima dai confini di proprietà)		5m
D2 (distanza minima dai confini di zona)		5m
D3 (distanza minima da altro edificio)		
D4 (distanza minima dalle strade)		

Non sono consentite realizzazioni di piani interrati o seminterrati.

## 6.2. - PRESCRIZIONI PER LE FINITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

Gli edifici dovranno essere costruiti con tecnologie costruttive adeguate ad assicurare il rispetto della vigente legislazione edilizia in materia di risparmio energetico, protezione dal rumore e superamento delle barriere architettoniche, adottando idonei materiali e finiture.

## 6.3. – AUTORIMESSE E ACCESSI CARRABILI

Le autorimesse a servizio dell'impianto non potranno essere realizzate a livello interrato. È ammessa una modesta modifica della posizione degli accessi carrabili visualizzati nelle cartografie di PUA, a condizione che ciò non interferisca con i parcheggi pubblici previsti.

-----  
COMUNE

-----  
PROPONENTE

#### **6.4. - PRESCRIZIONI RIGUARDANTI LE AREE LIBERE PRIVATE**

È prescritta la messa a dimora di alberi di alto fusto lungo il perimetro del lotto, con obbligo di utilizzare essenze autoctone a foglia caduca.

Anche per siepi arbustive o macchie isolate si dovrà prevedere l'utilizzo di essenze autoctone.

Nella costruzione di nuovi edifici, compresi gli ampliamenti, la quantità di superficie pavimentata dovrà garantire il rispetto dell'indice di permeabilità pari al 40% della superficie fondiaria complessiva.

A tale scopo, oltre all'uso di materiali permeabili (Area a verde sup. pari a 23.054 mq e Area a ghiaia sup. pari a 1.033 mq), quali ghiaietto, sono ammesse pavimentazioni armate con finitura verde, o in autobloccante o similari, aventi caratteristiche di permeabilità. In quest'ultimo caso dovrà essere calcolata l'effettiva percentuale di permeabilità assegnata al materiale posato.

#### **ART. 7 - PARCHEGGI PUBBLICI**

Le opere dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di PUA e nella convenzione attuativa. L'esecuzione delle opere dovrà essere preceduta dal rilascio del relativo permesso di costruire, da richiedersi con le modalità ed i termini stabiliti in convenzione. I parcheggi pubblici sono ubicati nell'area privata, in parte all'esterno della recinzione per una superficie pari a 833 mq ed in parte all'interno della medesima per una superficie pari a 745 mq. L'accesso ai parcheggi pubblici posti all'interno del sito produttivo delimitato dalla recinzione sarà subordinato all'orario di apertura dell'attività produttiva, ai vincoli igienico-sanitari ed al Reg. CE 1069/2009 a cui soggetta l'area medesima.

Le stesse dovranno essere ultimate entro il termine di validità del PUA.

-----

COMUNE

---

PROPONENTE

---