



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:



DALLARI FREGNI ASSOCIATI
INGEGNERIA ARCHITETTURA



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

08-08-2023 REV.02

ELABORATO 2

SOMMARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- PREMESSA . Errore. Il segnalibro non è definito.

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLE NORME.....	3
ART. 2 – LOCALIZZAZIONE.....	5
ART. 3 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	6
ART. 4 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	9
ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	12
ART. 6 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI	16
ART. 7 – PARCHEGGI DI PERTINENZA	19
ART. 8 – PERMEABILITA' DEI SUOLI	19
ART. 9 - INSEGNE	19
ART. 10 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE	19
ART. 11 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	21

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Con Delibera n. 19 del 30/03/2017 è stato approvato il P.O.C. con valenza di P.U.A. relativo al programma di riqualificazione ambito AR (S-F) ex Cisa-Cerdisa” ricompreso in aree poste in Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese.

La proprietà ha ritenuto necessario presentare un 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.

ART.2. LOCALIZZAZIONE

Il sub ambito interessato dal presente PUA in variante 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:

Aree private Comune di Fiorano:

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

Accesso via G.Verdi per realizzazione di rotonda, per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 16.527mq.

Si riporta di seguito estratto di mappa che individua i 3 stralci di intervento ed i relativi mappali oltre 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	16.527,00 mq	
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		
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		118.927,00 mq
10	363	12.503,00 mq	ARCA		
10	solo in parte 367	14.124,00 mq	ARCA		
				135.454,00 mq	

ART.3. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

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

STRALCIO 1

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

- Funzioni residenziali: usi U1, U2;

STRALCIO 2

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

- 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

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.

LOTTO C – FUNZIONI PUBBLICHE

Funzioni pubbliche (SF = 10.920 mq.)

Residenza sociale: SC = 1.950 mq.

Funzioni e attrezzature pubbliche: SC = 3.900 mq.

Insediamiento di capacità edificatoria da trasferimenti: SC = 789 mq.

Per entrambi gli stralci 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.

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 parcheggio.

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.

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, 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).

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche, che assumono pertanto carattere di cogenza.

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 allegare agli elaborati del PUA Cisa Cerdisa – sub ambito b – sono puramente indicative e non vincolanti.

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.

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. 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).

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche, che assumono pertanto carattere di cogenza.

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 allegare agli elaborati del PUA Cisa Cerdisa – sub ambito b – sono puramente indicative e non vincolanti.

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche, che assumono pertanto carattere di cogenza.

LOTTO C

Il progetto individua un'area di cessione di mq. 10.920 mq. che è distribuita nel lotto in proporzione alle destinazioni d'uso definita da scheda POC.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI

STRALCIO 1 - RESIDENZIALE			DATI DI POC			PROGETTO						
DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max	n. ALLOGGI	
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 mq.	n. PU1 (pa)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m)	m	n°	
1a	831,52	715,11	143	143,02	5,72	273,39	19,00	12%	99,78	13,8	6	
1b	803,81	691,49	138	138,30	5,53			12%	96,46	14,5	7	
1c	851,62	732,39	146	146,48	5,86			12%	102,19	15,5	7	
1d	827,47	711,62	143	142,32	5,69	997,32	27,00	12%	99,30	13,8	7	
1e	796,16	684,70	137	136,94	5,48			12%	95,54	14,5	8	
1f	843,47	725,38	145	145,08	5,80			12%	101,22	15,5	8	
1g	807,36	694,54	140	138,91	5,56			12%	96,88	14,5	8	
1h	961,59	826,97	166	165,39	6,62			12%	115,39	15,5	8	
1i	966,99	831,61	166	166,32	6,65			1950,96	85,00	12%	116,04	13,8
1l	920,84	791,92	158	158,38	6,34	12%	110,50			14,5	7	
1m	992,65	853,68	171	170,74	6,83	12%	119,12			15,5	8	
1n	816,07	701,82	140	140,36	5,61	12%	97,93			13,8	7	
1o	889,69	765,13	153	153,03	6,12	12%	106,76			14,5	7	
1p	1023,14	879,90	176	175,98	7,04	12%	122,78			15,5	8	
1q	921,14	792,18	158	158,44	6,34	12%	110,54			15,5	8	
1r	923,77	794,44	159	158,89	6,36	12%	110,85			15,5	8	
1s	1344,43	1156,21	231	231,24	9,25	12%	161,33			15,5	8	
1t	894,22	769,03	154	153,81	6,15	12%	107,31			15,5	8	
1u	888,66	764,25	153	152,85	6,11	12%	106,64	15,5	8			
1v	833,98	717,22	143	143,44	5,74	12%	100,08	15,5	8			
TOT	18138,58	15604	3120	3119,92	3120,8	3221,67	131		2176,6296		151	
STRALCIO 2 - TERZIARIO			DATI DI POC			PROGETTO						
DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max		
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)		PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m)	m		
2a	5694,06	4647	1960	78		2680,55	74	8%	455,52	15,5		
2b	3071,78	2400	960	38		1500,89	35	8%	245,74	15,5		
2c	4332,16	3000	1200	48		3616,86	73	8%	346,57	15,5		
2d	3327,7	2400	2447	39				8%	266,22	15,5		
TOT	16425,7	12447	6567	203		7798,3	182		1314,056			
STRALCIO 3 - TERZIARIO			DATI DI POC			PROGETTO						
DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max		
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)		PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m)	m		
3a	3218,7	2500	980	39		1414,2	37	8%	257,50	15,5		
3b	3374,3	2500	900	36		1092,72	26	8%	269,94	15,5		
TOT	6593	5000	1880	75		2506,92	63		527,44			
LOTTO C FUNZIONI PUBBLICHE			DATI DI POC			PROGETTO						
DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max		
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	n. PU1 (pa)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m)	m		
C	10933,15	4680	DA REPERIRE SE NECESSARI						9%	1058	15,5	
LOTTO PARCO PUBBLICO			DATI DI POC			PROGETTO						
ID	S.f. (mq)											
PARCO	19100											

La realizzazione degli interventi all'interno degli stralci sopra descritti è subordinata alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione corrispondenti agli stralci funzionali entro cui i lotti sono ricompresi, come precisato dalle presenti Norme.

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.

Altri parametri generali sono:

Altezza massima 15,50 Ml. per gli edifici sia residenziali che terziario – direzionale.

La quota complessiva di superficie permeabile attribuita dal POC al Comparto B è rappresentata dalla quota di verde pubblico assegnata al sub ambito di 33.393 mq (Parco urbano centrale), quindi deve essere reperita una ulteriore quota di SP pari a 16.607 mq. in questo PUA che suddivide tale superficie nelle seguenti quantità:

- aree destinate a verde pubblico di cessione (aiuole stradali, aree verdi delle rotatorie, ecc.) = 8.058,67 mq; oltre alla quota di 8.548,33 mq. da reperire all'interno dei lotti edificabili suddivisi per i 3 stralci con le percentuali rappresentate nella tabella come da tabella seguente:

STRALCIO 1 - RESIDENZIALE			SUP. PERMEABILE	
DA PROGETTO PUA			% S.f.	Sup. perm (m)
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)		
1a	831,52	715,11	12%	99,78
1b	803,81	691,49	12%	96,46
1c	851,62	732,39	12%	102,19
1d	827,47	711,62	12%	99,30
1e	796,16	684,70	12%	95,54
1f	843,47	725,38	12%	101,22
1g	807,36	694,54	12%	96,88
1h	961,59	826,97	12%	115,39
1i	966,99	831,61	12%	116,04
1l	920,84	791,92	12%	110,50
1m	992,65	853,68	12%	119,12
1n	816,07	701,82	12%	97,93
1o	889,69	765,13	12%	106,76
1p	1023,14	879,90	12%	122,78
1q	921,14	792,18	12%	110,54
1r	923,77	794,44	12%	110,85
1s	1344,43	1156,21	12%	161,33
1t	894,22	769,03	12%	107,31
1u	888,66	764,25	12%	106,64
1v	833,98	717,22	12%	100,08
TOT	18138,58	15604		2176,6296

STRALCIO 2 - TERZIARIO			SUP. PERMEABILE	
DA PROGETTO PUA			% S.f.	Sup. perm (m)
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)		
2a	5694,06	4647	8%	455,52
2b	3071,78	2400	8%	245,74
2c	4332,16	3000	8%	346,57
2d	3327,7	2400	8%	266,22
TOT	16425,7	12447		1314,056

STRALCIO 3 - TERZIARIO			SUP. PERMEABILE	
DA PROGETTO PUA			% S.f.	Sup. perm (m)
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)		
3a	3218,7	2500	8%	257,50
3b	3374,3	2500	8%	269,94
TOT	6593	5000		527,44

LOTTO C FUNZIONI PUBBLICHE			SUP. PERMEABILE	
DA PROGETTO PUA			% S.f.	Sup. perm (m)
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)		
C	10933,15	4680	9%	1058

- 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 alla A. C. 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.4. VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Non costituiscono varianti sostanziali al piano urbanistico attuativo relativo al sub ambito B, le modifiche non sostanziali, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi relativi ai lotti di intervento, dicui:

- modifiche planimetriche delle sagome edificabili, nel rispetto di parametri edilizi previsti, salvaguardando la conformazione morfologica del disegno urbano di riferimento rappresentato dalle dotazioni pubbliche (strade- parcheggi pubblici- piste ciclabili e pedonali);
- modifiche alla distribuzione interna dei singoli edifici, definita solo a titolo esemplificativo negli schemi tipologici di progetto, mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche previste;
- modifiche del profilo altimetrico degli edifici, nel rispetto dell'altezza massima definita dalle presenti norme;
- modifiche alla conformazione planimetrica della viabilità di urbanizzazione primaria nonché del verde pubblico riconducibili a variazioni non significative determinate dal maggiore livello di studio dell'assetto territoriale che dovranno essere compiutamente definiti in sede di progetto esecutivo;
- modifiche all'assetto compositivo dei fronti nel rispetto dei principi fissati dalle presenti norme;
- modifica al numero ed alla localizzazione degli accessi ai parcheggi pubblici e di pertinenza per ragioni funzionali e/o di sicurezza;
- modifiche alla tipologia ed alle caratteristiche degli elementi di arredo e dei percorsi

pedonali/ciclabili e carrai dell'area destinata a verde pubblico, che dovranno essere compiutamente definiti in sede di progetto esecutivo;

- modifiche nella localizzazione delle alberature, dei percorsi e dei gruppi arbustivi che non pregiudichino lo schema del disegno urbano di riferimento rappresentato dalle dotazioni pubbliche (strade- parcheggi pubblici-piste ciclabili e pedonali).;

Per modifica non sostanziale si intendono le modifiche dovute ad una più dettagliata definizione delle sagome edilizie derivata dall'approfondimento dell'organizzazione tipologica interna e dalla necessità di introdurre elementi di caratterizzazione architettonica nei diversi fabbricati, garantendo, comunque, una coerenza progettuale e compositiva per l'intero comparto.

ART.5. 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 4.1;
- 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).
- 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 Arpa 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.

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, in alternativa:

- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo;
- disperse nel suolo con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee.

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

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 Platyphyllos, Acer Campester , Fraxinus excelsior.

ART.6. 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. 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 8.173,27 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 6.567 mq. individuati nel progetto di PUA con accesso dalla parte di strada di cessione del Lotto 1, ma anche dalla viabilità esistente.

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. 1.361,26.

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

ART.7. 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;
- - 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 formetrie, dei pieni e dei vuoti, etc. E' consentito l'utilizzo di tutti i materiali (acciaio, legno, cristallo, muratura intonacata e pietre naturali 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";

Lattorie: 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;

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 semplice 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, acustiche e di scabrosità superficiale.

- Marciapiedi:

Avranno una larghezza pari a 1,50 m, saranno realizzati con pavimentazione antidrucciolevole (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.

ART.8. PARCHEGGI DI PERTINENZA

I parcheggi pertinenziali potranno essere posizionati a raso esternamente ai fabbricati e/o all'interno di autorimesse interrato 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.9. 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 del PUA).

ART.10. 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 preventivamente autorizzate dai competenti Uffici Tecnici dei Comuni di Fiorano Modenese, a seguito della presentazione dell'apposita domanda integrata dal materiale grafico esplicativo.

ART.11. 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 evidenzia 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 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.12. 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 REV.2
- Elaborato 2. Norme Tecniche di Attuazione REV.2
- Elaborato 3. Schema Convenzione Urbanistica
- Elaborato 4. Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione REV.2
- 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 acque piovane
- Elaborato 10. Valutazione previsionale di compatibilità acustica
- Elaborato 11. Relazione geologica e sismica
- Elaborato 12. Studio mobilità e traffico
- Elaborato 13. Cronoprogramma REV.2

ELABORATI GRAFICI

Tavola 1.1 REV.2 Inquadramento urbanistico e catastale

Tavola 1.2 REV.2 Inquadramento fotografico

Tavola 2.1 REV.2 Rilievo plano-altimetrico

Tavola 2.2 REV.2 Profili stato di fatto e di progetto

Tavola 2.3 REV.2 Skyline parco

Tavola 3.1 REV.2 Planimetria generale

Tavola 3.3 REV.2 Sezioni stradali

Tavola 4.1 REV.2 Aree di cessione

Tavola 4.2 REV.2 Parametri di progetto e permeabilità

Tavola 4.4 REV.2 Parcheggi di cessione

Tavola 5.1 REV.2 Rete fognaria

Tavola 5.2 REV.2 Relazione idraulica

Tavola 5.3 REV.2 Rete idrica e gas metano

Tavola 5.4 REV.2 Rete elettrica

Tavola 5.5 REV.2 Pubblica illuminazione

Tavola 5.6 REV.2 Relazione illuminotecnica

Tavola 5.7 REV.2 Rete telefonica

Tavola 6.1a REV.2 Tipi edilizi Stralcio1

Tavola 6.1b REV.2 Tipi edilizi Stralcio2

Tavola 6.1c REV.2 Tipi edilizi Stralcio3

Tavola 6.2 REV.2 Progetto del verde

Tavola 6.3 REV.2 Segnaletica verticale e orizzontale

Tavola 6.4 REV.2 Planivolumetrico