

PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI FIORANO MODENESE

Proprietà: SANTA MARIA s.r.l.

AMBITO AR.2h “MOTTA SUD – SETTORE 1 (EST)”

VARIANTE SPECIFICA AL POC CON VALORE E GLI EFFETTI DI PUA

ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Novembre '15

IL TECNICO

INDICE

-DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione delle Norme	pag.3
Art. 2 - Localizzazione e dimensionamento	pag.4
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi	pag.5

-MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 4 - Validità delle Norme	pag.10
-------------------------------	--------

-PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 5 - Destinazioni d'uso e distribuzione delle SC edificabili	pag.10
Art. 6 - Requisiti architettonici degli edifici	pag.11
Art. 7 - Parcheggi di pertinenza	pag.12
Art. 8 - Spazi pubblici e spazi asserviti ad uso pubblico	pag.13
Art. 9 - Opere di urbanizzazione primaria	pag.13
Art.10 - Viabilità e rispetti imposti alla fabbricazione	pag.14
Art.11 - Percorsi ciclabili e pedonali	pag.14
Art.12 - Aree verdi di uso condominiale e recinzioni	pag.14
Art.13 - Impianti a rete	pag.15
Art.14 – Impegni relativi alla quota di edilizia convenzionata	pag.15
Art.15 - Elaborati costitutivi del presente P.U.A.	pag.16

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione delle Norme

Le presenti Norme hanno validità entro l'ambito del perimetro individuato sugli elaborati grafici allegati, del comparto di Piano Urbanistico Attuativo "AR.2h Motta Sud – Settore 1 (Est)" attestato a nord di Via Motta ed a sud di Via Statale, nel Comune di Fiorano Modenese.

Le presenti Norme costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo di tale comparto e attengono principalmente alla modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico e alle modalità di attuazione sia del programma edilizio che delle opere di urbanizzazione.

In particolare trattasi di Variante al POC che opera nell'ambito AR in situazioni di Varianti non essenziali e nel rispetto del PSC (art. 48 del PSC) e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso (art. 6 comma 5 del POC), al fine di modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

Per non quanto previsto nelle seguenti Norme, valgono le prescrizioni derivanti dalle norme del P.S.C. e del R.U.E. del Comune di Fiorano Modenese.

Il rilascio del Permesso di Costruire per i nuovi insediamenti, è soggetto a preventiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

La durata del PUA è fissata nella convenzione attuativa. Alla scadenza il PUA potrà essere rinnovato per la parte non ancora realizzata, secondo i parametri urbanistico - edilizi ed i criteri di governo delle trasformazioni definiti dal vigente quadro di strumenti urbanistici.

Eventuali varianti al PUA dovranno essere sottoposte all'approvazione degli organi competenti ed eventualmente alla stipula di nuova convenzione; fino all'approvazione del nuovo PUA resteranno in vigore le norme già approvate.

I parametri edificatori di riferimento per la presente Variante al PUA e i successivi Permessi di Costruire attuativi sono attinenti a quanto stipulato nella Convenzione.

Le modifiche al PUA che non comportino varianti alla convenzione in essere, si attuano all'interno del quadro normativo definito dalla convenzione stessa.

Alla scadenza del PUA o dopo il suo completamento, relativamente agli edifici già realizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso.

Sono ammessi cambi d'uso solo qualora rientrino fra quelli ammessi dal POC e non incidano sulle quantità massime previste per ciascuna destinazione d'uso prevista nel POC.

Art.2 - Localizzazione e dimensionamento

Il comparto urbano interessato dal Piano Urbanistico Attuativo "Motta Sud" é localizzato entro il perimetro territorialmente definito dal P.S.C. vigente, compreso fra via Motta (a sud) e via Statale (a nord). Esso é catastalmente identificato presso il N.C.T. al Fg. 17, mappali 143, 146, 147, 176, 178, 395, 410.

La Superficie Territoriale complessiva del comparto del Piano urbanistico Attuativo cui si applicano le seguenti norme e **di 50.843 mq (invariata rispetto al PUA).**

La capacità edificatoria del comparto é complessivamente fissata in totali 17.692 mq. di Superficie Complessiva (invariata rispetto al PUA precedente), destinata ad attività residenziali, commerciali e attività terziarie di servizio. Quello che varia sono le quote parte delle diverse destinazioni:

CRITERIO DI PERMUTA DI SUPERFICI CONFRONTO TRA POC e PROGETTO VARIANTE							
Destinazione d'uso	da scheda POC			da Progetto di Variante			Differenza
	SC max edificabile [mq]	Incremento 10% (1 608 mq.)	SC max edificabile Complessiva [mq]	SC max edificabile [mq]	Incremento 10% (1 608 mq.)	SC max edificabile Complessiva [mq]	Differenza (valori all'interno del 10% di incremento)
Commerciale	4 825	-	4 825	4 825	-	4 825	-
Pubblico Esercizio	-	-	-	400	+ 400	400	+ 400
Residenziale	11 259	+ 1608	12 867	11 259	+ 1208	12 467	- 400
TOTALE	17 692			17 692			

A differenza del precedente PUA i diritti edificatori sono stati ridistribuiti andando a utilizzare il BONUS di incremento (10% di SC) non solo per la destinazione residenziale ma anche per il terziario "Pubblico Esercizio", ovvero:

l'incremento del 10% di SC= 1.608 mq è stato così assegnato:

- Residenziale = 1.208 → (11.259 mq. + 1.208 mq.= 12.467 mq.)
- Pubblico Esercizio = 400 mq.

Per l'elenco delle categorie urbanistiche ammesse si rimanda alla sintesi dei dati allegata alla Relazione Illustrativa del presente progetto.

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi, come definiti nel vigente RUE

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Piano Urbanistico Attuativo, che rispettano i valori del dimensionamento indicato nel Piano Operativo Comunale, sono così definiti:

- S.T. = Superficie Territoriale	50.843mq
- S.C. = Superficie Complessiva totale	17.692mq
- S.f.a.= Superficie fondiaria alienabile	35.889mq
- Aree pubbliche di nuova previsione (in cessione):	
- Parcheggi pubblici P1 e P2 (resid. e altri usi)	4.503mq
- Attrezzature e spazi collettivi	6.413mq
- Strade di piano compresi i marciapiedi (come da elab. graf.)	8.540mq
- Aree asservite ad uso pubblico di nuova previsione:	
- Attrezzature e spazi collettivi asserviti ad uso pubblico	5.154mq
- Totale aree pubbliche e asservite ad uso pubblico:	20.108mq

TABELLA DI CONFRONTO

SCHEDA POC – PROGETTO variante

	Scheda POC	Progetto in variante	Differenza (progettato - richiesto)
Caratteristiche dell'intervento	Valorizzazione della fascia lungo la Statale: Valorizzazione delle visuali collinari: rapporto con via Motta e con il paesaggio pedecollinare, rapporto funzionale e morfologico delle diverse parti dell'ambito in direzione est-ovest: possibilità di individuare elementi di connessione sia per i collegamenti interni (senza che tutti i traffici continuino a gravitare sulla statale o sulla strada della Motta), sia per l'organizzazione degli spazi verdi e delle attrezzature. Fascia di rispetto a sud verso la strada della Motta.	Il progetto vede recepite per intero le direttive della scheda di POC. Si è dato ampio spazio alla piazza pedonale ed alla viabilità in modo che, nonostante l'inserimento di un punto di attrazione commerciale il traffico non gravi per nulla sulla Statale. Si è studiato un parco urbano e una edificazione che funga da cannocchiale per la quinta collinare a sud. L'edificato mantiene una fascia di rispetto da Via Motta con spazi verdi.	Richieste recepite e soddisfatte
Prescrizioni speciali	Bonifiche dei siti sedi di attività produttive. Riduzione dell'impermeabilizzazione. Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica (adozione di soluzioni di bioarchitettura). Riscaldamento centralizzato - Risparmio energetico.	In ordine con le direttive di piano e dei regolamenti sanitari si è proceduto all'esecuzione di saggi per valutare lo stato dei suoli e di accordo con la ASL si sono determinati gli interventi per la bonifica dei suoli e dello smaltimento dei materiali tossici quali le onduline in amianto di copertura mediante l'impiego di ditte specializzate. Il progetto inoltre prevede la diminuzione delle superfici impermeabili andando ad ottemperare i valori numerici richiesti dalla scheda. L'asse dell'edificato è studiato con una inclinazione di circa 20° così come suggerito dagli studi di esposizione solari correlati alle temperature delle differenti ore giornalieri. Nelle norme si danno precise disposizioni in merito al risparmio energetico e di efficienza climatica.	Richieste recepite e soddisfatte
Diritti edificatori assegnati alle parti inserite nel POC e relativi usi	SC totale residenza= 11.259 mq (bonus) = 1.608mq SC usi terziari = 4.825mq Superficie totale: SC = 17.692mq	Impiegata completamente la potenzialità edificatoria. SC residenziale = 12.467mq SC pubblici servizi= 400mq SC usi terziari = 4.825mq Superficie totale: SC = 17.692mq	Potenzialità edificatoria completamente impiegata

Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE.) Parcheggi pubblici Verde pubblico	Cessione aree: dotazioni minime richieste per la quota residenziale 60/100mq di SC, di cui almeno 20mq di P1 e P2 P1 e P2 = 4.503mq U = 8.042mq TOTALE cessioni dotazioni minime di RUE: 12.545mq	4.503mq 8.064mq TOTALE cessioni di progetto: 14.954mq	+1556mq + 22mq + 2.409mq
Dotazioni territoriali aggiuntive e dotazioni totali	Parcheggi pubblici (a prescindere dalle dotazioni richieste per gli specifici usi previsti, va realizzata una dotazione minima di 300 posti auto in termini di urbanizzazione generale). Aree di cessione per dotazioni per parco urbano, attrezzature sportive e ricreative di fruizione pubblica: da definire in sede di POC, ma comunque non inferiori al 20% dell'intera superficie dell'ambito (29.000mq) NOTA BENE Nota: <u>la richiesta è identica a quella proposta nella scheda di PSC e si riferisce all'intero ambito da riqualificare AR-2h che ha una ST = 144.444mq.</u> I valori sono pertanto rapportati al solo ambito AR.2h - SETTORE 1 (est) che ha una ST = 50.843mq; 50.843mq/144.444mq = 35%. Applico il rapporto alle richieste delle scheda: Nr posti auto minimo = 35% di 300 = 105. Per le aree di cessione per dotazioni a parco urbano, attrezzature sportive e ricreative di fruizione pubblica: la percentuale rimane invariata, varia il dato metrico: Mq parco urbano= 20% di 50.843mq = 10.169mq	Rapportate le richieste al solo ambito del POC (per refuso nella scheda POC mantenute uguali a quella dell'ambito maggiore della scheda PSC):i parametri vengono soddisfatti dal progetto con le seguenti quantità:Nr posti auto: 135 di cui 5 per disabili. Parco urbano: 10.210mq	Nr posti auto: + 0 Parco urbano: + 41mq
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Cessione gratuita Villa Frigeri (viale della Vittoria) e dell'area di pertinenza (fg 12 mappali 41, 42)	Realizzazione di opere di interesse pubblico consistenti in: - realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo - realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi - realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h - sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h - ulteriori opere a completamento del comparto - ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)	Richieste recepite che verranno soddisfatte come indicato in Convenzione

Impegni relativi alla quota di edilizia residenziale convenzionata	Edilizia res. convenzionata: 20% di questa: in affitto: 30% in vendita: 70%	Gli impegni di carattere economico saranno soddisfatti e definiti nella Convenzione	Richieste recepite e soddisfatte Vedasi Convenzione
Modalità e tempi di attuazione	Disegno urbanistico di assetto definito di massima in sede di POC esteso all'intero ambito. Possibilità di avviare la realizzazione attraverso stralci attuativi di dimensione significativa, soggetti a PUA. Obbligo di Piano di caratterizzazione ai sensi del DM 471/99 in accordo con ARPA	Il disegno urbanistico è definito con il presente PUA. I tempi sono determinati dall'iter amministrativo dell'approvazione del presente PUA. Ai sensi del DM 471/99 sono già stati effettuati i sopralluoghi con ARPA per valutare lo stato dei luoghi e prese le dovute precauzioni per la bonifica dell'area e per lo smaltimento dei materiali potenzialmente tossici.	

SINTESI DATI			
	Scheda POC	Progetto in variante	Differenza (progettato - richiesto)
Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC totale = 17.692mq	SC totale = 17.692mq	nessuna
Residenza	SC = 12.867mq - Usi ammessi: U1 - U2	SC = 12.467mq - Usi ammessi: U1 - U2	nessuna
Terziario di servizio	SC = 4.825mq Usi ammessi: U3, U4, U5 - U6 - U7 - U11 - U12 - U16 - U17 - U18 - U40	SC = 4.825mq + 400 mq Usi ammessi: U3, U4, U5 - U6 - U7 - U11 - U12 - U16 - U17 - U18 - U40	nessuna
H max	10,50m negli edifici residenziali	13,50m negli edifici residenziali	+3,00 m. (+1 piano fuori terra)
	10,80m - 3 piani fuori terra negli edifici terziari e misti	13,80m - 3 piani fuori terra negli edifici terziari e misti	+3,00 m.
Sup. permeabile min.	30% ST (15.253mq)	15.407 mq	+ 154mq
Cessione aree (minimi)	Villa Frigeri e area di pertinenza; lotto mapp. 42 (mq 1.350) in viale della Vittoria	- realizzazione rotatoria a raso tra via circond. San Francesco e via Cameazzo - realizzazione rotatoria a raso in via Statale all'altezza di via Crispi - realizzazione rotatoria a raso in via Motta a servizio dell'ambito AR.2h - sistemazione rotatoria via circond. San Francesco in corrispondenza di via Statale per creazione ingresso all'ambito AR.2h - ulteriori opere a completamento del comparto - ulteriore opera pubblica non ancora definita entro 4 anni dall'inizio lavori all'interno del comparto commerciale del sub-ambito AR.2h settore 1 (est)	Cessioni e/o opere mutate secondo le esigenze del Comune di Fiorano Modenese

TABELLA DATI DI PROGETTO

DATI DI PROGETTO SULL'INTERO COMPARTO

Totali		Parziali					
Superficie Territoriale	50.843mq	Sup. Fondiaria Lotti Totale	30.735mq	Sup. di Cessione Totale	14.954mq	Sup. di Asservimento ad uso pubblico - Totale	5.154mq
SC edificabile	17.692mq	SC edificabile Residenziale	12.467mq	SC edificabile Pubblico Esercizio	400mq	SC edificabile Commerciale	4.825mq
Sup. permeabile progettata	15.407mq	Sup. totale permeabile dei Lotti Privati	7.343mq	Sup. totale permeabile Pubblica	8.064mq	Sup. totale permeabile di Asservimento ad uso pubblico	2.478mq
Sup. aree attrezzature e spazi collettivi	11.567mq	Sup. totale area attrezz. e spazi collettivi in Cessione	6.413mq	Sup. totale area attrezz. e spazi collettivi di Asservimento ad uso pubblico	5.154mq	Sup. destinata a Parco Urbano	10.210mq
Nr lotti progettati	9	Nr lotti progettati -Residenziale-	7	Nr lotti progettati -Pubblico Esercizio-	1	Nr lotti progettati -Commerciale-	1

CRITERIO DI PERMUTA DI SUPERFICI – CONFRONTO TRA POC e PROGETTO VARIANTE

Destinazione d'uso	da scheda POC			da Progetto di Variante			Differenza
	SC max edificabile [mq]	Incremento 10% (1 608 mq.)	SC max edificabile Complessiva [mq]	SC max edificabile [mq]	Incremento 10% (1 608 mq.)	SC max edificabile Complessiva [mq]	Differenza (valori all'interno del 10% di incremento)
Commerciale	4 825	-	4 825	4 825	-	4 825	-
Pubblico Esercizio	-	-	-	400	+ 400	400	+ 400
Residenziale	11 259	+ 1608	12 867	11 259	+ 1208	12 467	- 400
TOTALE	17 692			17 692			

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art.4 - Validità delle norme

Lo schema organizzativo definito dagli elaborati di progetto costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi, mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

Le destinazioni d'uso previste per le singole unità minime individuate negli elaborati di progetto ed indicate nell'apposita tabella riassuntiva di cui al successivo Art.6 sono definite in conformità con il R.U.E. vigente.

I progetti edilizi dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme oltre che al rispetto delle leggi vigenti (con particolare attenzione a quelle che riguardano le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), delle Norme del R.U.E., del Regolamento di Igiene e di ogni altro regolamento vigente nel Comune di Fiorano Modenese.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 5 - Destinazioni d'uso e distribuzione delle SC edificabili

Le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità di intervento sono conformi al R.U.E. ed alla scheda di P.O.C.

Tali destinazioni vengono riportate nella tabella seguente con dicitura abbreviata da intendersi secondo i seguenti usi ammessi così come definiti nelle Definizioni del RUE:

Comm/terz = U3, U4, U5, U6, U7, U11, U12, U16, U17, U18, U40

Resid = U1, U2

DATI DI PROGETTO SUI SINGOLI LOTTI						
Nr lotto	Dest. d'uso	SF [mq]	SC max edificabile [mq]	Sup. permeabile [mq]	Nr. Unità immob. Indicativo -non vincolante-	Nr. abitanti / addetti -non vinc.-
1	Comm.	16 136	4 825	1 117	1	50
2	Pubbl. Eserc.	1 209	400	1 661	1	15
3	Resid	1 930	1 558	593	12	28
4	Resid	1 930	1 558	593	12	28
5	Resid	1 930	1 558	593	12	28
6	Resid	1 930	1 558	593	12	28
7	Resid	1 930	1 558	593	12	28
8	Resid	1 930	1 558	593	12	28
9	Resid	1 812	3 119	979	21	49

Dalla tabella si evincono inoltre la quantificazione della SC massima realizzabile assegnata ad ogni singolo lotto ed anche la quantità minima di Superficie Permeabile garantita.

La permeabilità dell'intero comparto è garantita infatti dalla somma delle aree adibite a verde pubblico o asservite ad uso pubblico e dalle superfici verdi permeabili dei lotti privati.

La quantificazione dei lotti residenziali è anch'essa da ritenersi non vincolante in quanto si vuole lasciare la libertà di poter accorpate oppure dividere i lotti ipotizzati in questa fase progettuale.

La quantificazione del numero delle unità immobiliari e dei relativi addetti/abitanti è da intendersi indicativa per un corretto dimensionamento delle utenze, non è pertanto in alcun modo vincolante.

Art.6 - Requisiti architettonici degli edifici a prevalente destinazione residenziale

L'edificazione dovrà mantenere il rispetto dei requisiti architettonici di seguito riportati ai fini di ottenere omogeneità formale e compositiva.

Tali requisiti si riferiscono principalmente alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede progettuale esecutiva e riguardano:

- L'uniformità cromatica e l'unitarietà dei materiali utilizzabili per i paramenti murari dei fronti edificati.
- L'uniformità cromatica delle parti di paramento intonacate, con uso di tinteggi ai silicati.
- Le coperture, a falda inclinata, per le quali si prevede manto di copertura in cotto (tegole o coppi). Qualora si studiassero soluzioni tecnologiche che prevedano l'impiego di pannelli solari e/o fotovoltaici, o qualora si studiassero e comprovassero sistemi di ombreggiamento ed esposizione

solare che riducano il consumo energetico dell'edificio, sarà possibile adottare soluzioni di copertura ed impiego di materiali alternativi. La scelta del tipo di coronamento dovrà essere comunque omogenea nell'ambito del comparto.

Negli edifici con coperture a falde, i fronti potranno avere uno sporto di copertura fino ad un massimo di cm.80 dal piano esterno di facciata.

- d) I pluviali esterni e i canali di gronda, per i quali é previsto possibilmente l'uso del rame.
- e) Gli infissi a vetro, per i quali é ammesso l'impiego di legno con trattamento impregnante, pvc, profilati di acciaio verniciati a fuoco o alluminio anodizzato verniciato. La scelta degli infissi e relative cromie dovrà comunque essere omogenea nell'ambito di uno stesso edificio.
- f) Gli elementi di sicurezza alle finestre che, ove previsti, dovranno essere realizzati con griglie metalliche verniciate, scorrevoli o fisse, comunque in luce del vano finestra.
- g) Per i serramenti esterni delle finestre é previsto l'impiego di scuretti in legno o avvolgibili in alluminio. In ogni caso la scelta cromatica dovrà essere coordinata e valida per tutti i fabbricati.
- h) Gli infissi esterni delle porte di ingresso degli edifici in linea, che dovranno essere realizzati in profili di acciaio, alluminio o legno.
- i) Le soglie degli ingressi e i davanzali delle finestre, che dovranno essere realizzati in muratura o in pietra naturale. La scelta dovrà essere omogenea per ciascun edificio.
- l) Le recinzioni verso il pubblico dovranno essere realizzate con muro fino ad una altezza massima di 50 cm e fino a 2 metri con cancellata di disegno lineare.

Art.7 - Parcheggi di pertinenza

I parcheggi pertinenziali potranno essere posizionati a raso esternamente ai fabbricati e/o all'interno di autorimesse interrate.

Le autorimesse completamente interrate potranno estendersi previa opportuna opera di sostegno, sino al confine dei lotti, purché la superficie permeabile e scoperta non sia inferiore al 30% della superficie fondiaria dei singoli lotti entro le quali insistono. Ai fini del soddisfacimento del requisito relativo alla minima superficie permeabile prescritta dal PSC (30%) possono essere conteggiate le aree sistemate a verde su solaio (al di sopra di spazi interrati come autorimesse, corselli, ecc.), a condizione che sia rispettato il requisito obbligatorio della raccolta dell'acqua piovana e del suo recupero con re immissione in falda.

Art.8 - Spazi pubblici e spazi asserviti ad uso pubblico

Sono da considerarsi spazi pubblici, in conformità con quanto indicato negli elaborati grafici allegati, le strade ed i marciapiedi, le aree a verde pubblico e attrezzato, i percorsi pedonali e ciclabili, gli spazi a parcheggio pubblico i quali costituiscono tutti aree di cessione.

Oltre a queste aree sono previsti degli spazi all'interno del comparto commerciale, la cui manutenzione sarà eseguita esclusivamente dalla Proprietà, che verranno asservite ad uso pubblico ed andranno a costituire assieme alle prime di cui sopra la globalità degli spazi e attrezzature collettive andando ad integrare gli spazi a 'Parco Urbano' direttamente accessibili.

Per l'impianto delle alberature nelle aree verdi, la localizzazione grafica è puramente indicativa.

Le strade ed i parcheggi saranno pavimentati in asfalto o autobloccante con filetti di contenimento in cemento, i marciapiedi e le piste ciclabili saranno anch'esse realizzate con pavimentazione in asfalto o autobloccante. Per i parcheggi possono essere valutate anche soluzioni che permettano la semi-permeabilità della superficie andando a incrementare l'indice di permeabilità, già rispettato, del comparto.

Art.9 - Opere di urbanizzazione primaria

In relazione alla necessità di rendere omogenee le caratteristiche morfologico-distributive, nonché la configurazione formale degli elementi funzionali e di arredo del comparto oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere adottate tecniche, materiali ed elementi tipologici di carattere unitario.

Gli elaborati grafici costitutivi del presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo definiscono i criteri da osservarsi nella realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, soprattutto per quanto attiene la disposizione delle aree di parcheggio, i percorsi pedonali, le zone di verde attrezzato, la disposizione delle alberature, l'illuminazione pubblica e gli impianti a rete.

Art.10 - Viabilità e rispetti imposti all'edificazione

I rapporti tra i fronti edificati e la sede stradale sono determinati sulla base delle indicazioni delle allegare tavole di progetto di Piano Urbanistico Attuativo, sia per quanto riguarda l'individuazione delle aree di scorrimento veicolare, gli spazi di sosta, i marciapiedi e i percorsi ciclabili. Per quanto riguarda l'ubicazione degli edifici non è da ritenersi vincolante.

I fronti dell'edificato residenziale, così come indicato nelle tavole di progetto, dovranno essere come minimo a 5m di distanza dal confine del lotto (salvo accorpamenti).

Art.11 - Percorsi ciclabili e pedonali

Lo sviluppo dei percorsi ciclabili e pedonali è definito dalle tavole allegare.

I percorsi pedonali saranno realizzati tramite posa di tozzetti in cemento pressato di forma regolare (parallelepipedi regolari) e colore omogeneo sul letto di sabbia, e in asfalto per quanto riguarda i percorsi ciclabili; opportunamente segnalati con indicatori sia verticali che orizzontali.

In alcune zone del Piano Urbanistico Attuativo, come rappresentato graficamente nelle tavole allegare, la pista pedonale e ciclabile convergono in un percorso congiunto pedo-ciclabile della larghezza di m 2,50 (qualora separato da più di 50 cm. di aiuola dalla strada) o di m 3,00.

Gli eventuali passaggi di quota tra diversi livelli dei percorsi continui dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente. I marciapiedi dovranno avere una pendenza massima dell'8%.

Art.12 - Aree verdi di uso condominiale e recinzioni

All'interno delle aree di pertinenza private o di uso condominiale è vietata l'installazione di costruzioni precarie, a meno di elementi funzionali e di arredo (gazebo, schermature a verde, ecc.).

Le aree di pertinenza dovranno caratterizzarsi prevalentemente come aree a verde, fatte salve le normali esigenze di accessibilità ai garage, e dovranno perciò essere particolarmente curate le piantumazioni e il manto verde superficiale.

Tali aree dovranno essere provviste di copertura vegetale e dotate di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di superficie permeabile, nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della superficie permeabile. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3,0 e un diametro, misurato a m 1,0 da terra, non inferiore a cm 6. Sono recintabili esclusivamente gli spazi di pertinenza dei singoli lotti.

Sono ammesse recinzioni in rete plastificata con siepi sempreverdi di copertura esclusivamente in corrispondenza dei confini fra i diversi lotti.

Art.13 - Impianti a rete

Le tavole di progetto 05.1, 05.2, 05.3, 05.4, 05.5, 05.6 del presente Piano Urbanistico Attuativo sono state predisposte in conformità a quanto indicato dagli enti eroganti. Individuano la disposizione planimetrica delle reti ed illustrano la tipologia ed il dimensionamento delle opere necessarie per il completamento e l'integrazione delle reti tecnologiche a supporto dell'insediamento.

Dettagli di carattere costruttivo ed esecutivo, in accordo con gli enti eroganti, potranno all'evenienza essere studiati in una fase di maggiore definizione.

Art.14 – Impegni relativi alla quota di edilizia convenzionata.

In ottemperanza a quanto disposto nel P.O.C. del comparto, relativamente agli impegni per l'edilizia residenziale convenzionata, il soggetto attuatore si impegna a:

- a. Convenzionare la quota parte di edilizia residenziale corrispondente al 20% della superficie complessiva residenziale assegnata di mq 11.259 ($11.259 \times 0,20$) = 2.251,80 mq.
- b. Quota in affitto ($2.251,80 \times 0,30$) = mq 675,54:
Messa a disposizione del Comune per l'affitto 4+4 anni alle condizioni riportate nel POC approvato di me 675,54 di superficie complessiva minima corrispondente a circa 8/15 alloggi, di norma all'interno dell'intervento proposto, oppure all'interno del territorio comunale, in questo caso, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, in fabbricati esistenti o da realizzare. Nel caso di alloggi esistenti dovranno essere in perfetto stato di conservazione e con impianti conformi alle norme vigenti e dotati di abitabilità.

- c. Quota in vendita convenzionata mq $(2.251,8 \times 0,70) = 1.576,26$ mq:
Per tale quota si richiede la trasformazione in cessione permanente al Comune della quota del 15%. Corrispondente a $(1.576,26 \times 0,15) = 236,44$ mq di superficie complessiva minima. Cessione gratuita di superficie complessiva corrispondente a 3/5 alloggi, di norma all'interno dell'intervento proposto, oppure all'interno del territorio comunale, in questo caso, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, in fabbricati esistenti o da realizzare. Nel caso di alloggi esistenti dovranno essere in perfetto stato di conservazione e con impianti conformi alle norme vigenti e dotati di abitabilità.
- d. L'attuazione di quanto sopra previsto avverrà proporzionalmente allo stato di avanzamento dell'edificazione del comparto e comunque entro 10 anni dalla data del presente atto, con messa a disposizione del primo alloggio entro 3 anni dalla data del presente atto, ed almeno un alloggio all'anno per ogni anno a seguire. A garanzia dell'adempimento di cui sopra il soggetto attuatore presenta fideiussione di €_____

Art.15 - Elaborati costitutivi del presente Piano Urbanistico Attuativo

Costituiscono parte integrante di questo Piano Urbanistico Attuativo i seguenti elaborati:

- Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione (il presente documento)
- Computo metrico estimativo delle dotazioni territoriali
- Elaborati grafici di progetto (così suddivisi):
 - 01 – INQUADRAMENTO
 - 01.1 – Inquadramento urbanistico e catastale
 - 01.2 – Inquadramento fotografico
 - 02 – RILIEVO
 - 02.1 – Rilievo
 - 03 – PROGETTO
 - 03.1 – Planimetria, SF e SC
 - 03.2 – Planimetria quotata
 - 03.3 – Planoaltimetrico progetto
 - 03.4 – Sezioni stradali
 - 03.5 - Tipologie edilizie

04 – DOTAZIONI URBANISTICHE

- 04.1 – Aree di cessione
- 04.2 – Permeabilità comparto
- 04.3 – Parcheggi pubblici
- 04.4 – Aree territoriali
- 04.5 – Segnaletica stradale
- 04.6 – Dettagli aree verdi
- 04.7 – Raccordi alle reti viarie
- 04.8 – Area Territoriale Commerciale

05 – RETI

- 05.1 – Fognatura
- 05.2 – Gas
- 05.3 – Acquedotto
- 05.4 – R.S.U. e raccolta differenziata
- 05.5 – Enel
- 05.6 – Pubblica illuminazione

Fiorano Modenese lì

Il tecnico