

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA**  
**IN COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO)**  
**AMBITO 170 ANP “Cavazzona – nuovo produttivo”**

**INDICE**

Art. 1 - Inquadramento normativo e ambito di intervento	3
Art. 2 - Elaborati costitutivi del PUA	3
Art. 3 - Superficie territoriale oggetto d'intervento e articolazione in stralci	3
Art. 4 - Capacità edificatoria e usi ammessi	4
Art. 5 - Dotazioni territoriali	4
Art. 6 - Modalità attuative	5
Art. 7 - Aree insediabili	6
Art. 8 - Aree a verde pubblico di urbanizzazione secondaria	6
Art. 9 - Aree destinate alla realizzazione degli spazi pavimentati, dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali pubblici	7
Art. 10 - Aree destinate alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e pertinenziali	7
Art. 11 - Indici e dati quantitativi significativi del progetto	7
Art. 12 - Attuazione, rilascio dei titoli abilitativi ed esecuzione delle opere per stralci funzionali ed unità minime d'intervento	9
Art. 13 - Varianti	9



## Art. 1 - Inquadramento normativo e ambito di intervento

1. La presente proposta di PUA interessa l'ambito 170 ANP "Cavazzona – nuovo produttivo" come attivato dal POC di Castelfranco Emilia in sede di Accordo di Programma ex art. 40 L.R. n.20/2000, ed è predisposto ai sensi dell'art.31 della L.R. n.20/2000.
2. Il PUA è coerente con il vigente quadro normativo, che individua l'ambito 170 fra gli Ambiti di nuovo insediamento, in conformità di quanto stabilito dall'Accordo di programma in variante sottoscritto da Comune di Castelfranco Emilia, Provincia di Modena e CMC srl.
3. Per l'attuazione della Variante in oggetto, oltre alle presenti norme, valgono le norme degli strumenti urbanistici – PSC, RUE e POC – vigenti alla data della sua approvazione.

## Art. 2 - Elaborati costitutivi del PUA

1. Gli elaborati del PUA sono costituiti da:

RTI	Relazione tecnica illustrativa
RIL	Tavola di rilievo dello stato di fatto (scala 1:1.000)
PROG	Tavola degli elementi progettuali prescrittivi (scala 1:1.000)
ARCH	Tavole degli elementi progettuali architettonico-tipologici (scale varie)
DOT	Tavola di progetto delle dotazioni pubbliche – opere di urbanizzazione (scala 1:250)
ACQ	Tavola di progetto della rete fognaria e laminazione (scala 1:575)
ROT	Tavola di rilievo e progetto della rotatoria (scala 1:250)
STR	Tavola di progetto dei pacchetti stradali (scala 1:25)
SPE	Calcolo sommario della spesa
NTA	Norme tecniche di attuazione
CON	Schema di convenzione urbanistica
VER	Verifica preventiva dell'interesse archeologico
APEA	Programma Ambientale e Piano di Monitoraggio dell'APEA
AMB	Studio della sostenibilità ambientale e territoriale <i>In ragione del principio di non duplicazione, nell'ambito del procedimento di Accordo di Programma, gli elaborati finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale sono i medesimi che costituiscono parte integrante della Variante al Piano Strutturale Comunale, avendo in quella sede condotto i necessari approfondimenti per gli ambiti inseriti nel presente PUA.</i>

## Art. 3 - Superficie territoriale oggetto d'intervento e articolazione in stralci

1. La Superficie Territoriale (STER) dell'ambito 170 ANP attivato dal POC è pari a circa 199.950 mq. ed è rappresentata graficamente nella Tavola degli elementi progettuali prescrittivi del PUA.
2. L'area d'intervento, oggetto della previsione planivolumetrica, è articolata nelle seguenti zone, corrispondenti a stralci attuativi:

- 1° stralcio – aree per dotazioni pubbliche oggetto di cessione, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto;
- 2° stralcio – aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenziali, di servizio alle attività produttive, ed alle opere di mitigazione;
- 3° stralcio – aree insediabili per funzioni produttive.

#### **Art. 4 - Capacità edificatoria e usi ammessi**

1. La Superficie Complessiva (SC) massima ammissibile dal presente PUA è pari a 70.000 mq., ripartita in Unità minime d'intervento (U.M.I.), indicate all'art. 7 seguente.
2. Gli usi insediabili sono definiti coerentemente con quanto previsto nella scheda di POC:
  - funzioni principali
  - (U.19) Attività industriale  
Tale uso comprende tutti i tipi di attività industriale; sono compresi nell'uso produttivo anche gli usi annessi (uffici, magazzini, mense, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici).
  - (U.15) Attività di stoccaggio e smistamento merci
  - usi complementari
  - (U.7) Pubblici esercizi
  - (U.8) Attività espositive
  - (U.9) Attività commerciali all'ingrosso
  - (U.17) Artigianato produttivo
3. Si precisa che:
  - nell'ambito delle funzioni principali, l'uso (U.15) *Attività di stoccaggio e smistamento merci* non può eccedere il 30% della SC complessiva;
  - gli usi complementari sono ammessi, complessivamente, in una quota non superiore al 5% della SC complessiva.

#### **Art. 5 - Dotazioni territoriali**

1. Il PUA prevede, a fronte della quantità di SC massima complessiva definita al precedente art. 4 (70.000 mq), la realizzazione e la cessione delle seguenti quote di dotazioni pubbliche, da riferirsi all'intero ambito ANP 170:
 

Parcheggi pubblici	2.584,0 mq.
Verde pubblico	10.872,5 mq.
Totale	13.456,5 mq.

Si precisa che, in sede di PUA, la quota minima di dotazioni pubbliche è calcolata assumendo che la totalità della SC massima complessiva sia destinata alle funzioni principali, usi (U.19) *Attività industriale* e (U.15) *Attività di stoccaggio e smistamento merci*. Competerà ai titoli abilitativi edilizi relativi alle singole U.M.I. la verifica della quota minima di dotazioni pubbliche dovuta in relazione alle superfici ed agli usi effettivamente insediati; l'eventuale quota aggiuntiva risultante sarà monetizzata.
2. La quota di dotazioni pubbliche non reperita nel PUA rispetto a quella minima richiesta (15% STER) sarà assolta tramite monetizzazione, con applicazione dei parametri economici adottati dal Comune di Castelfranco Emilia, secondo le modalità disposte dall'art. 4A dell'Accordo di Programma:

Dotazioni minime (15% STER)	29.992,5 mq.
di cui:	
Parcheggi pubblici	9.997,5 mq.
Verde pubblico	19.995,0 mq.
Dotazioni reperite nel PUA	13.456,5 mq.
Dotazioni da monetizzare	16.536,0 mq.
di cui:	
Parcheggi pubblici	7.413,5 mq.
Verde pubblico	9.122,5 mq.

3. È inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali (P3) in quantità non inferiore alla dotazione minima:

P3 minimi (\*)                      700 posti auto (8.750 mq)

dei quali previsti in progetto lungo l'asse dei servizi:

P3                                      327 posti auto + 9 posti camion

i restanti parcheggi pertinenziali saranno reperiti all'interno dei lotti d'intervento.

(\*) La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è riferita alle sole funzioni principali, usi (U.19) *Attività industriale* e (U.15) *Attività di stoccaggio e smistamento merci*; l'insediamento di usi complementari che richieda una quota di P3 maggiore ne comporta il reperimento all'interno dei lotti d'intervento.

## Art. 6 - Modalità attuative

- Conformemente a quanto previsto dalla Legge urbanistica vigente, per l'attuazione del presente PUA, dopo il suo deposito e la sua approvazione, il soggetto attuatore stipulerà con il Comune una specifica Convenzione urbanistica che prevede tra l'altro:
  - la realizzazione, a cura e spese del concessionario, delle opere di urbanizzazione primaria, le loro caratteristiche progettuali e le modalità di controllo per la loro corretta esecuzione;
  - la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare;
  - i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare;
  - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione, nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel PUA o nel progetto d'intervento.
- Le tempistiche di attuazione degli stralci attuativi individuati all'art. 3 sono disciplinate dalla Convenzione urbanistica.
- L'attuazione del terzo stralcio può avvenire per fasi successive, con la possibilità di dare attuazione a più Unità minime d'intervento (U.M.I.) congiuntamente.  
A tale fine potranno essere apportate in sede attuativa, se necessario e in accordo con il Comune, limitate modifiche al perimetro delle Unità minime d'intervento (U.M.I.), non eccedenti il 20% della Superficie fondiaria (Sf).
- Il nuovo ambito produttivo è soggetto a gestione unitaria da parte del soggetto attuatore CMC srl, direttamente o attraverso un soggetto gestore, che dovrà garantire in forma convenzionata con il Comune il coordinamento delle funzioni presenti, anche con riferimento agli obblighi connessi alla gestione dell'APEA – Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

5. L'Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia di Modena definisce, all'art. 2, gli indirizzi relativi ai criteri insediativi ed alle scelte infrastrutturali dell'APEA, in coerenza con le disposizioni contenute nell'art. 60 del PTCP.

## Art. 7 - Aree insediabili

1. Le aree edificabili del PUA coincidono con il terzo stralcio attuativo, sul quale potranno essere realizzati capannoni ed impianti produttivi nel rispetto delle destinazioni d'uso definite al precedente art. 4. Detto stralcio potrà essere a sua volta essere attuato per Unità minime d'intervento (U.M.I.), di seguito elencate e rappresentate nella Tavola degli elementi progettuali prescrittivi.

U.M.I.	Descrizione	Sf [mq]
<b>A</b>	Direzionale	7.250,50
<b>B</b>	Progettazione e produzione di prototipi e speciali	11.248,00
<b>C</b>	Montaggio sollevatori	25.582,00
<b>D</b>	Verniciatura	12.980,00
<b>E</b>	Montaggio accessori	11.286,00
<b>F</b>	Carpenteria	12.602,50
<b>G</b>	Logistica ricambi e lamierati	55.818,00
<b>H</b>	Logistica mezzi finiti ed accessori	30.793,00
<b>Totale</b>		<b>167.560,00</b>

2. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della capacità edificatoria (SC) massima ammessa definita al precedente art. 4, nonché dei parametri d'altezza massima in gronda (H = 15m) e delle aree di massimo ingombro risultanti dell'applicazione delle distanze di rispetto e delle visuali libere.
6. Dovranno essere uniformati i tipi di recinzione, che dovranno essere costituiti preferibilmente da muretto di c.l.s. di altezza non superiore a 1 metro e cancellate di ferro di semplice disegno, in particolare lungo il fronte della via Emilia. La rete metallica romboidale è ammessa solo se non in affaccio alle strade pubbliche, a meno che non sia accompagnata da aiuole dove piantare siepi sempreverde che coprano la rete stessa.
7. Per l'aspetto generale ed il decoro si lascia la possibilità di utilizzare diverse tecnologie, richiedendo però particolare attenzione ad evitare le strutture di carattere provvisorio e a valorizzare l'equilibrio degli edifici inteso come rapporto di volumi, vuoti e pieni.
8. Va privilegiato l'impiego di strutture prefabbricate coerenti in tutta la composizione, evitando l'eccesso di linguaggi architettonici. Si privilegia la realizzazione di edifici prefabbricati in c.l.s. e/o in ferro con pannelli di tamponamenti in c.l.s. o metallici, ma conservando la chiarezza volumetrica ed espressiva. Per l'eventuale utilizzo di strutture prefabbricate di pilastri a vista e doppie pendenze si chiede una particolare cura, nei moduli e materiali utilizzati.

## **Art. 8 - Aree a verde pubblico di urbanizzazione secondaria**

1. La realizzazione del verde e delle opere ricadenti in queste zone, vengono effettuate da parte dei concessionari, mentre la manutenzione del verde e delle opere ricadenti in queste zone, a collaudo e presa in carico avvenuti, vengono effettuate da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. Il progetto esecutivo per la sistemazione del verde e per la realizzazione delle infrastrutture e degli arredi dovrà essere redatto in modo da uniformare i materiali, le tecnologie e i particolari costruttivi in conformità alle indicazioni del piano volumetrico, con possibilità di lievi modifiche ai tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili che non comportino tuttavia l'alterazione della tessitura e della sistemazione urbanistica originaria.
3. Nelle zone a verde d'urbanizzazione primaria è vietato qualsiasi tipo d'edificazione non prevista dal planivolumetrico anche se a carattere precario (a eccezione dei manufatti utili alle reti pubbliche come cabine elettriche, di gas manufatti per adduzione ed smaltimento delle acque o dei rifiuti solidi) e sono imposti la cura delle alberature, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano.
4. Nella progettazione dell'impianto del verde si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare essenze locali.

## **Art. 9 - Aree destinate alla realizzazione degli spazi pavimentati, dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali pubblici**

1. Tali aree sono riservate alla realizzazione del sistema della mobilità pedonale d'urbanizzazione primaria e secondaria previsto nel planivolumetrico ed il loro regime di proprietà (pubblico) sarà definitivamente sancito in sede di stipula della Convenzione attuativa.
2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che dovranno essere progettate in conformità alle caratteristiche tecniche di massima indicate nel planivolumetrico ovvero rispondenti a quelle approvate dal Comune in sede di convenzionamento dei progetti edilizi, dovrà essere prevista in unica soluzione, costituendo il 1° stralcio funzionale.
3. Per i percorsi pedonali sono ammessi tutti i tipi di pavimentazione, purché gli stessi siano concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e vengano uniformati in tutta la zona che forma oggetto del presente piano particolareggiato.
4. Il progetto esecutivo della pista ciclabile in fregio alla via Emilia, che sarà redatto nell'ambito del Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione, dovrà prevedere un'ideale soluzione di raccordo con il percorso presente in fregio alla Via Emilia allontanandolo dall'accesso all'area residenziale esistente a garanzia di una maggiore sicurezza di fruizione.

## **Art. 10 - Aree destinate alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici e pertinenziali**

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione della viabilità di servizio ai lotti edificabili e alla predisposizione dei necessari parcheggi pertinenziali, il cosiddetto 'Asse dei servizi' (2° stralcio), nonché dei parcheggi pubblici collocati in prossimità dell'accesso dalla via Emilia (1° stralcio).

2. La progettazione e la realizzazione delle opere d'urbanizzazione di cui al presente articolo verrà fatta secondo il disegno e le caratteristiche tecniche indicate in progetto, con particolare riferimento alla Tavola di progetto dei pacchetti stradali; al riguardo si precisa che la pavimentazione drenante tipo 'garden' è prevista lungo il cosiddetto 'Asse dei servizi' per lo spazio di sosta delle sole autovetture e non dei mezzi pesanti.

#### **Art. 10 bis - Aree destinate alla realizzazione del verde di mitigazione**

1. Nella realizzazione del verde di mitigazione dovrà essere privilegiata la messa a dimora di:
- essenze prossime a dimensioni adulte, tali da garantire in breve tempo l'efficacia funzionale,
  - una mescolanza di specie di varie dimensioni, in modo da conseguire una maggiore stabilità e resistenza della comunità vegetale;
  - specie diverse ma con uguali esigenze di gestione (irrigazione, potatura, fertilizzazioni);
  - specie con ridotte esigenze di manutenzione e che richiedono minimi interventi di potatura.

#### **Art. 11 - Indici e dati quantitativi significativi del progetto**

1. Gli indici e i dati quantitativi emergenti del progetto sono indicati nella tabella riepilogativa di seguito riportata:

**Tabella Parametri Urbanistici PUA**

<b>Superficie Territoriale (STER)</b>	<b>199.950 mq</b>
Indice di edificabilità territoriale IT = SC/STER	0,35 mq/mq
<b>Superficie Complessiva (SC)</b>	<b>70.000 mq</b>
Superficie Dotazioni pubbliche minime DOT min = 15%STER di cui: Parcheggi min = 5%STER Verde min = 10%STER	29.992,5 mq  9.997,5 mq 19.995,0 mq
<b>Superficie Dotazioni in progetto</b> di cui: Parcheggi pubblici Verde pubblico	<b>13.456,5 mq</b>  2.584,0 mq 10.872,5 mq
Superficie Dotazioni da monetizzare di cui: Parcheggi pubblici Verde pubblico	16.536,0 mq  7.413,5 mq 9.122,5 mq
<b>Superficie Viabilità pubblica (rotatoria)</b>	<b>1.833,5 mq</b>
<b>Superficie Asse dei servizi</b> di cui: Viabilità pertinenziale Parcheggi pertinenziali di cui: post auto post camion	<b>17.100,0 mq</b>  5.246,0 mq 11.854,0 mq  327 9
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>	<b>167.560,0 mq</b>
<b>USI ammessi</b>	<u>funzioni principali:</u> (U.19) Attività industriale (U.15) Attività di stoccaggio e smistamento merci



	<u>usi complementari:</u> (U.7) Pubblici esercizi, (U.8) Attività espositive, (U.9) Attività commerciali all'ingrosso, (U.17) Artigianato produttivo
H max ammessa	15 m
Verde agricolo di mitigazione fuori comparto	c.a. 28.000 mq

2. Detti indici e quantità, fatti salvi i gradi di libertà specificati nei precedenti articoli, dovranno essere rispettati in misura complessiva.
3. Compete alla progettazione esecutiva, nell'ambito dei titoli abilitativi edilizi delle singole U.M.I., in funzione delle superfici e degli usi effettivamente insediati:
  - la verifica della quota minima di dotazioni pubbliche dovuta in relazione alle superfici ed agli usi effettivamente insediati; l'eventuale quota aggiuntiva risultante sarà monetizzata, secondo le modalità disposte dall'art. 4A dell'Accordo di Programma.
  - il reperimento, all'interno dei lotti, della quota di parcheggi pertinenziali dovuta per soddisfare la dotazione minima richiesta dal RUE, data dalla differenza tra i parcheggi dovuti per i vari usi e quelli reperiti lungo l'asse dei servizi.
4. Le caratteristiche geometriche previste in progetto per i parcheggi pertinenziali (P3) sono le seguenti:
  - posti auto m 2,60 x m 5,00
a fronte della dimensione minima prevista dal RUE pari a m 2,50 x m 5,00; per i posti camion si prevede una dimensione indicativa di 3,50 m x 19,00 m.

#### **Art. 12 - Attuazione, rilascio dei titoli abilitativi ed esecuzione delle opere per stralci funzionali ed unità minime d'intervento**

1. Gli interventi previsti per l'attuazione del Progetto verranno realizzati mediante titoli edilizi da rilasciarsi in conformità al Piano Urbanistico Attuativo e secondo la Convenzione urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Castelfranco Emilia.
2. A seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma, potranno essere presentati per uno o più stralci funzionali del PUA i titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e agli edifici da realizzare, questi ultimi a loro volta frazionabili in Unità Minime di Intervento, nel rispetto dei parametri stabiliti con l'Accordo di programma e delle tempistiche di attuazione disciplinate dalla Convenzione urbanistica.
3. Gli interventi pubblici lungo il fronte della via Emilia funzionali alla riorganizzazione della viabilità e a definire l'accesso al comparto saranno oggetto di progettazione esecutiva all'interno del titolo abilitativo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla Convenzione.
4. Si applicano per quanto necessario le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 27 della Legge 166/2002.

#### **Art. 13 - Varianti**

1. Non comporta variante al PUA tutto ciò che è esplicitamente ammesso e previsto dagli articoli precedenti e dalla Convenzione urbanistica, nonché le modifiche planivolumetriche apportate in fase attuativa che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

2. Eventuali modifiche al progetto e, in particolare, la diversa collocazione delle attività svolte nelle singole U.M.I., devono attenersi al rispetto delle prescrizioni inerenti il contenimento degli impatti generati dalle medesime attività, siano esse discendenti dalla normativa tecnica di settore o siano impartite nei pareri espressi dagli Enti competenti.