COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE AMBITO DENOMINATO "AR (S-F) EX CISA-CERDISA

PUA SUB AMBITO B – CENTRALE NORD

IL COMMITTENTE:	TECNICI INCARICATI:
	ARCHILINEA ARCHITECTURE FOR EXCELLENCE DALLARI FREGNI ASSOCIATI INGEGNERIA ARCHITETTURA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

31-10-2023 REV.02

ELABORATO 2

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Con Delibera n. 19 del 30/03/2017 è stato approvato il P.O.C. denominato AR (S-F) ex Cisa-Cerdisa" con valenza di P.U.A. per il Sub ambito C ricompreso in aree poste in Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese.
La proprietà ha ritenuto necessario presentare il P.U.A. SUB AMBITO B – CENTRALE NORD per dare attuazione a questo sub ambito.

ART.1. AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLE NORME

Lo schema progettuale definito nelle tavole del PUA costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi, mentre le presenti norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche ed urbanistiche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.
Le presenti disposizioni attengono principalmente alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico ed alle modalità di attuazione sia del programma edilizio che delle opere di urbanizzazione.
I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, anche al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riferimento a quelle che riguardano le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) nonché delle norme del PSC e del RUE vigenti nel Comune di Fiorano Modenese.
Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi riguardanti superfici, indici, sagome e volumi, piani, altezze e distanze ed altre definizioni, sono quelle delle Definizioni Tecniche Uniformi in corso di validità.
In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nell'applicazione delle prescrizioni e delle previsioni del PUA, in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra norme tecniche d'attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.
Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme della scheda normativa di POC e alle norme del RUE vigente al momento dell'approvazione del presente PUA, nonché alle disposizioni e prescrizioni contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

ART.2. LOCALIZZAZIONE

Il sub ambito interessato dal presente PUA è identificato negli elaborati di POC denominato “AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa” come Sub Ambito B – Centrale Nord.

Esso ricade in Comune di Fiorano Modenese. Comprende aree di ARCA S.p.A e proprietà comunali.

Il sub ambito B si estende per una superficie territoriale (St), pari a 135.454 mq in Comune di Fiorano Modenese.

Le coordinate catastali dell’area relativa al Sub Ambito B – Centrale Nord sono quelle di seguito riportate:

Proprietà ARCA S.p.a.:
Fg.10 Mappali 362-363-367 parte, per una superficie catastalmente determinata pari a 118.927mq.

Aree pubbliche del Comune di Fiorano:

Fg.10 Mappali 17 parte-170-171-172-177 parte-178-179-190-191-192-193 per una superficie catastale pari a 16.527,00 mq.

Si riporta di seguito estratto di mappa relativo alle superfici dei singoli mappali indicate a catasto suddivise per proprietà.

SUPERFICI CATASTALI					
Foglio	Mappale		Superfici	Proprietà	Totale superfici
10	solo in parte	17	3.530,00 mq	Comune	
10		170	967,00 mq	Comune	
10		171	295,00 mq	Comune	
10		172	77,00 mq	Comune	
10	solo in parte	177	857,00 mq	Comune	
10		178	387,00 mq	Comune	16.527,00 mq
10		179	61,00 mq	Comune	
10		190	3.108,00 mq	Comune	
10		191	937,00 mq	Comune	
10		192	2.189,00 mq	Comune	
10		193	4.119,00 mq	Comune	
10	solo in parte	362	92.300,00 mq	ARCA	
10		363	12.503,00 mq	ARCA	118.927,00 mq
10	solo in parte	367	14.124,00 mq	ARCA	
					135.454,00 mq

Fa parte del SUB MBITO B- CENRALE anche la porzione destinata a Parco Urbano pari a circa 19.100 mq, oggetto di specificato PUA approvato con DGC n°70 del 30/07/2020.

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

ART.3. ATTUAZIONE COMPARTO P.U.A. SUB AMBITO B – CENTRALE NORD

In relazione a quanto contenuto nelle norme – *Schede Normative d'Ambito allegate al POC Programma di riqualificazione ambito AR-EX CISA CERDISA che, all'art.6 Disciplina degli interventi, in relazione all'attività di bonifica dei suoli, dispone che l'Adozione dei PUA relativi ai sub Ambiti A e B deve essere subordinata all'approvazione dei rispettivi piani di bonifica.*
Il piano di Bonifica relativo alla restante parte dello stralcio II (II B) è stato presentato in data 24/10/2023. L'approvazione dl presente Piano urbanistico è subordinato all'approvazione del Piano di Bonifica dello stralcio II B, come da POB presentato.
L'attuazione del PUA sub ambito B – centrale nord è subordinato all'avvenuta conclusione delle operazioni di bonifica delle aree, coordinando tale attuazione con il cronoprogramma allegato al presente PUA.

ART.4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Il Sub Ambito B – Centrale Nord proposto con il PUA è suddiviso in 3 stralci funzionali oltre allo stralcio con funzioni pubbliche Lotto C, individuati sulla planimetria generale di progetto (Tav. 3.1 Planimetria generale).

STRALCIO 1

SF: 18.138,58 mq.

SC:15.604 mq, di cui SC da destinare ad ERS: 3.120 mq.

H max: 15,5 mt.

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nella scheda di POC sono i seguenti:

- Funzioni residenziali: usi U1, U2

STRALCIO 2

SF: 16.425,70 mq.

SC: 12.447 mq.

H max: 15,5 mt.

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nel sono i seguenti:

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

• Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: usi U3, U4,U14, U16, U17, U18, U19, U21, U23, U24, U25;

• Attrezzature del territorio: Uso U51. Le attrezzature per il territorio assimilate alle opere di urbanizzazione sono sempre ammesse.

STRALCIO 3

SF: 6.593 mq.

SC: 5.000 mq.

H max: 15,5 mt.

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nel sono i seguenti:

• Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: U3, U4,U14, U16, U17, U18, U19, U21, U23, U24, U25;

• Attrezzature del territorio: Uso U51. Le attrezzature per il territorio assimilate alle opere di urbanizzazione sono sempre ammesse.

STRALCIO C – FUNZIONI PUBBLICHE

SF: 10.933 mq.

SC:

• Residenza sociale: SC = 1.950 mq.

• Funzioni e attrezzature pubbliche: SC = 3.900 mq.

• Insediamento di capacità edificatoria da trasferimenti: SC = 780 mq.

H max: 15,5 mt.

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nel sono i seguenti:

• Funzioni pubbliche.

• Residenza sociale

L'area ricompresa nello Stralcio C – Funzioni pubbliche è un'area di proprietà privata individuata dal POC e, come da disposizioni di cui all'art. 7 delle Norme allegate al POC stesso, è soggetta alla cessione gratuita al Comune di Fiorano Modenese.

Su tale area è prevista la realizzazione di funzioni ed attrezzature pubbliche, residenza sociale e

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

trasferimenti edificatori convenzionati.

L'area di cessione è localizzata all'interno del sub ambito B e presenta una superficie fondiaria SF pari a mq. 10.933, all'interno della quale è possibile prevedere le seguenti destinazioni:

Tale area dovrà essere ceduta libera da immobili a seguito dell'avvenuta operazione di bonifica terreni e relativo collaudo entro 60 giorni dal termine delle operazioni di bonifica.

La mancata cessione dell'area entro i tempi stabiliti sarà ostativa nei confronti dell'efficacia di eventuali titoli abilitativi o strumenti urbanistici attuativi per il comparto.

L'area dovrà essere ceduta opportunamente livellata e sistemata con manto erboso e comunque nei modi da concordarsi con l'Amministrazione.

Gli interventi sull'area pubblica potranno essere programmati e realizzati secondo modalità proprie delle opere pubbliche o delle opere di interesse pubblico, da attuarsi anche per intervento diretto in pendenza della presentazione o approvazione del PUA del sub ambito B.

Per gli stralci 1, 2 e 3 sono da considerarsi le seguenti indicazioni generali.

Le dotazioni territoriali, direttamente correlate alle destinazioni d'uso consentite, sono da considerarsi fisse e univocamente localizzate dal presente progetto.

Stralcio 1 - residenziale

Solo per lo Stralcio 1 – residenziale, gli edifici in progetto rispetto ai confini tra i lotti residenziali di 5,00 mt. per gli edifici in elevato, mentre possono avere una distanza di 1,50 mt solo per i piani in interrato.

La distanza degli interrati e delle costruzioni in elevato dalle strade pubbliche, non può essere inferiore a 8,00 mt per la strada Circondariale S. Francesco a Nord ed a 5,00 mt per tutte le altre strade ed il parco pubblico.

La distanza minima tra le pareti finestrate dei fabbricati, non potrà essere inferiore a m. 10.

Il progetto individua n° 20 lotti edificabili. La Sc residenziale complessiva è di 15.604,00 ed è distribuita per ogni lotto in proporzione alla SF di assegnazione. L'indice massimo di edificazione residenziale è pari al coefficiente di 0,86% per la SF residenziale di ogni lotto residenziale.

La SC stabilita per ogni lotto può essere trasferita da un lotto all'altro in percentuale NON superiore al 20% pur mantenendo complessivamente il valore totale di SC previsto nel PUA,

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

senza che questo costituisca variante al PUA.
E' consentito altresì modificare le dimensioni ed il numero dei lotti nel rispetto degli standard complessivi e del disegno urbano di riferimento rappresentato dalle dotazioni pubbliche (strade, parcheggi pubblici-piste ciclabili e pedonali), previa approvazione di apposita variante non sostanziale al PUA secondo la procedura di cui all'art. 138 del RUE vigente.
Per ogni titolo abilitativo richiesto alla A. C. sarà obbligatorio presentare la tabella degli indici e parametri modificati dai singoli progetti edilizi.
La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata in sede di permesso di costruire, in ragione delle quantità previste ai sensi dell'art. 97 del RUE vigente per ciascuna attività che si intende insediare.
I posti auto pertinenziali dovranno essere tutti individuati, graficamente, all'interno dei lotti di intervento nelle dimensioni prescritte dalle norme del RUE.

Le tipologie edilizie allegate agli elaborati del PUA Cisa Cerdisa – sub ambito b – sono puramente indicative e non vincolanti.
L'intervento di soppressione della Via La Marmora potrà avvenire solo a seguito della messa in esercizio del nuovo tratto della viabilità realizzato in continuità con la Circondariale san francesco , previo accordi con l' Amministrazione.

Edilizia residenziale convenzionata - ERS

Per l'edilizia residenziale convenzionata si fa riferimento a quanto disposto all'art. 3 della Variante al POC.

La quota minima di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) è pari al 20% del totale di SC, per ogni intervento inserito nel POC.
Per l'edilizia residenziale convenzionata sono previste le seguenti quote minime:

- Affitto: 30% (con riduzione di almeno il 20% rispetto al parametro medio di 500€/mese/alloggio medio)
- Affitto con riscatto (anche da parte del Comune): 10%
- Vendita convenzionata: 20% (con riduzione minima del 15% rispetto ai prezzi di mercato, a famiglie individuate dal Comune che garantisce l'affitto alla proprietà).

  La normativa definisce la possibilità di convertire, previo accordo con l'A.C. la quota di

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com
STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

vendita convenzionata in alloggi da cedere al Comune, valutata in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato.

E' prevista la possibilità di monetizzare le superfici complessive residue di interventi convenzionati in accordo con l'Amministrazione comunale. Si rimanda per tale possibilità all'applicazione del metodo utilizzando l'esempio esplicativo riportato nell'art. 3 della Variante al POC approvato con D.C.C n. 26 del 2008.

Stralcio 2-3 direzionale – terziario

Per i lotti con destinazione terziario-direzionale, che hanno quindi carattere più rappresentativo, è prevista la realizzazione dei lotti anche senza le recinzioni, in quanto si può avere una soluzione di continuità visiva e fisica tra le aree a dotazione parcheggi e verde pubbliche con quelle private.

Per lo stralcio 2 – direzionale - terziario, la distanza degli interrati e delle costruzioni in elevato dalle strade pubbliche, non può essere inferiore a 8,00 mt per la strada Circondariale S. Francesco a Nord ed a 5,00 mt per tutte le altre strade. Solo per quanto riguarda lo stralcio 3 si deve mantenere il limite dell'edificazione all'interno delle fasce di rispetto della classificazione acustica del Comune di Fiorano, in classe IV, per le funzioni principali (usi sensibili) come riportato graficamente nell'elaborato 3.1 allegato al Pua, mentre usi non sensibili possono essere collocati anche a nord previo approfondimento eseguito con uno studio acustico di dettaglio. Precisamente gli edifici dello stralcio 3, da realizzarsi nel lotto nord compreso fra la via Circondariale S. Francesco e il nuovo asse diagonale, fatti salvi i limiti di edificabilità dell'area, dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a 19m dal confine stradale della Circondariale S. Francesco e non inferiore a 100m dal confine stradale del nuovo asse diagonale.

La distanza minima tra pareti finestrate degli edifici non potrà essere inferiore a m. 10.

La SC stabilita per ogni lotto può essere trasferita da un lotto all'altro in percentuale NON superiore al 20% pur mantenendo complessivamente il valore totale di SC previsto nel PUA, senza che questo costituisca variante al PUA.

La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata in sede di permesso di costruire, in ragione delle quantità previste ai sensi dell'art. 97 del RUE vigente per ciascuna attività che si intende insediare.

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

I posti auto pertinenziali dovranno essere tutti individuati, graficamente, all'interno dei lotti di intervento nelle dimensioni prescritte dalle norme del RUE.

E' consentito altresì modificare le dimensioni ed il numero dei lotti nel rispetto degli standard complessivi e del disegno urbano di riferimento rappresentato dalle dotazioni pubbliche (strade- parcheggi pubblici-piste ciclabili e pedonali), previa approvazione di apposita variante non sostanziale al PUA secondo la procedura di cui all'art. 138 del RUE vigente.

Per ogni titolo abilitativo richiesto alla A. C. sarà obbligatorio presentare la tabella degli indici e parametri modificati dai singoli progetti edilizi.

Le tipologie edilizie allegate agli elaborati del PUA Cisa Cerdisa – sub ambito b – sono puramente indicative e non vincolanti.

LOTTO C

Il progetto individua un'area di cessione di mq. 10.933 mq. che è distribuita nel lotto in proporzione alle destinazioni d'uso definita da scheda POC, e come già descritto all'art. 3 delle presenti norme.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI

TABELLA GENERALE

	STRALCIO 1 - RESIDENZIALE			DATI DI POC			PROGETTO					
	DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max	n. ALLOGGI
ID	ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 mq.	n. PU1 (pa)/25	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (mq)	m	n°
1	1a	831,52	715,11	143	143,02	5,72			8%	66,52	13,8	6
2	1b	803,81	691,49	138	138,30	5,53	273,39	19,00	8%	64,30	14,5	7
3	1c	851,62	732,39	146	146,48	5,86			8%	68,13	15,5	7
4	1d	827,47	711,62	143	142,32	5,69			8%	66,20	13,8	7
5	1e	796,16	684,70	137	136,94	5,48			8%	63,69	14,5	8
6	1f	843,47	725,38	145	145,08	5,80	997,32	27,00	8%	67,48	15,5	8
7	1g	807,36	694,54	140	138,91	5,56			8%	64,59	14,5	8
8	1h	961,59	826,97	166	165,39	6,62			8%	76,93	15,5	8
9	1i	966,99	831,61	166	166,32	6,65			8%	77,36	13,8	7
10	1l	920,84	791,92	158	158,38	6,34			8%	73,67	14,5	7
11	1m	992,65	853,68	171	170,74	6,83			8%	79,41	15,5	8
12	1n	816,07	701,82	140	140,36	5,61			8%	65,29	13,8	7
13	1o	889,69	765,13	153	153,03	6,12			8%	71,18	14,5	7
14	1p	1023,14	879,90	176	175,98	7,04	1723,27	85,00	8%	81,85	15,5	8
15	1q	921,14	792,18	158	158,44	6,34			8%	73,69	15,5	8
16	1r	923,77	794,44	159	158,89	6,36			8%	73,90	15,5	8
17	1s	1344,43	1156,21	231	231,24	9,25			8%	107,55	15,5	8
18	1t	894,22	769,03	154	153,81	6,15			8%	71,54	15,5	8
19	1u	888,66	764,25	153	152,85	6,11			8%	71,09	15,5	8
20	1v	833,98	717,22	143	143,44	5,74			8%	66,72	15,5	8
TOT	**TOT**	**18138,58**	**15604**	**3120**	**3119,92**	**3120,8**	**2993,98**	**131**		**1451,0864**		**151**

	STRALCIO 2 - TERZIARIO			DATI DI POC			PROGETTO				
	DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max
ID	ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)		PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (mq)	m
2a	2a	5698,14	4647	1960	78		2587,33	123	8%	455,85	15,5
2b	2b	3068,58	2400	960	38		619,47		8%	245,49	15,5
2c	2c	4333,6	3000	1200	48		2282,8	80	8%	346,69	15,5
2d	2d	3323,85	2400	2447	39				8%	265,91	15,5
TOT	**TOT**	**16424,17**	**12447**	**6567**	**203**		**5489,6**	**203**		**1313,9336**	

	STRALCIO 3 - TERZIARIO			DATI DI POC			PROGETTO				
	DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max
ID	ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)		PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (mq)	m
3a	3a	3381,31	2500	980	39		1308,94	43	8%	270,50	15,5
3b	3b	3228,7	2500	900	36		1109,95	34	8%	258,30	15,5
TOT	**TOT**	**6610,01**	**5000**	**1880**	**75**		**2418,89**	**77**		**528,8008**	

	LOTTO C FUNZIONI PUBBLICHE			DATI DI POC			PROGETTO				
				PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max
ID	ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	n. PU1 (pa)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (mq)	m
C	**C**	**10933,15**	**4680**	**DA REPERIRE SE NECESSARI**					**8%**	**874,652**	**15,5**

LOTTO PARCO PUBBLICO	
ID	S.f. (mq)
PARCO	**19100**

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi all'interno dei singoli stralci, così come sopra descritti, è subordinato alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione corrispondenti allo stralcio entro cui i lotti sono ricompresi, come precisato dalle presenti Norme, comprese le opere di altri stralci necessarie all'autonomo funzionamento dello stralcio stesso.

L'attuazione del primo stralcio funzionale dovrà prevedere la realizzazione di tutta la quota di verde pubblico prevista per il SUB AMBITO B.

Nella realizzazione dello stralcio 1 – residenziale è previsto l'utilizzo dell'attuale assetto viario di via Lamarmora fino alla completa realizzazione di via Circondariale di San francesco con i relativi collaudi funzionali.

VERDE PUBBLICO E SUPERIFICIE PERMEABILE

La quota complessiva di superficie permeabile minima attribuita dal POC al Comparto B è pari a 50.000 mq, di cui la quota minima Da destinare a verde pubblico pari a 33.393 mq.

Il presente PUA individua una superficie destinata a verde pubblico pari a circa 36.416 mq.

Viene quindi reperita un'ulteriore quota di superficie permeabile pari a circa 13.676 mq, come di seguito individuata:

- 9.508,45 mq superficie permeabile in cessione costituita da: aiuole stradali, aree verdi delle rotatorie, ecc.

4.168.47 mq. da reperire all'interno dei lotti edificabili con le seguenti percentuali attribuite alla S.f dei singoli lotti edificabili:

STANDARD URBANISTICI	DATI DI POC		PROGETTO
Sup. complessiva Terziario (mq)		17477	17477
Sup. complessiva Residenziale (mq)		15604	15604
di cui 20% ERS		3120	3120,8
Sup. complessiva Funzioni Pubbliche (mq)		3900	3900
Verde Pubblico minimo (mq)		33393	36416,05
Sup. permeabile (mq)			
di cui AIUOLE			9508,45
di cui da reperire nei LOTTI			4168,47
TOT Verde Pubblico + Sup. permeabile (mq)		33393	**50092,97**
Parcheggi Pubblici Terziario (mq)	40/100 SC	6991	7908,49
Parcheggi Pubblici Residenza (mq)	20/100 SC	3121	2993,98
H max (m)		15,5	15,5

STRALCIO 1

SUP. PERMEABILE	
% S.f.	Sup. perm (mq)
8%	66,52
8%	64,30
8%	68,13
8%	66,20
8%	63,69
8%	67,48
8%	64,59
8%	76,93
8%	77,36
8%	73,67
8%	79,41
8%	65,29
8%	71,18
8%	81,85
8%	73,69
8%	73,90
8%	107,55
8%	71,54
8%	71,09
8%	66,72
	1451,0864

STRALCIO 2

SUP. PERMEABILE	
% S.f.	Sup. perm (mq)
8%	455,85
8%	245,49
8%	346,69
8%	265,91
	1313,9336

STRALCIO 3

SUP. PERMEABILE	
% S.f.	Sup. perm (mq)
8%	270,50
8%	258,30
	528,8008

LOTTO C

SUP. PERMEABILE	
% S.f.	Sup. perm (mq)
8%	**874,652**

TOTALE SUP. PERM. 4.168,47 Mq.

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

Il soddisfacimento della quota di SP interna ai lotti deve essere dimostrato in sede di presentazione dei titoli abilitativi. I titoli abilitativi e loro varianti dovranno sempre riportare la dimostrazione del raggiungimento della suddetta quota di SP nella totalità, anche se relativi a porzioni di SF.

Per ogni titolo abilitativo richiesto all'Amministrazione comunale sarà obbligatorio presentare la tabella degli indici e parametri modificati dai singoli progetti edilizi.

La tabella di riferimento è la TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI.

ART.5. VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le eventuali varianti al PUA approvato dovranno adeguarsi a quanto disposto all'art. 138 del RUE vigente.

Ogni modifica dell'assetto delle dotazioni costituisce variante al PUA, ad eccezione di quanto sotto specificato:

- sono consentite eventuali correzioni planimetriche giudicate non significative, conseguenti ad analisi e valutazioni tecniche dello stato dei luoghi e della consistenza degli stessi;
- i parcheggi individuati all'interno dell' ambito potranno prevedere, in fase esecutiva, modifiche planimetriche, ma non la riduzione del numero dei posti auto e la relativa superficie complessiva di parcamento.

ART.6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:

a) Strade, rotatorie, parcheggi, marciapiedi

- Viabilità principale di collegamento tra la Via Statale e la NUOVA circondariale San Francesco, la parte nel Comune di Fiorano Modenese;
- Rotatoria su via Lamarmora e via Verdi-piazza Ciliegi;
- Raccordo stradale tra la rotatoria della nuova strada e via Lamarmora ;
- Aree verdi esistenti e di nuovo impianto tra via Statale Ovest e via Lamarmora;
- Parcheggi pubblici a servizio dei 3 stralci funzionali come da elaborato Tavola 4.4;
- Impianto di illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti, previsto in corrispondenza degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree di sosta e gioco);
- Infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, gas, elettricità, telefono),

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

- Impianto di irrigazione esteso a tutte le aree destinate a verde pubblico

- Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica si rimanda all' Art. 129bis del RUE Aprile 2017 -Installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici – "Negli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Edilizia di edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile (Su) superiore a 500 mq, si applicano le disposizioni del comma 1ter dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. relativamente all'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici."

- Così come predisposto all'art. 99 comma 10 del RUE vigente, è stata prevista la predisposizione all'allaccio delle infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli o bici elettriche tramite la realizzazione delle colonnine idonee alla connessione delle vetture, previste nella misura di 1 stallo per ricarica ogni 20 posti auto, prevedendo l'intervento una dotazione maggiore a 50 posti auto.

b) Rete fognaria

Secondo quanto previsto nelle norme di R.U.E di Fiorano, al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee si deve predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee e l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con si prevede la realizzazione degli interrati.

Le acque reflue, (nel rispetto di quanto disposto dal R.U.E di Fiorano), devono essere convogliate, a cura della proprietà, nella fognatura comunale, laddove esistente, con le modalità previste dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato oppure con altro idoneo sistema rispettando gli indirizzi e le prescrizioni fissate da Arpae e dalle norme vigenti.

Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere (anche quando la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto), secondo le prescrizioni fissate dall'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Si rimanda a quanto indicato nelle prescrizioni specifiche contenute nel parere ARPA/HERA.

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

c) Rete acque meteoriche

All'interno dei lotti edificabili, è obbligatoria la separazione delle reti meteoriche attraverso la distinzione fra:

- acque provenienti dalle superfici coperte degli edifici e dalle altre superfici impermeabili non suscettibili di essere inquinate: tali acque dovranno essere smaltite attraverso trincee drenanti o sistemi tecnicamente equivalenti, al fine di non generare una riduzione del fenomeno di ricarica della falda e contribuire al raggiungimento della massima permeabilità possibile;

L'intervento proposto nel PUA "AR (S-F) EX-CISA CERDISA – Sub comparto B" ha attuato questa prescrizione in quanto si è notevolmente incrementato il fenomeno di ricarica aumentando la superficie permeabile rispetto alla situazione esistente, come da prescrizioni del POC.

- acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali e di pertinenza dell'attività produttiva: lo scarico dovrà essere effettuato nella rete fognaria comunale delle acque bianche esistenti, così, come anche nelle reti consortili esistenti.
- Per ottemperare a questa prescrizione si prevedere la raccolta di acque in vasche di laminazione (o sistemi equivalenti) che verranno dimensionate, in fase di redazione di progetto esecutivo dei fabbricati, sulla base delle dimensioni effettive delle superfici impermeabili. Si rimanda per questo punto alla redazione dei PdC delle opere di urbanizzazione ed i singoli progetti degli edifici dei 3 stralci attuativi.
- Secondo le disposizioni del R.U.E di Fiorano vigenti, le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici debbono essere smaltite nel rispetto delle norme vigenti e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.
- Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici devono essere:
  - recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo per l'irrigazione delle aree verdi mentre è facoltativo il recupero delle acque per l'alimentazione dei WC ;
  - disperse nel suolo con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee;

Si rimanda a quanto indicato nelle prescrizioni specifiche contenute nel parere ARPA/HERA.

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

d) Pubblica illuminazione

E' l'Impianto d'illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti, previsto in corrispondenza degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree di sosta e gioco).
Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 della Deliberazione della Giunta Regionale 12 novembre 2015, N. 1732 recante la terza direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della legge regionale 29 settembre 2003, n. 19. In particolare, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 5 della D.G.R. 1732/2015.
I nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata nelle zone di protezione dovranno essere realizzati con i requisiti di cui all'art. 4 della D.G.R. n. 1732/2015 e secondo le specifiche indicate nell'"Elenco delle tipologie dei sistemi e singoli corpi illuminanti ammessi predisposto dal Comune nel rispetto dell'Art 116bis del RUE e del Piano Luce secondo le disposizioni previste dall'Art. 9 della D.G.R n. 1688.

e) Verde pubblico

Si rimanda a quanto descritto dalla tavola del progetto del verde TAV.6.2 progetto del verde di PUA oltre alla relazione allo strumento urbanistico attuativo.

Verranno piantumate essenze scelte tra quelle della tradizione della bassa collina reggiana, quali ad esempio:, Ulmus Campester, Tilia Platyphyilos, Acer Campester , Fraxinus excelsior.

L'area destinata a Verde Pubblico sarà allestito con elementi di arredo da valutare in sede di presentazione di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

f) Parco Urbano

Il Parco Urbano pari a 19.100 mq circa e facente parte del sub ambito B è oggetto di autonomo PUA, approvato con delibera G. C. n. 77 del 30.07.2020, in coordinamento con la realizzazione degli interventi del sub ambito C a destinazione commerciale.

Viene recepito l'obbligo di inserire nella convenzione urbanistica relativa al PUA AR (S_F) Ex Cisa Cerdisa Sub ambito B – stralcio Parco Urbano, da sottoscrivere, anche l'esito della Conferenza dei Servizi, indetta da Arpae con nota prot. N. 40073 del

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

10.03.2022, acquisito agli atti del Comune in data 10.03.2022 con Prot. 7074, ed i criteri di tale recepimento troveranno definizione nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

I termini per la realizzazione del parco urbano sono regolati all'interno della convenzione urbanistica, del sub ambito C, al fine di assicurare la tempestiva realizzazione dell'area verde la quale, ancorchè ricompresa nel PUA del sub ambito B, costituisce elemento di completamento e di compensazione, sotto il profilo urbanistico ed ambientale, degli interventi previsti nell'adiacente sub ambito C.

Le modalità di realizzazione del parco sono disciplinate dalla convenzione allegata al PUA del parco stesso, con la prescrizione che l'opera dovrà essere realizzata e collaudata entro e non oltre 24 mesi dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione relative al sub ambito B o del suo stralcio funzionale.

ART.7. ATTUAZIONE PER STRALCI DEI LOTTI EDIFICABILI

E' consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, come di seguito individuati: STRALCIO 1 - STRALCIO 2 - STRALCIO 3 – Lotto C

a. Nello STRALCIO 1 si darà attuazione dal lotto 1a al lotto 1v per la realizzazione di una quota di SC di mq. 15.604,00, di cui il 20% pari a 3.120,80 di residenza convenzionata (ERS). Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, verde pubblico e parcheggi pubblici, come individuate nel PUA per una superficie di 4.445,07 mq.

b. Nello STRALCIO 2 si darà attuazione al Lotto 2a-2b-2c-2d.
Lo stralcio 2 consente l'edificazione di Sc pari a 12.447 mq.
E' prevista la realizzazione dei parcheggi pubblici pari a 6.803,53 mq. individuati nel progetto di PUA con accesso dalla parte di strada di cessione del Lotto 1.

c. Nello STRALCIO 3 si darà attuazione al completamento dell'edificazione dei lotti 3a – 3b e con la realizzazione della Sc massima residua consentita pari a 5.000 mq, che completa la Sc totale prevista nel POC per la parte terziaria della SC di questo Sub Ambito B. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, verde pubblico e parcheggi pubblici, come individuate nel PUA pari a mq. 2.947,69

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

d. Nel LOTTO C – FUNZIONI PUBBLICHE si darà attuazione per funzioni pubbliche per la realizzazione della Sc massima di 4.680 mq.

ART.8. REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

a) Tipologie

La realizzazione delle opere di urbanizzazione per ogni stralcio deve essere eseguita prima della realizzazione delle rispettive edificazioni edilizie degli stralci.

La suddivisione in stralci attuativi consente la realizzazione degli edifici dei singoli lotti in modo indipendente, in quanto per ogni stralcio gli standard di strade, parcheggi e verde pubblico sono stati individuati e complessivamente assolti.

Il piano urbanistico attuativo definisce gli schemi tipologici da assumere come modelli di riferimento per la progettazione edilizia esecutiva dei nuovi lotti di intervento, ma per maggiore specifiche e dettaglio costruttivo si rimanda ai Permessi di Costruire dei singoli lotti.

Gli schemi tipologici allegati, esemplificativi di una possibile distribuzione interna, hanno carattere di orientamento per la progettazione esecutiva e non costituiscono pertanto schemi vincolanti, fermo restando tutte le restanti disposizioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

Sono di seguito specificati alcuni elementi di caratterizzazione sotto il profilo architettonico-compositivo ed alcuni requisiti architettonici il cui rispetto sarà utile al fine dell'ottenimento di un'omogeneità formale e compositiva. Tali requisiti si riferiscono, principalmente, alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede progettuale esecutiva.

b) Materiali di finitura esterna degli edifici

Sono di seguito specificati alcuni elementi di caratterizzazione sotto il profilo architettonico-compositivo ed alcuni requisiti architettonici il cui rispetto sarà utile al fine di ottenere un'omogeneità formale e compositiva.

Tali requisiti si riferiscono, principalmente, alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede progettuale esecutiva, in particolare per quanto riguarda:

- i materiali dei paramenti murari;
- i materiali di copertura;

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

- il tipo di coronamento degli edifici;
- i materiali per le lattonerie;
- i materiali per gli infissi;
- i materiali per i marciapiedi dei fabbricati.

Polo commerciale / Edificio terziario

Paramenti dei fronti: L'involucro edilizio necessita di trattamenti e finiture che siano congruamente integrate con l'ambiente che lo circonda, relazionandosi con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura e delle figurazioni formali deve perciò essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto, ricercando il miglior rapporto fra salvaguardia del contesto e contemporaneità.

Caratteri e materiali dovranno essere congruenti con le tecnologie costruttive, con la destinazione d'uso commerciale, selezionati in base ad una valutazione delle intrinseche potenzialità espressive, ispirandosi a criteri di semplicità e coerenza del linguaggio architettonico. Il disegno architettonico dovrà modularsi secondo congrui rapporti geometrici che tengano conto degli assi, visuali e prospettici, delle forometrie, dei pieni e dei vuoti, etc. E' consentito l'utilizzo di tutti i materiali (acciaio, legno, cristallo, muratura intonacata e pietre maturali oltre al laterizio a faccia vista, o pannelli di legno stratificato ad alta densità, materiale ceramico ad alta tecnologia ecc...) purchè accostati in un insieme armonico.

Coperture: sono ammesse le tipologie piana o a falde inclinate lineari, con manto superficiale in lamiera di alluminio preverniciata o materiali similari, guaine in poliestere, sono ammesse anche le soluzioni a "tetto verde";

Lattonerie: Il posizionamento dei pluviali dovrà rispettare il disegno della facciata, i materiali dovranno armonizzarsi con il carattere degli elementi che compongono la facciata dell'edificio: in rame o lamiera preverniciata o inox, ed avranno preferibilmente sezione semicircolare.

Infissi esterni: in legno o alluminio comunque tinteggiati con l'esclusione dell'elettrocolore, negli ambienti eventualmente privi di aperture è preferibile predisporre dispositivi di captazione e conduzione della luce naturale esterna come camini di luce tali da garantire adeguati livelli di illuminazione;

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

Percorsi pedonali interni: potranno essere realizzati in pietra naturale o in autobloccante rettangolare o in ghiaietto stabilizzato riducendo al minimo indispensabile le pavimentazioni impermeabili per consentire sempre un adeguato drenaggio delle acque piovane soprattutto nel caso di superfici di dimensioni importanti.

c) Recinzioni, accessi carrai e barriere acustiche

E' vincolante l'attuazione degli interventi edificatori nel rispetto dei profili di progetto che impongono la realizzazione delle recinzioni sul fronte strada, di altezza media pari a 1,80 m, salvo zone limitate del fronte, dove, per esigenze estetiche o per compensare dislivelli rispetto al piano stradale o al marciapiede, può essere realizzato con altezze maggiori.

Queste recinzioni potranno essere realizzate con muretto in cls intonacato, H=50 cm da terra e rete verde o cancellata con interposta siepe viva.

Nei lotti in confine con il parco pubblico è prevista la recinzione con solo la rete verde e la siepe viva per una migliore mitigazione ambientale.

I cancelli carrai e pedonali dovranno avere altezza pari a quella del muro di recinzione sul fronte strada e devono essere realizzati in acciaio zincato colorato sui toni del grigio, con lamiera cieca o altra tipologia ma con disegno semplice3 e non decorato.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi, potranno essere operate modifiche relative al posizionamento degli accessi carrai e pedonali, nel rispetto del numero di parcheggi complessivo previsto nel progetto approvato, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato.

d) Legge 13/89 – Abbattimento delle barriere architettoniche

- Percorsi:

Saranno predisposte rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua con il piano carrabile ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorderà con il livello stradale. I passi carrabili non interromperanno la continuità del piano del marciapiede per favorire i pedoni e le persone con ridotta capacità motoria.

Eventuali variazioni di livello dei percorsi (non superiori a 2,5 cm) saranno preventivamente evidenziate con materiali dalle differenti caratteristiche cromatiche, tattili e di scabrosità superficiale.

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

- Marciapiedi:

Avranno una larghezza pari a 1,50 m, saranno realizzati con pavimentazione antisdrucciolevole (autobloccanti). Eventuali differenze di livello saranno contenute in maniera tale da non causare ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.
I grigliati utilizzati nei calpestii avranno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili.

- Parcheggi:

E' previsto un posto auto riservato gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili ogni 25 posti auto. Per facilitare l'individuazione del posto auto per disabili l'area sarà dotata di un adeguata segnaletica verticale ed orizzontale.

e) Spazi raccolta differenziata

Per tutti i nuovi fabbricati si deve individuare uno spazio posto al piano terra, anche esterno alla recinzione ma all'interno dell'area di proprietà, per la collocazione di cassonetti/pattumelle per la raccolta differenziata dei rifiuti.

ART.9. PARCHEGGI DI PERTINENZA

I parcheggi pertinenziali potranno essere posizionati a raso esternamente ai fabbricati e/o all'interno di autorimesse interrate come previsto dal RUE del Comune di Fiorano relativamente ai diversi usi. Le autorimesse completamente interrate potranno estendersi previa opportuna opera di sostegno, come da indicazioni riportate nell'Art. 3.3

ART.10. PERMEABILITA' DEI SUOLI

La superficie permeabile complessiva relativa al sub-comparto B, la cui quantificazione è definita nelle schede di POC, è stata reperita parte come area di verde di urbanizzazione primaria (parco urbano centrale), parte dalle aree di cessione di verde pubblico, aiuole e parte come verde permeabile di tipo profondo interno ai lotti (Tavola 4.2 del PUA).

ART.11. INSEGNE EDIFICI TERZIARI- DIREZIONALI

Le insegne pubblicitarie, le indicazioni stradali e, più in generale, la cartellonistica e quant'altro assimilabile, siano esse collocate in spazi pubblici o privati, dovranno essere espressamente e

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

preventivamente autorizzate dai competenti Uffici Tecnici dei Comuni di Fiorano Modenese, a seguito della presentazione dell'apposita domanda integrata dal materiale grafico esplicativo.

ART.12. PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE A CUI OTTEMPERARE IN SEDE DI TITOLO ABILITATIVO

a. Prescrizioni idraulico – idrologiche

Per valutazioni in merito alle criticità idrauliche dell'intervento si fa riferimento alle indicazioni PTCP della Provincia di Modena e al PSC dei Comuni di Fiorano.

Si evidenza anzitutto che le aree di intervento non risultano fra quelle critiche dal punto di vista idraulico (si veda PTCP art 11--Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio).

Il PTCP specifica che la riduzione di portata imposta è definita in relazione all'estensione dell'area oggetto di intervento. Il principio di attenuazione idraulica si applica ad aree assoggettate a Piano di Recupero o a Piano Particolareggiato di iniziativa privata in attuazione al PRU o al PRE.

Data l'estensione dell'intervento (ben superiore ai 2 ha) l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica richiede una riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico da determinarsi nel caso specifico sulla base delle effettive caratteristiche di stato di fatto dell'esistente); il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto: T rete = 20 anni; il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della vasca di laminazione delle portate meteoriche: T vasca = 100 anni.

b. Prescrizioni di sostenibilità idraulica

Nel rispetto di quanto previsto nel P.S.C vigente (Art.10 del Comune di Fiorano Modenese) per i nuovi insediamenti assoggettati a POC e le infrastrutture, deve essere prevista l'applicazione del principio di invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia.

Per gli interventi di recupero e riqualificazione delle aree urbane assoggettate a ristrutturazione urbanistica assoggettati a POC deve essere prevista l'applicazione del

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

c. Prescrizioni in merito alla sostenibilità energetica degli insediamenti

Nella parte seconda dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici e nelle successive modifiche, quali la Delibera Giunta Regionale n. 1275/2015 emanate dalla Regione Emilia Romagna, sono specificati i limiti in termini di efficienza energetica che gli edifici devono presentare.

Nel dettaglio:

- gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria;
- i limiti per la trasmittanza termica degli elementi edilizi opachi e trasparenti;
- il rendimento globale medio stagionale minimo;
- il contenimento del fabbisogno energetico per il raffrescamento estivo;
- l'integrazione impiantistica con sistemi di domotica;
- la limitazione dei consumi di energia primaria non rinnovabile e le emissioni inquinanti climalteranti facendo ricorso all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

ART.13. ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Costituiscono parte integrante della Variante al PUA Sub Ambito B – Centrale Nord seguenti elaborati tecnici:

ALLEGATI
Elaborato 1. Relazione Piano Urbanistico Attuativo
Elaborato 2. Norme Tecniche di Attuazione
Elaborato 3. Schema Convenzione Urbanistica
Elaborato 4. Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione
Elaborato 5. Pareri enti gestore reti tecnologiche
Elaborato 7. Rapporto ambientale VAS/Valsat
Elaborato 8. Relazione compatibilità idraulica con il PGRA
Elaborato 9. Studio idraulico sulla gestione e recupero delle acque reflue

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it

Elaborato 10. Verifica previsionale di compatibilità acustica
Elaborato 11. Relazione geologica e sismica
Elaborato 11bis. Relazione Geologica e sismica - Integrazione
Elaborato 12. Studio mobilità e traffico
Elaborato 14. Cronoprogramma e Planimetria stralci funzionali
Elaborato 15. Studio fattibilità per impiego da fonti rinnovabili

ELABORATI GRAFICI
Tavola 1.1 Inquadramento urbanistico e catastale
Tavola 1.2 Inquadramento fotografico
Tavola 2.1 Rilievo plano-altimetrico
Tavola 2.2 Profili stato di fatto e di progetto
Tavola 2.3 Skyline parco
Tavola 3.1 Planimetria generale
Tavola 3.3 Sezioni stradali
Tavola 4.1 Aree di cessione
Tavola 4.2 Parametri di progetto e permeabilità
Tavola 4.4 Parcheggi di cessione
Tavola 5.1 Rete fognaria
Tavola 5.3 Rete idrica e gas metano
Tavola 5.4 Rete elettrica
Tavola 5.5 Pubblica illuminazione
Tavola 5.6 Relazione illuminotecnica
Tavola 5.7 Rete telefonica
Tavola 6.1a Tipi edilizi Stralcio1
Tavola 6.1b Tipi edilizi Stralcio2
Tavola 6.1c Tipi edilizi Stralcio3
Tavola 6.2 Progetto del verde
Tavola 6.3 Segnaletica verticale e orizzontale
Tavola 6.4 Planivolumetrico

ARCHILINEA S.R.L.
Viale regina Pacis, 86/b – 41049 SASSUOLO (MO)
http://www.archilinea.it – E-mail: info@archilinea.com

STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
Via Radici Nord, 1/d – 42014 CASTELLARANO (RE)
studio@dallarifregni.it