

OGGETTO:

Variante Specifica al P.O.C. con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'Ambito AR.2h "MOTTA SUD - SETTORE 2 (Ovest)", ang. Via Statale Est - Via Micca - Comune di Fiorano Modenese (MO)

PROPRIETÀ:

**SA.GRE S.r.l.**  
CONDOMINIO MOTTA 1  
CONDOMINIO MOTTA 2 (solo portatore d'interesse)

DOCUMENTO:

*Norme Tecniche di Attuazione*

TECNICO PROGETTISTA:

**DOTT. ING. GIAN LUCA GHIARONI**

COMMITTENTE:

FIRMA

**SA.GRE Srl**

.....

**CONDOMINIO MOTTA 1**

.....

**CONDOMINIO MOTTA 2**

.....



STUDIO

**STUDIO SG SRL**

Sede di: MODENA

41126 - Str. Vignolese 1175 - T 059 468364 - F 059 469849

ghiaroniassociati.it - info@studiosgsrl.com



## INDICE

---

<b>CAPO I - NORME GENERALI</b>	- 4 -
<i>Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.</i>	- 4 -
<i>Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL P.P.I.P</i>	- 4 -
<i>Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO</i>	- 5 -
<i>Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO</i>	- 6 -
<i>Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	- 7 -
<i>Art. 6 - AREE DI CESSIONE U1 e U2</i>	- 10 -
<i>Art. 7 - VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE PROGETTO</i>	- 10 -
<i>Art. 8 - INTERVENTI AMMESSI SULLE PARTI GIA' EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE</i>	-11-
 <b>CAPO II - ATTUAZIONE</b>	- 13 -
<i>Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.I.P</i>	- 13 -
<i>Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	- 13 -
<i>Art. 11 - TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA SC</i>	- 14 -
<i>Art. 12 - ARREDO URBANO</i>	- 14 -
<i>Art. 13 - REGOLAMENTI DI GESTIONE</i>	- 15 -
 <b>CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI</b>	- 16 -
<i>Art. 14 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO</i>	- 16 -
 <b>CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI</b>	- 17 -
<i>Art. 15 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI</i>	- 17 -
<i>Art. 16 - RISPETTO DELLE ALTEZZE</i>	- 17 -
<i>Art. 17 - PIANI TERRA E PORTICATI</i>	- 18 -

## CAPO I - NORME GENERALI

### *Art. 1 - CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.*

- 1.1 La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo all'Ambito AR.2h "MOTTA SUD - SETTORE 2 (Ovest)", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 11/09/2008 e successivamente convenzionato in data 04/11/2009 Rep. 53712 Racc. 7517 con atto a ministero Notaio Dott. Giulietta Trovato, costituisce strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni del PSC e del POC vigenti.
- 1.2 Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC individua l'area oggetto d'intervento tra gli "Ambiti da Riqualficare AR" soggette a "Trasformazione Urbanistica AR.2" identificandolo con la lettera h (TAV. 1a "Ambiti e Trasformazioni Territoriali"). In generale tali zone sono normate dagli artt. 47-51, 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC e dalla relativa scheda d'Ambito.
- 1.3 Il vigente Piano Operativo Comunale POC ha confermato la classificazione dell'Ambito in menzione, specificando nella relativa Scheda d'Ambito i diritti edificatori assegnati per le varie destinazioni d'uso ammesse e altre indicazioni di carattere insediativo, infrastrutturale e ambientale da osservare in fase di progettazione.
- 1.4 La presente normativa tecnica è redatta ai fini di regolare l'attuazione del presente progetto di Variante al P.U.A. relativo all'Ambito AR.2h "MOTTA SUD - SETTORE 2 (Ovest)", approvato con D.C.C. n. 83 del 11/09/2008; essa si applica alle aree comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni degli elaborati grafici della Variante al PUA, ad eccezione dei Lotti 2, 4 e 7.
- 1.5 In caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra gli elaborati grafici e le presenti Norme di Attuazione, prevale la norma scritta.
- 1.6 Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda alle norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti al momento dell'approvazione della Variante al PUA nonché alle disposizioni e prescrizioni delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

### *Art. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.*

- 2.1 La presente Variante al P.U.A. relativa all'Ambito AR.2h "MOTTA SUD - SETTORE 2 (Ovest)" si compone dei seguenti elaborati:

**Relazioni:**

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione e C.M.E.

- Valutazione Previsionale di Impatto Acustico e Clima Acustico

**Elaborati Grafici:**

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica
- TAV 02a Planimetria Stato Approvato e Rilievo Planoaltimetrico
- TAV 03a Confronto PUA Approvato - PUA in Variante
- TAV 04a Planimetria Generale di Progetto
- TAV 04.1a Planivolumetrico e Profili
- TAV 04.2a Viabilità e Segnaletica Stradale
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione
- TAV 07a Planimetria Permeabilità
- TAV 08a Planimetria Rete Fognatura: sovrapposizione rete approvata/realizzata e planimetria di progetto
- TAV 08.1a Planimetria Rete Fognatura di progetto
- TAV 09a Planimetria Rete Acqua: sovrapposizione rete approvata/realizzata e planimetria di progetto
- TAV 09.1a Planimetria Rete Acqua di progetto
- TAV 09.2a Planimetria Rete Gas: sovrapposizione rete approvata/realizzata e planimetria di progetto
- TAV 09.3a Planimetria Rete Gas di progetto
- TAV 10a Planimetria Rete Elettrica: sovrapposizione rete approvata/realizzata e planimetria di progetto
- TAV 10.1a Planimetria Rete Elettrica di progetto
- TAV 11a Planimetria Rete Telefonica: sovrapposizione rete approvata/realizzata e planimetria di progetto
- TAV 11.1a Planimetria Rete Telefonica di progetto
- TAV 12a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica: sovrapposizione rete approvata/realizzata e planimetria di progetto
- TAV 12.1a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto
- TAV 12.2a Relazione e calcoli illuminotecnici
- TAV 13a Planimetria Verde Pubblico

**Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO**

3.1 Le destinazioni d'uso individuate dalla presente Variante al PUA sono:

- Funzione Residenziale: U1;
- Altre Funzioni ammesse: U6, con la possibilità, senza che ciò costituisca Variante al PUA, di inserire anche le restanti destinazioni d'uso ammesse nel comparto: U3, U4, U5, U11.a, U12 e U40.

## Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO

4.1 Nella seguente tabella si riportano i dati tecnici della Variante al PUA sulla base del progetto in menzione.

Dati Tecnici Variante al P.U.A. Ambito AR.2h "MOTTA SUD - SETTORE 2 (OVEST)" - Febbraio 2019			PSC/POC	PUA APPROVATO (D.C.C. n°83 del 11/09/2008)	PdC Opere di Urbanizzazione (PdC Prot.n. 15614 del 09/11/2009)	Variante PUA in progetto	
Superficie Territoriale	ST	mq	13.562	13.562	13.562	13.562	
Diritti Edificatori assegnati	SC	mq	4.970	4.970	4.970	4.970	
Indice di Utilizzazione Territoriale (0,10 mq/mq ST + 0,50 mq/mq Sq esistente)	UT	mq/mq	0,10 ST + 0,50 Sq	0,10 ST + 0,50 Sq	0,10 ST + 0,50 Sq	0,10 ST + 0,50 Sq	
Superficie Fondiaria	SF	mq	-	7.136	6.527	8.972	di cui 2.477 mq già attuata / in corso di attuazione
<b>Superficie Complessiva prevista: funzioni</b>							
Residenziale (max 70% SC)	SC	mq	3.479	3.479	3.479	2.443,40	di cui 1.150 mq già attuata e 543,40 mq in corso di attuazione
Direzionale, Commerciale e assimilabili (min 30% SC)	SC	mq	1.491	1.491	1.491	1.500	
<b>totale prevista</b>	<b>SC</b>	<b>mq</b>	<b>4.970</b>	<b>4.970</b>	<b>4.970</b>	<b>3.943,40</b>	
Superficie Complessiva rimanente (da trasferire)	SC	mq	1.027	-	-	1.026,60	
<b>Dotazioni territoriali previste:</b>							
<b>Aree P (parcheggi pubblici):</b>							
Residenziale (20 mq/100 mq SC)	P1+P2	mq	696	-	-	-	
Direz., Comm. e assimilabili (40 mq/100 mq SC)	P	mq	596	-	-	-	
<b>totale prevista</b>	<b>P1+P2</b>	<b>mq</b>	<b>1.292</b>	<b>1.904</b>	<b>1.700</b>	<b>-</b>	
<b>Aree V (verde pubblico):</b>							
Residenziale (40 mq/100 mq SC)	V	mq	1.392	-	-	-	
Direz., Comm. e assimilabili (60 mq/100 mq SC)	V	mq	895	-	-	-	
<b>totale prevista</b>	<b>V</b>	<b>mq</b>	<b>2.286</b>	<b>2.363</b>	<b>2.347</b>	<b>-</b>	
<b>Superficie Complessiva attuata / in corso di attuazione: funzioni</b>							
Residenziale	SC	mq	1.693,40	1.693,40	1.693,40	-	
Direzionale, Commerciale e assimilabili	SC	mq	-	-	-	-	
<b>totale</b>	<b>SC</b>	<b>mq</b>	<b>1.693,40</b>	<b>1.693,40</b>	<b>1.693,40</b>	<b>-</b>	
<b>Dotazioni territoriali per SC attuata:</b>							
<b>Aree P (parcheggi pubblici):</b>							
Residenziale (20 mq/100 mq SC)	P1+P2	mq	339	-	-	-	
Direz., Comm. e assimilabili (40 mq/100 mq SC)	P	mq	-	-	-	-	
<b>totale</b>	<b>P1+P2</b>	<b>mq</b>	<b>339</b>	<b>999</b>	<b>999</b>	<b>-</b>	
<b>Aree V (verde pubblico):</b>							
Residenziale (40 mq/100 mq SC)	V	mq	677	-	-	-	
Direz., Comm. e assimilabili (60 mq/100 mq SC)	V	mq	-	-	-	-	
<b>totale</b>	<b>V</b>	<b>mq</b>	<b>677</b>	<b>272</b>	<b>272</b>	<b>-</b>	
<b>Superficie Complessiva da attuare: funzioni</b>							
Residenziale	SC	mq	750	-	-	750	
Direzionale, Commerciale e assimilabili	SC	mq	1.500	-	-	1.500	
<b>totale</b>	<b>SC</b>	<b>mq</b>	<b>2.250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.250</b>	
<b>Dotazioni territoriali per SC da attuare:</b>							
<b>Aree P (parcheggi pubblici):</b>							
Residenziale (20 mq/100 mq SC)	P1+P2	mq	150	-	-	-	
Direz., Comm. e assimilabili (40 mq/100 mq SC)	P	mq	600	-	-	-	
<b>totale</b>	<b>P</b>	<b>mq</b>	<b>750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	1.089	di cui 284 mq già realizzati
<b>Aree V (verde pubblico):</b>							
Residenziale (40 mq/100 mq SC)	V	mq	300	-	-	-	
Direz., Comm. e assimilabili (60 mq/100 mq SC)	V	mq	900	-	-	-	
<b>totale</b>	<b>V</b>	<b>mq</b>	<b>1.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.912</b>	
<b>Dotazioni territoriali complessive (già attuata + da attuare):</b>							
Aree P	P	mq	1.089	-	-	1.089	
Aree V	V	mq	1.877	-	-	1.912	
<b>totale</b>		<b>mq</b>	<b>2.966</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.001</b>	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:</b>							
Viabilità, percorsi pubblici e aiuole stradali	U1	mq	-	2.914	2.860	1.212	di cui 469 mq già realizzati
Cabina elettrica	U1	mq	-	-	10	10	già realizzata
Altezza max	H	ml	10,50 (residenziale) 10,80 (3 piani f.t. altri)	10,50 (residenziale) 10,80 (3 piani f.t. altri)	10,50 (residenziale) 10,80 (3 piani f.t. altri)	10,50 (residenziale) 10,80 (3 piani f.t. altri)	
Superficie permeabile (30% ST)	SP	mq	4.069	4.322	4.191,50	4.104,64	



Tab.2 – Tabella Dati Lotti

Dati Lotti Variante al P.U.A. Ambito AR.2h "MOTTA SUD - SETTORE 2 (OVEST)" - Febbraio 2019														
Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC	Superficie Complessiva SC (funzioni)			Alloggi	Superficie di Vendita SV	H progetto	Parcheggi di Pertinenza Pr+Pc					
			U1 Residenza	Direzionale, Commerciale, di Servizio e assimilabili	totale				U1		U6		totale	
Rich.	Off.	Rich.				Off.	Rich.	Off.						
n	mq	mq	mq	mq	mq	n	mq	ml	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.
2	880	575,00	574,60	-	574,60	8	-	10,50	12	12	-	-	12	12
4	812	575,00	574,70	-	574,70	8	-	10,50	12	12	-	-	12	12
7	785	543,40	543,40	-	543,40	3	-	10,50	5	7	-	-	5	7
<b>totale</b>	<b>2.477</b>	<b>1.693,40</b>	<b>1.692,70</b>	<b>-</b>	<b>1.692,70</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>31</b>

Lotti già attuati / in corso di attuazione non oggetto di Variante

Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC	Superficie Complessiva SC (funzioni)			Alloggi	Superficie di Vendita SV	H progetto	Parcheggi di Pertinenza Pr+Pc					
			U1 Residenza	U6 Medie Strutture di Vendita al dettaglio (alimentare)	totale				U1		U6		totale	
Rich.	Off.	Rich.				Off.	Rich.	Off.						
n	mq	mq	mq	mq	mq	n	mq	ml	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.	p.a.
A	5.795	1.500	-	1.500	1.500	-	1.018	10,80	-	-	78	110	78	110
B	700	750	750	-	750	6	-	10,80	9	9	-	-	9	9
<b>totale</b>	<b>6.495</b>	<b>2.250</b>	<b>750</b>	<b>1.500</b>	<b>2.250</b>	<b>6</b>	<b>1.018</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>78</b>	<b>110</b>	<b>87</b>	<b>119</b>

**Note:**

1. La dotazione richiesta di Parcheggi di Pertinenza per uso U1 è di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare in quanto sono ancora valide le Norme del PUA approvato.
2. La dotazione richiesta di Parcheggi di Pertinenza per uso U6 alimentare è di 1 posto auto ogni 13 mq di SV.
3. Dei 110 posti auto di proprietà del Lotto A, i 14 p.a. localizzati sul lato Ovest del fabbricato saranno ad uso esclusivo dei lotti residenziali.

N.B. La Tabella sopra riportata potrà subire, in fase attuativa dei singoli lotti, modifiche alla distribuzione della SC in particolare nel Lotto B, nel rispetto comunque di tutti i parametri richiesti dal PUA senza che questo comporti Variante al PUA stesso.

- 5.4 Per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati, si applicano, di massima, le distanze minime dal RUE e comunque esplicitate o derivabili metricamente dagli elaborati grafici del presente progetto di Variante al PUA: queste potranno subire lievi modifiche in sede di presentazione dei giusti titoli abilitativi per ogni Unità d'Intervento, purchè non in contrasto con le normative vigenti.
- 5.5 Per quanto riguarda la SC delle singole Unità d'Intervento, essa dovrà generalmente corrispondere a quella dichiarata nella Tabella allegata al presente progetto di Variante al PUA. Nel caso in cui la progettazione di talune Unità d'Intervento non sfrutti appieno la SC ad essa attribuita dal Progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo, la superficie in eccedenza potrà essere riutilizzata all'interno del Comparto, limitatamente agli edifici già programmati dal Piano. Analogamente, qualora un'Unità d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella ad essa assegnata, e fermo restando il valore complessivo del Comparto, potrà attingere tale quota di

SC da altre Unità d'Intervento non ancora realizzate, nel rispetto del precedente Art. 3.

- 5.6 Nel caso in cui un'Unità d'Intervento necessiti di un'ulteriore quota di SC rispetto a quella ad essa assegnata, potrà attingere tale quota di SC anche dalla Superficie Complessiva non prevista in attuazione dal presente progetto, fermo restando il valore massimo ammissibile nel Comparto, nella misura massima del 20% rispetto alla quota prevista, nel rispetto del precedente Art. 3 e previo il necessario adeguamento delle dotazioni territoriali richieste.
- 5.7 Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati queste sono definite, di massima, dal Progetto di Variante al PUA tramite, in particolare, gli elaborati TAVV 04a, 04.1a e 05a. Le altezze saranno misurate secondo le disposizioni contenute nella D.A.L. 279 e smi. L'altezza massima consentita nel comparto è di 10,50 ml per la funzione residenziale e 10,80 ml (nr. 3 piani fuori terra) per le altre funzioni. Di norma, pertanto, le altezze dei fabbricati non potranno eccedere tali altezze, pur consentendo l'ammissibilità di elementi tecnologici ed architettonici, strettamente episodici, svettanti oltre tali altezze.
- 5.8 La dotazione dei parcheggi pubblici P e delle Aree V è stata computata in conformità alle norme del RUE in vigore al momento dell'approvazione del PUA precedente.
- 5.9 I parcheggi in progetto sono conformi ai requisiti tipologici e dimensionali del RUE (art. 96).
- 5.10 Le dotazioni minime di Parcheggi Privati Pertinenziali Pr e Pc sono state calcolate in conformità alle norme del RUE in vigore al momento dell'approvazione del PUA precedente (art. 97).
- 5.11 I parcheggi di pertinenza potranno essere ricavati internamente ai lotti e/o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi. I progetti per la richiesta del Permesso di Costruire dei singoli edifici dovranno dimostrare nel dettaglio l'esatta corrispondenza alla citata norma del RUE. Le quantità minime sono determinate a seconda della destinazione d'uso alla quale sono attribuiti.
- 5.12 I parcheggi privati di pertinenza del Lotto A, siti sul lato Ovest del fabbricato in progetto, saranno ad uso esclusivo delle residenze tramite servitù regolarmente iscritta.
- 5.13 Per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, ai sensi dell'Art.83 comma 8 del PTCP, il progetto di Variante al PUA prevede di soddisfare il 30% del fabbisogno energetico per riscaldamento, acqua calda sanitaria ed energia elettrica, tramite il ricorso a fonti energetiche rinnovabili. Le soluzioni impiantistiche ipotizzate includono l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari termici sulle coperture degli edifici, correttamente orientati per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo alimentati da pompe di

calore/caldaie a condensazione. Si specifica comunque che le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per l'approvvigionamento e il risparmio energetico saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.

- 5.14 Per quanto riguarda la risorsa idrica, secondo quanto previsto dalle norme in materia del PTCP, si provvederà al recupero ed al riutilizzo per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte (tetti). Inoltre si cercherà di limitare il grado di impermeabilità delle aree, adottando soluzioni costruttive atte alla massima permeabilità, quali la posa di elementi autobloccanti ad elevata permeabilità nelle zone pavimentate idonee. Si specifica comunque che le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.

#### *Art.6 - AREE DI CESSIONE*

- 6.1 Il Progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo individua, nelle TAVV 05a-06a, le aree di cessione per le Infrastrutture per l'Urbanizzazione degli Insediamenti (Opere di Urbanizzazione Primaria), per i parcheggi pubblici di urbanizzazione P e aree per verde pubblico o altre attrezzature collettive V (Opere di Urbanizzazione Secondaria).
- 6.2 Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE.
- 6.3 Il Progetto di Variante al PUA prevede le seguenti quantità dimensionali:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| Aree per Opere U1 (viab. , percorsi pubblici, aiuole stradali e cab. el.) | mq 1.222        |
| Aree per parcheggi pubblici P   | mq 1.089        |
| Aree a verde V  | mq 1.912        |
| <b>Per complessivi</b>  | <b>mq 4.223</b> |

#### *Art.7 - VARIANTI CONSENTITE DAL PRESENTE PROGETTO*

- 7.1 Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Progetto di Piano Urbanistico Attuativo (da formare ai sensi di legge e da sottoporre all'approvazione dell'appropriato organo comunale) e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto le seguenti modificazioni al Piano:

- modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 20%;
- modifiche tipologiche riguardanti le Unità d'Intervento;
- modifiche all'ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e fermo restando il reperimento delle superfici minime per parcheggi pubblici;
- modifiche alla destinazione d'uso delle Unità d'Intervento ipotizzate dal presente progetto, fermo restando le destinazioni previste dalle presenti norme e dal PSC/POC e il necessario adeguamento degli standard urbanistici; non è pertanto vincolante il numero di unità immobiliari riportate nelle tabelle degli elaborati del PUA;
- modifiche al numero degli alloggi ipotizzati dal presente progetto; non è pertanto vincolante il numero delle unità immobiliari (alloggi) riportate nelle tabelle degli elaborati del PUA;
- trasferimenti di quote di S.C. e di S.F. da un Lotto all'altro nella misura massima del 20% di quanto previsto nel presente PUA, fermo restando il carattere architettonico dei fabbricati previsti e mantenendo inalterata la SC totale massima del comparto;
- sfruttamento di quote di S.C. rimanente, non prevista in attuazione dal presente progetto, secondo quanto riportato al precedente art. 5.6.
- modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi.

#### *Art.8 - INTERVENTI AMMESSI SULLE PARTI GIA' EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE*

- 8.1 Gli interventi sui Lotti 2, 4 e 7 che risultano già attuati / in corso di attuazione e autonomi e le cui opere di urbanizzazione previste sono perfettamente funzionanti e collaudate, si attuano per intervento diretto e di conseguenza si esclude per tali lotti/fabbricati esistenti l'assoggettamento a PP/PUA.
- 8.2 Gli interventi ammessi sui Lotti già completamente attuati 2 e 4 sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Cambio di Destinazione d'Uso (secondo le funzioni indicate al precedente Art. 3), previo reperimento, in quest'ultimo caso, delle ulteriori dotazioni territoriali richieste per la nuova destinazione, qualora quest'ultima determini un incremento di carico urbanistico.
- 8.3 Gli interventi ammessi sul Lotto 7, una cui parte risulta in corso di costruzione con PdC n. 2017/257, sono: Nuova Costruzione (nella parte ancora da attuare, la cui

istanza di PdC è di prossima presentazione), Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Cambio di Destinazione d'Uso (secondo le funzioni indicate al precedente Art. 3), previo reperimento, in quest'ultimo caso, delle ulteriori dotazioni territoriali richieste per la nuova destinazione, qualora quest'ultima determini un incremento di carico urbanistico.

## CAPO II - ATTUAZIONE

### *Art. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL P.U.A.*

- 9.1 Il soggetto attuatore ha la facoltà di dare corso alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione per stralci funzionali e fasi attuative, previa presentazione di relativo progetto definitivo/esecutivo per il rilascio del necessario Nulla Osta dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
- 9.2 Lo stesso dicasi per gli interventi edificatori, che potranno realizzarsi per stralci funzionali e fasi attuative; inoltre nell'ambito di un medesimo stralcio/fase potrà edificare per singole Unità di Intervento, che rappresentano pertanto la minima Unità sottoponibile alla richiesta di Permesso di Costruire.
- 9.3 Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica od edilizia sarà subordinato al rilascio dei necessari titoli abilitativi così come previsto dalle Normative vigenti.
- 9.4 I progetti per i Permessi di Costruire delle Unità di Intervento, dovranno, oltre che alle presenti Norme, essere conformi anche alle norme del PSC, POC e RUE nonché alle normative specifiche e generali in vigore.

### *Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE*

- 10.1 La TAV 06a individua le aree destinate alle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti, suddivise tra aree per Opere di Urbanizzazione Primaria U1 (viabilità, parcheggi pubblici, aiuole stradali, percorsi pubblici e cabine elettriche) e aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria U2 (aree a verde o altre attrezzature collettive V).
- 10.2 I progetti esecutivi delle Opere U1 e U2, come individuati nelle TAVV 05a, 08a, 08.1a, 09a, 09.1a, 09.2a, 09.3a, 10a, 10.1a, 11a, 11.1a, 12a, 12.1a, 12.2a, 13a saranno elaborati a cura del Soggetto Attuatore secondo quanto previsto dallo Schema di Convenzione.
- 10.3 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite dal progetto definitivo/esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dai vari Enti Gestori per quanto riguarda gli impianti a rete, nonché da eventuali altri Enti interessati.
- 10.4 Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica al presente Progetto di Variante al PUA e saranno regolamentate dalla convenzione allegata.
- 10.5 Il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione presterà particolare attenzione ad elementi, particolari e specifiche tecniche, che saranno concordate con

gli Enti Gestori della viabilità, dei servizi, dei sottoservizi (fogne, gas, acqua, energia elettrica, telefonia ecc.), ed in particolare:

- la realizzazione delle strade e del cassonetto stradale stesso;
- la realizzazione delle aiuole e degli spazi a verde pubblico;
- la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche del Comune, con particolare riguardo al contenimento dei consumi ed all'ottenimento della massima flessibilità possibile;
- la realizzazione di pozzetti, chiusini, caditoie, tombini ecc. eseguiti in maniera organizzata e non indiscriminata, cercando la giusta collocazione al fine di non creare aree completamente disseminate di tali elementi tecnologici.

#### *Art. 11 - TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE COMPLESSIVA SC*

*11.1* La Superficie Complessiva SC non attuata nel Comparto in menzione in tale progetto di Variante al PUA, pari a 1.026,60 mq a destinazione residenziale, rimarrà in capo al Soggetto Attuatore e potrà essere utilizzata su un'altra area del territorio comunale mediante specifici atti urbanistici a seguito di relativa valutazione della sostenibilità di tale localizzazione. In tale occasione saranno definite anche le dotazioni territoriali in base alla potenzialità edificatoria utilizzata. Si precisa comunque che tale Superficie Complessiva non attuata ha già assolto tutti gli oneri relativi alla perequazione e all'ERS.

#### *Art. 12 - ARREDO URBANO*

*12.1* Per opere di arredo urbano si intendono le opere che, a vario titolo, concorrono a garantire un'adeguata qualità ambientale ed un elevato livello di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici e di uso pubblico compresi nel Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

*12.2* Nella TAV 13a sono individuate le soluzioni da adottare per tali opere, in particolare per le aree verdi pubbliche.

*12.3* Il progetto esecutivo sarà predisposto contestualmente al progetto esecutivo delle infrastrutture a rete di cui sopra. Più in particolare sono compresi nelle opere di arredo urbano:

- i percorsi e le piazze pedonali pubbliche e di uso pubblico;
- le piste ciclabili pubbliche e le relative aree di sosta attrezzate;
- l'allestimento delle aree riservate al verde di arredo della viabilità carrabile, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e ciclabili; comprensivi dei materiali di finitura, delle piantumazioni, delle recinzioni, dei parapetti e dei corrimano, dei cartelli indicatori, dei corpi illuminanti, dei manufatti per la raccolta dei rifiuti, nonché la sistemazione del verde relativo a tali opere.

- 12.4 Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano verrà elaborato, in conformità al progetto di Variante al PUA, a cura del Soggetto Attuatore, secondo quanto disposto dalla Convenzione, in modo coordinato rispetto alle diverse fasi in cui si articolerà la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione in progetto.
- 12.5 In sede di progetto esecutivo delle opere di arredo urbano, sono ammessi approfondimenti, aggiustamenti e messe a punto rispetto ai contenuti del progetto di Variante al PUA, senza che questi costituiscano Variante al Piano.
- 12.6 Il progetto esecutivo delle opere di arredo urbano dovrà comunque assicurare il superamento delle barriere architettoniche.
- 12.7 Nella progettazione esecutiva degli spazi aperti di tipo condominiale e privato si farà riferimento alla progettazione esecutiva delle opere di arredo, coordinando con quest'ultima le relative soluzioni.

### *Art. 13 - REGOLAMENTI DI GESTIONE*

- 13.1 I Regolamenti di Gestione, predisposti a cura del Soggetto Attuatore e approvati anche dall'Amministrazione Comunale, definiscono le modalità d'uso, di manutenzione e di gestione delle parti comuni e condominiali, degli impianti comuni, ivi comprese servitù, diritti d'uso e di passaggio pubblico o privato.
- 13.2 I Regolamenti, predisposti a cura del Soggetto Attuatore, vengono articolati per Unità di Intervento, e saranno richiamati negli atti di compra-vendita delle diverse Unità Immobiliari.
- 13.3 Previo accordo tra Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore i suddetti Regolamenti possono prevedere particolari criteri di manutenzione e gestione, da parte dello stesso Soggetto Attuatore o di loro aventi causa, anche di aree e servizi a destinazione pubblica o di uso pubblico.

### CAPO III - REQUISITI AMBIENTALI

#### *Art. 14 - COERENZA DI INSIEME DEGLI INTERVENTI E RISPETTO DEL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO*

- 14.1 Fermo restando quanto previsto al precedente Art.7 circa le Varianti progettuali, i progetti esecutivi delle Unità di Intervento dovranno corrispondere di massima alle indicazioni di allineamento, di altezza, di continuità degli accessi, dei percorsi e degli spazi, di coordinamento dei materiali di finitura esterna e di arredo fissati dal presente progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo.
- 14.2 Per quanto riguarda i materiali adottati per le finiture degli arredi esterni, per le varie pavimentazioni stradali, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle piazze, esse sono indicate, di massima, nelle TAVV 04a e 13a del presente progetto di Variante al PUA.
- 14.3 E' riaffermata la necessità che nel corso degli sviluppi progettuali esecutivi delle Unità di Intervento, sia mantenuta una sostanziale unitarietà di scelta ed una riconoscibile coerenza architettonica che configuri il progetto dell'intero Comparto e che dovrà essere ritrovata nella sua concreta attuazione.

## CAPO IV - REQUISITI ARCHITETTONICI

### Art. 15 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

- 15.1 La Progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto dei requisiti architettonici generali, che caratterizzano il progetto di Variante al PUA. A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.
- 15.2 Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti dovranno essere opportunamente corredate delle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne.
- 15.3 Gli aspetti architettonici volti ad ottenere un risultato unitario dell'intero comparto urbanistico sono i seguenti:
- coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti edificati ottenuto mediante l'adozione di intonaci tinteggiati integrabili nell'ambiente, combinati compositivamente a facciate vetrate continue, a rivestimenti in pietra, in legno, in vetro, in leghe metalliche, a superfici in mattone faccia a vista e a facciate ventilate con finitura in elementi ceramici, lignei o metallici preverniciati;
  - manto delle coperture in elementi di cotto e/o in cls, lamiera di rame oppure in lamiera preverniciata; tetti verdi;
  - coordinamento dei serramenti esterni ottenuto mediante l'adozione di infissi in legno, legno/alluminio verniciato, alluminio o acciaio verniciato, pvc pigmentato;
  - coordinamento dei parapetti ottenuto mediante l'utilizzo di mattoni faccia vista, di profili in acciaio o ferro verniciato, di pannelli in lamiera preverniciata oppure in vetro;
  - coordinamento delle recinzioni esterne dei lotti ottenuto mediante l'adozione di reti grigliate plastificate di altezza 120-150 cm con retrostante siepe arboreo-arbustiva, muretti in c.a. di altezza massima 100 cm con sovrastante recinzione in ferro o rete grigliata plastificata di altezza massima 200 cm.
- 15.4 In sede di progetto di Permesso di Costruire sarà effettuata una scelta definitiva dei materiali da utilizzare nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale.

### Art. 16 - RISPETTO DELLE ALTEZZE

- 16.1 Nel rispetto delle altezze massime previste nel progetto di PUA, la Progettazione esecutiva delle Unità di Intervento dovrà assicurare una sostanziale rispondenza, o comunque un'adeguata coerenza, degli allineamenti ai piani, delle quote dei solai, delle linee di gronda, delle altezze dei porticati comunicanti, nonché degli elementi architettonici significativi, che compaiono nel progetto di Variante al PUA e che richiedono con evidenza l'instaurarsi di rapporti di allineamento o comunque di coordinamento altimetrico.

*Art. 17 - PIANI TERRA E PORTICATI*

*17.1* I piani terra degli edifici dovranno avere caratteristiche architettoniche coordinate per quanto riguarda:

- i serramenti degli atri di accesso;
- le pavimentazioni ed il coordinamento dei corpi illuminanti delle zone porticate;
- i campanelli, i citofoni, le cassette della posta, la toponomastica.

*Modena, li 25/02/2019*

*Il Tecnico*

*Dott. Ing. GIAN LUCA GHIARONI*