



COMUNE DI MARANELLO
(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AMBITO AR.1c LOCALITA' TORRE OCHE



NORME

ADOZIONE : Del c.c. n. 27 del 29-04-2010

APPROVAZIONE : Del c.c. n. 53 del 27/07/2010

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Lucia BURSI

Il Segretario Comunale
Macri Dott.sa Alessandra

Progettista responsabile
NERI Arch. PASQUALINA

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Bolondi Arch. Roberto

Collaboratori
Bazzani Ing. Alessandro
Fergnani Geom. Andrea
Gozzoli geom. Riccardo
Manfredini Geom. Mirco
Pradelli Ing. Mirko
Rebecchi Geom. Christian

Disegnatore
Pini Claudia

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Oggetto delle presenti norme.
2. Elaborati costitutivi del PUA.
3. Rapporti con PSC, RUE, POC e PTCP.
4. Validità ed efficacia
5. Vincoli
6. Modalità di calcolo del contributo di sostenibilità
7. Disciplina delle fasce di mitigazione.

TITOLO II – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI DISCIPLINATI DAL POC

CAPO I – SUB-COMPARTO A

1. Campo di applicazione
2. Destinazioni d'uso
3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento
4. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento
5. Norme per la qualità degli interventi edilizi

CAPO II – SUB-COMPARTO B

1. Campo di applicazione
2. Destinazioni d'uso
3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento
4. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento
5. Norme per la qualità degli interventi edilizi

TITOLO III – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NON DISCIPLINATI DAL POC

1. Campo di applicazione
2. Edifici di interesse storico- architettonico, culturale e testimoniale
3. Edifici incongrui

TITOLO IV – DOTAZIONI ECOLOGICHE

1. Permeabilità dei suoli
2. Verde pubblico e privato
3. Tutela geologica
4. Tutela dall'inquinamento elettromagnetico
5. Tutela dall'inquinamento acustico

6. Prestazione energetica degli edifici

TITOLO V – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Campo di applicazione
2. Parcheggi pertinenziali
3. Parcheggi pubblici
4. Strade
5. Piste ciclabili
6. Marciapiedi
7. Reti tecnologiche
8. Spazi di raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani

TITOLO VI – NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Campo di applicazione
2. Recinzioni.
3. Aree cortilive
4. Alberature
5. Coperture
6. Tipologia edilizia
7. Colori/materiali delle facciate e dei serramenti.

TITOLO VII – PROCEDURE

1. Modalità di attuazione degli interventi
2. Documentazione da allegare al titolo abilitativo
3. Varianti al piano urbanistico attuativo.
4. Varianti ai Permessi di Costruire e alle Denunce di Inizio Attività.
5. Varianti all'autorizzazione paesaggistica.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Oggetto delle presenti norme.

Il piano urbanistico attuativo redatto ai sensi della LR 20/2000 è lo strumento di pianificazione urbanistica particolareggiata predisposto dal Comune di Maranello avente a riguardo la località Torre delle Oche di cui alla scheda “AR1c – Torre delle Oche” quale allegato al vigente Piano Strutturale Comunale di Maranello.

In particolare il presente Piano Urbanistico attuativo disciplina:

- a) gli interventi previsti dal POC;
- b) gli interventi al di fuori della programmazione del POC.

Le presenti norme contengono la disciplina delle modalità attuativa specifica per tutti gli interventi di trasformazione da realizzarsi per l’ambito “AR1c – Torre delle Oche.

Tali norme contengono:

- a) parametri urbanistici ed edilizi relativi alle modalità di trasformazione;
- b) indirizzi e direttive per la realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento;
- c) definizione e quantificazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di interesse generale;
- d) norme particolareggiate per la qualità degli interventi edilizi;
- e) le modalità di cessione delle dotazioni territoriali;
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni;
- g) il rimando alle norme di carattere generale applicabili al territorio in parola.

Il piano urbanistico attuativo suddivide il comparto in tre sub-ambiti:

- sub-ambiti A e B riguardante le aree incluse all’interno del POC le quali concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e contribuendo alla realizzazione delle stesse in misura proporzionale ai diritti edificatori assegnati e alla valorizzazione immobiliare conseguita.
- sub ambito C riguardante le aree non previste in attuazione con il POC per le quali trovano applicazione gli interventi ordinari sulla base del PSC e del RUE. Per l’esplicazione delle modalità attuative degli interventi in tali sub-ambiti si rimanda alle disposizioni contenute all’interno del TITOLO VII del presente corpo normativo.

Il presente regolamento prevede norme di carattere generale contenute ai TITOLI I – VI e VII, norme relative ai singoli ambiti contenute ai TITOLI II e

III e norme relative alla realizzazione delle dotazione territoriali contenute al TITOLO IV e V.

2. Elaborati costitutivi del PUA.

Gli elaborati costituiti del PUA ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000 e ai sensi dell'art. 97 del RUE sono i seguenti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PLANIMETRIA CATASTALE S. 1: 2000 CON ELENCO DELLE PROPRIETA' CTR S. 1:5000

STRALCIO PSC / RUE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ELABORATI DELLO STATO DI FATTO SCALA 1:500

Documentazione Fotografica

Planimetria dello stato di fatto

Illuminazione Pubblica

Rete Distribuzione Enel

Rete Distribuzione Telecom

Rete Fognaria Acque Nere

Rete Acquedotto e Gas

ELABORATI DELLO STATO DI PROGETTO SCALA 1:500

Zonizzazione Urbanistica

Rete Distribuzione Enel

Rete Distribuzione Telecom

Rete Fognaria Acque Nere e Acque Bianche

Rete Acquedotto e Gas

Dotazioni Territoriali

NORME

STIMA COSTI DOTAZIONI TERRITORIALI

3. Rapporti con il PSC, il RUE, il POC e il PTCP.

L'area oggetto di intervento risulta disciplina dalle sottoelencate norme d'ambito:

- Fasce di espansione inondabili e zone di tutela ordinaria – art. 6 PSC;
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – art. 15 PSC
- Zone di particolare interesse paesaggistico – art. 19 PSC
- Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica – art. 23 PSC;
- Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale – art- 37 PSC
- Ambiti urbani da riqualificare – AR – Definizione e perimetrazione – art. 44 PSC;

- Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR – art. 45 PSC;
- Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR – art. 46 PSC;

L'area oggetto di intervento risulta disciplinata ulteriormente anche da tali norme di carattere generale:

RUE art. 16 – Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione,

RUE art. 17 – complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale,

RUE art. 18 – Categoria di intervento per tipologia di edifici di origine storica

RUE art. 19 – Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso delle Norme del RUE

RUE – Allegato 1: definizioni

RUE – Allegato 2 : requisiti cogenti

RUE – Allegato 3: requisiti volontari

L'area oggetto di intervento risulta ulteriormente disciplinata dalle disposizioni prescrittive fissate nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente alla data della sua approvazione.

4 Validità ed efficacia.

Oltre alle prescrizioni del presente piano urbanistico attuativo si applicano, se non in contrasto, le disposizioni del PSC, RUE e POC del Comune di Maranello vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Il piano urbanistico attuativo è redatto in conformità alle norme del PSC del RUE e del POC vigenti alla data della sua approvazione, in caso di contrasto tra le norme del PSC, del RUE e del POC con il piano urbanistico attuativo, quest'ultimo è da ritenersi prevalente.

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e il presente corpo normativo, quest'ultimo è da ritenersi prevalente.

5. Vincoli.

L'area oggetto del presente piano urbanistico attuativo è gravata dai seguenti vincoli:

- vincolo ai sensi dell'art. 142, co. 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ssmmii;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 e art. 34 della L.R. 47/78 e s.m.i;
- rete elettrodotti e relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. n. 30 del 31 ottobre 2000: “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente

dall'inquinamento elettromagnetico", del relativo Regolamento di Attuazione e della DGRER n. 1138 del 29 maggio 2008.

6. Modalità di calcolo del contributo di sostenibilità

Per il calcolo delle contributo di sostenibilità il presente piano urbanistico attuativo recepisce integralmente i valori parametrici fissati dal POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 7 aprile 2009, n. 20.

Ai sensi dell'art. 4 co. C del POC citato la valorizzazione immobiliare è fissata pari a 400 €/mq per la residenza, 350 €/ mq per il commercio e in 250 €/ mq per l'alberghiero e altro terziario di cui una quota del 20% rappresenta il contributo di sostenibilità.

Per la monetizzazione delle dotazioni territoriali di P1, P2 e V trovano applicazione l'art. 4 allegato A del POC citato. Il valore per i parcheggi si determina sommando il valore delle cessioni aree nude per attrezzature pubbliche (40,00 €/ mq) con il valore parametrico delle opere di urbanizzazione quali parcheggio pubblico a raso (80,00 €/ mq), mentre il valore per il verde si determina sommando il valore delle cessioni aree nude per verde pubblico (30,00€/ mq) con il valore parametrico delle opere di urbanizzazione per la sistemazione area a verde pubblico (25,00 €/ mq).

Ai sensi dell'art. 4 allegato B del POC la quota ERS si determina decurtando per ogni lotto 100 mq di SC e determinando la quota ERS pari al 30% della Sc rimanente. Per quote inferiori agli 80 mq di SC la monetizzazione è pari a 200,00 €a mq.

7. Disciplina delle fasce di mitigazione.

Le fasce di mitigazione individuate all'interno degli elaborati grafici di progetto del presente piano urbanistico attuativo rappresentano ai sensi dell'art. 82 delle Norme del RUE una fascia a partire dal confine stradale da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. 76 delle Norme del RUE e quantificate al TITOLO II del presente corpo normativo.

La profondità di tale fascia è variabile in base al progetto delle dotazioni territoriali previste per l'ambito e ubicata anche in adiacenza a viabilità private. Eventuali superfici non utilizzate potranno essere restituite, se richieste, al proprietario originario.

La fascia di mitigazione che si attesta da via Nirano e lungo il lato ovest del lotto n. 1 avrà funzione di futuro collegamento con l'adiacente Comparto AR3g assoggettato a RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.

La presenza di alberature di pregio in tali fasce saranno oggetto di specifiche misure di salvaguardia.

TITOLO II – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI DISCIPLINATI DAL POC

CAPO I – SUB-AMBITO A

1. Campo di applicazione

Il presente titolo normativo trova applicazione all'interno del Sub-ambito A del piano urbanistico attuativo, ovvero nella porzione di ambito che ha chiesto l'inserimento all'interno del POC approvato nel 2009 e alla quale vengono assegnati i diritti edificatori previsti nella relativa scheda d'ambito.

In tale sub-ambito sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti al Capo 2 dell'allegato 1 del RUE:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ripristino tipologico (RT)
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv);
- Nuova costruzione (NC);
- Ampliamento (AM);
- Demolizione (D);
- Modifica morfologica dei suoli (MM);
- Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR);
- Cambio d'uso (CD).

Il cambio d'uso (CD) è ammesso esclusivamente con riferimento agli usi previsti dalla scheda d'ambito.

2. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito gli usi consentiti, avendo a riferimento la classificazione di cui all'art. 21 – Capo 3 dell'allegato 1 del RUE, sono i seguenti :

U1 - Residenza

U4 - Studi professionali e uffici in genere

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U12 – Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

Non sono fissati rapporti percentuali tra le varie destinazioni d'uso.

3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.

Tabella 1

Sub – ambito A - Identificazione catastale e superfici

	Identificazione catastale	Superficie catastale
LOTTO 1	Fg. 17 Mapp. 257 e 256	0.13.15
LOTTO 2	Fg. 17 Mapp. 277 (parte), 278(parte) e 280	0.13.71
LOTTO 3	Fg. 17 Mapp. 279	07.13
LOTTO 4	Fg. 17 Mapp. 312	0.15.49
LOTTO 5	Fg. 17 Mapp. 311	0.15.29

Tabella 2

Sub –Ambito A – Superficie territoriale ST e Potenzialità Edificatoria PE

	Superficie territoriale ST	Potenzialità Edificatoria PE
LOTTO 1	1.315 mq	SC mq 130
LOTTO 2	1.371 mq	SC mq 155
LOTTO 3	713 mq	SC mq 95 Da trasferire o da accorpate al lotto B2
LOTTO 4	1.549 mq	SC mq 210,50
LOTTO 5	1.529 mq	SC mq 171,50

4. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

Le dotazioni territoriali sono desumibili dalle tabelle che seguono in applicazione dell'art. 76 delle Norme del RUE.

Tabella 1

Sub-ambito A - Superfici di cessione (parcheggi pubblici P1 e P2 e verde V)

	SC totale	P1 10 mq ogni 100 mq SC	V 40 mq ogni 100 mq SC	P2 10 mq ogni 100 mq SC
Sub-ambito A	762 mq	76,2 mq (3,04 p.a.)	304,80 mq	76,2 mq (3,04 p.a.)

Tabella 2

Sub – ambito A – Superfici di cessione P1 e V

	P1	V
LOTTO 1	13,0 mq Rich. monetizzazione	65,0 mq di cui 13,0 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 2	15,5 mq Rich. monetizzazione	77,5 mq di cui 15,5 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 3	9,5 mq Rich. monetizzazione	47,5 mq di cui 9,5 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 4	21,05 mq Rich. Monetizzazione	105,25 mq Di cui 21,05 a P2 Rich. monetizzazione
LOTTO 5	17,15 mq Rich. Monetizzazione	85,75 mq Di cui 17,15 a P2 Rich. monetizzazione

Tabella 3

Sub – ambito A – Superfici fondiari SF, superfici permeabili SP, Parcheggi pertinenziali Pr + Pc

	ST	SF	SC	SP (SP/SF)	Pr + Pc
LOTTO 1	1.315 mq	875 mq	130 mq	Mq 350	3 p.a.
LOTTO 2	1.371 mq	1.371 mq	155 mq	Mq 548,40	4 p.a.
LOTTO 3	713 mq	713 mq	95 Da trasferire o da accorpate al lotto B2	Mq 713	2 p.a.
LOTTO 4	1.549 mq	1.179 mq	210,50 mq	Mq 471,60	5 p.a.
LOTTO 5	1.529 mq	1.264 mq	171,50 mq	Mq 505,60	4 p.a.

Per l'esplicazione delle modalità di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali si rimanda alle disposizioni contenute all'interno del TITOLO VII del presente corpo normativo.

5. Norme per la qualità degli interventi edilizi

Distanze

Dc - distanza dai confini di proprietà 5,00
 Ds - distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico 5,00
 mt e comunque minimo 3,0 mt dai futuri spazi di cessione
 De - distanza tra pareti antistanti di due edifici 10,00 mt

Altezza dell'edificio

H 8 mt

Numero piani

NP 2

NPT 3 (ovvero 2 NP + un piano accessori – non è ammessa la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati)

Superficie minima di intervento

SM il lotto

Potenzialità edificatoria

PE lotto 1	130
lotto 2	155
lotto 3	95
lotto 4	210,50
lotto 5	171,5

Superficie minima unità immobiliare

UI per unità immobiliari ad uso residenziale superficie minima è 45 mq e dotati di una camera da letto di superficie minima di 14 mq

Numero unità immobiliare

lotto 1	1
lotto 2	1
lotto 3	0
lotto 4	2
lotto 5	2

Per l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici trovano integrale applicazione le definizioni di cui all'Allegato 1 delle Norme del RUE

Qualora venga previsto in sfruttamento della potenzialità edificatoria per gli usi U4, U5 e U12 deve essere garantita la media per alloggio di 80 mq SC.

CAPO II – SUB-AMBITO B

1. Campo di applicazione

Il PUA raggruppa all'interno del sub-ambito B gli edifici che non hanno chiesto l'inserimento all'interno del POC ma a cui viene concessa la possibilità di contribuire all'attuazione dello stesso attraverso la cessione di aree e/o contribuendo alla realizzazione delle stesse in misura proporzionale ai diritti edificatori assegnati e alla valorizzazione immobiliare conseguita.

In tale sub-ambito oltre agli interventi edilizi di recupero così come definiti al Capo 2, lettera B1 dell'allegati 1 del RUE:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ripristino tipologico (RT)
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv).

E' ammessa altresì anche l'intervento di demolizione (D) e Modifica morfologica del suolo (MM) così come definiti rispettivamente agli artt. 16 e 17 dell'Allegato 1 del RUE e un incremento di Superficie Complessiva fino ad un massimo della 10% della Superficie Coperta esistente.

Lo stato di fatto legittimato è quello desunto dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

In tal caso non è ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Nel caso di recupero degli edifici esistenti possono essere previste unità immobiliari ad uso residenza di dimensioni inferiori a 45 mq solo se si tratta di unità immobiliari residenziali già esistenti.

2. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito l'uso consentiti, avendo a riferimento la classificazione di cui all'art. 20– Capo 3 dell'allegato 1 del RUE, è esclusivamente residenza.

Il cambio d'uso (CD) è ammesso esclusivamente con riferimento all'uso U1 Residenza.

3. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.

Tabella 1

Sub-ambito B – identificazione catastale, superfici coperte e superfici in incremento percentuale

	Superficie Coperta	Incremento 10% Superficie Coperta
Fg. 17 Mapp. 250	Mq 626	Mq. 62,6 SC
Fg. 17 Mapp. 52	Mq 236	Mq. 23,6 SC
Fg. 17 Mapp. 222 LOTTO B1	Mq 151	Mq. 15,1 SC
Fg. 17 Mapp. 299	Mq 110	Mq. 11 SC
Fg. 17 Mapp. 302	Mq 110	Mq. 11 SC
Fg. 17 Mapp. 312	Mq 142	Mq. 14,2 SC
Fg. 17 Mapp. 303	Mq 165	Mq. 16,5 SC
Fg. 17 Mapp. 304	Mq 81	Mq. 8,1 SC
Fg. 17 Mapp. 305	Mq 83	Mq. 8,3 SC
Fg. 17 Mapp. 211	Mq 172	Mq. 17,2 SC
Fg. 17 Mapp. 74 + 260 LOTTO B2	Mq 219	Mq. 21,9 SC

(PE totale sfruttata per incrementi percentuali = 209,50 SC tutto uso U1)

La superficie coperta indicata nella seconda tabella è da ritenersi puramente indicativa in quanto l'incremento percentuale fissato si desume dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato sul fabbricato.

Lo sfruttamento dell'incremento percentuale ammesso per il lotto B1 è subordinato alla cessione gratuita della porzione di area di proprietà fronte strada.

4. Dotazioni territoriali e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

Le dotazioni territoriali sono desumibili dalle tabelle che seguono in applicazione dell'art. 76 delle Norme del RUE.

Tabella 1

Sub-ambito B - Superfici di cessione (parcheggi pubblici P1 e P2 e verde V)

	SC totale	P1 10 mq ogni 100 mq SC	V 40 mq ogni 100 mq SC	P2 10 mq ogni 100 mq Sc
Sub-ambito B	209,50 mq	20,95 mq (1 p.a)	83,80 mq	20,95 mq (1 p.a)

Per l'esplicazione delle modalità di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali si rimanda alle disposizioni contenute all'interno del TITOLO VII del presente corpo normativo.

5. Norme per la qualità degli interventi edilizi

Distanze

Dc - distanza dai confini di proprietà 5,00
 Ds - distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico 5,00
 mt e comunque minimo 3,0 mt dai futuri spazi di cessione
 De - distanza tra pareti antistanti di due edifici 10,00 mt

Altezza dell'edificio

H preesistente

Numero piani

NP preesistente

NPT preesistente (non è ammessa la realizzazione di superfici interrato)

Potenzialità edificatoria

PE 10% della superficie coperta desunta dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato sul fabbricato

Superficie minima unità immobiliare

UI superficie minima 45 mq e dotati di una camera da letto di superficie minima di 14 mq

Numero unità immobiliare

Preesistente

Per l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici trovano integrale applicazione le definizioni di cui all'Allegato 1 delle Norme del RUE

TITOLO III – 3 REGOLAMENTAZIONE DEL INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

1. Campo di applicazione

Il presente titolo normativo trova applicazione all'interno del Sub- ambito C ovvero in quella porzione dell'ambito non inserita nel sub-ambito A e B al quale non vengono assegnati diritti edificatori.

In tale sub-ambito sono ammessi tutti gli interventi edilizi di recupero così come definiti al Capo 2, lettera B1 dell'allegati 1 del RUE:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ripristino tipologico (RT)
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv).

E' ammessa altresì anche l'intervento di demolizione (D) e Modifica morfologica del suolo (MM) così come definiti rispettivamente agli artt. 16 e 17 dell'allegato 1 del RUE.

Lo stato di fatto legittimato è quello desunto dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Nel caso di recupero degli edifici esistenti possono essere previste unità immobiliari ad uso residenza di dimensioni inferiori a 45 mq solo se si tratta di unità immobiliari residenziali già esistenti

2. Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale

Il PSC individua all'interno dell'ambito AR1c – Torre delle Oche gli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (unità classificate 2.2 e 3.1) per i quali trovano applicazione le categorie di intervento di recupero ammissibili assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia riportate all'interno della scheda n. 27 della Tav. n. 2 – Disciplina degli insediamenti storici del RUE.

Trova altresì integrale applicazione la disciplina di cui agli artt. 16 – Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi e modalità di attuazione, 17 – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, 18 – Categoria di intervento per tipologia di edifici di origine storica delle Norme del RUE.

Resta inteso che le unità edilizie classificate 2.2 e 3.1 non potranno avvalersi dell'incremento volumetrico del 10% del volume esistente alla data di adozione del PSC in quanto non è stato preventivamente richiesto l'inserimento nel POC.

3. Edifici da assoggettare a particolari interventi manutentivi

Il Piano Urbanistico Attuativo individua tra gli edifici facenti parte del sub comparto C l'edificio insistente sul mappale n. 45 (foglio n. 17) sul quale ogni intervento manutentivo dovrà garantire la sistemazione dell'intera area di pertinenza ancorchè ricadente all'esterno del perimetro dell'area da assoggettare a piano urbanistico attuativo.

In particolare l'area in fregio al Torrente Fossa andrà sistemata a verde.

TITOLO IV – DOTAZIONI ECOLOGICHE

1. Permeabilità dei suoli

Nelle aree soggette a edificazione è obbligatorio mantenere il 40% della superficie fondiaria permeabile alle acque meteoriche. Nei lotti già edificati nei quali sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di recupero e incrementi di SC contenuta nel massimo del 10% della superficie coperta non potranno in ogni caso aumentarsi le superfici impermeabilizzate ovvero determinare una superficie permeabile inferiore al 40% della superficie fondiaria.

La realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve evitare l'incremento delle superfici impermeabilizzate per quanto possibile.

Nella realizzazione dei parcheggi sia pertinenziali che pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti deve essere prevista la posa di alberature. Deve essere posto a dimora un albero ogni 5 mt, contenuto entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a 3 mq per albero, il cui lato minore deve essere superiore ad un metro.

2. Verde pubblico e privato

Negli interventi sul verde pubblico e privato trovano applicazioni le disposizioni contenute all'art. 69 delle Norme del RUE e del Regolamento del Verde approvato con delibera di CC del 20 aprile 1999, n. 22.

Negli interventi di nuova costruzione previsti da POC da realizzarsi nel sub-ambito A è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio da realizzarsi nei termini indicati al TITOLO VI – NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA del presente corpo normativo.

Per quanto riguarda le alberature censite dal piano urbanistico attuativo situate lungo la via Nirano, lungo la via Canalazza e all'interno dei lotti da destinare all'edificazione consistenti in noci, querce e aceri, l'edificazione dovrà evitare l'abbattimento delle stesse. Nel caso in cui durante il corso dei lavori tali piante dovessero danneggiarsi dovranno essere sostituite con alberi di pari grandezza.

3. Tutela geologica

Ai sensi dell'art. 113 del RUE alla presentazione del titolo abilitativi relativi all'edificazione si dovrà allegare la relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed usi di progetto ai sensi delle normative vigenti in materia e nel rispetto delle disposizioni contenute nell'allegato F "analisi alla risposta sismica" quale parte integrante e sostanziale

del POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 4 aprile 2009, n. 20 (1. Relazione geologica per gli ambiti inseriti nel primo POC – dicembre 2008, 2. Integrazione alla relazione geologica – marzo 2009, 3. Allegati alla relazione geologica – dicembre 2008, 4. Zonizzazione sismica degli ambiti di POC dicembre 2008).

Il rilascio del titolo abilitativi relativi all'edificazione è subordinato altresì all'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi della Delib. GR 1117/2000 trattandosi di area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Il rilascio dei titoli abilitativi sui lotti posti in fregio all'ambito ARP AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO è necessario presentare uno studio che individui le opere di drenaggio delle acque meteoriche, insistenti sui lotti dal drenaggio del versante.

4. Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

L'edificazione all'interno del lotto n. 1, in quanto interessato dalla presenza e dalla fascia di rispetto della linea elettrica a media tensione aerea, è assoggettata alle prescrizioni contenute nella L.R. n. 30 del 31 ottobre 2000: "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico", del relativo Regolamento di Attuazione e della DGRER n. 1138 del 29 maggio 2008 e ssmmii.

Alla richiesta del titolo abilitativi dovrà essere allegata la documentazione necessaria a dimostrare l'effettiva fascia di rispetto in riferimento a quanto indicato nella normativa vigente in materia al momento della sua presentazione.

5. Tutela dall'inquinamento acustico

Al rilascio dei titoli abilitativi all'interno dei lotti facenti parte del sub-comparto A si dovrà presentare la valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della Legge 447/1995 e ai sensi della LR 15/2001, e la valutazione di impatto acustico per il cantiere ai sensi della DGR 673/04 e ssmmii.

Per le attività terziarie che si inseriscono successivamente dovrà essere presentata la specifica valutazione di impatto acustico ai sensi della DGR 673/04 contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo.

6. Prestazione energetica degli edifici

In sede di presentazione dei titoli abilitativi all'interno dei lotti facente parte del sub-comparto A dovrà essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative con l'obbligo di introduzione di misure finalizzate al

contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

Trovano integrale applicazione le indicazioni degli artt. 64, 65 e 66 delle Norme del RUE.

TITOLO V – DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Campo di applicazione

Per dotazioni territoriali si intendono l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area individuata dal presente piano urbanistico attuativo, consistenti in :

- la rete di distribuzione dell'acqua;
- la rete di distribuzione del gas;
- la rete di smaltimento delle acque reflue e delle acque meteoriche;
- la viabilità principale e/o secondaria di distribuzione, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- la pubblica illuminazione e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e delle comunicazioni;
- gli spazi per la raccolta dei rifiuti.

Il presente piano urbanistico attuativo prevede un insieme di interventi sulle reti esistenti finalizzati al far fronte al fabbisogno in termini quantitativi e qualitativi.

Il presente titolo fissa indirizzi e direttive a cui attenersi nella progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle opere. Data la necessità di mantenere una unitarietà di tipologie e materiali costruttivi all'interno dell'ambito, nel caso in cui si proceda a dare attuazione alle opere previste per distinti stralci attuativi, le scelte effettuate per il primo stralcio vincoleranno le scelte da adottarsi per gli stralci successivi.

Per quanto non espressamente indicato al presente titolo normativo si rimanda al documento programmatico per la qualità urbana allegato al POC. I contenuti di tale documento programmatico sono da ritenersi puramente indicativi.

2. Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibiti al parcheggio dei veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza. Si distinguono in parcheggi pertinenziali di uso privato (Pr) e in parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc).

Per la quantificazione dei posti auto dovranno essere verificati i seguenti parametri:

Uso U1 – Residenza

2 posti auto per alloggio – 1 posto auto ogni 50 mq SC o frazione;

Uso U4 – Studi professionali e uffici in genere

1 posto auto ogni 40 mq SC o frazione tutti di tipo Pc

Uso U5 – Esercizi commerciali di vicinato

1 posto auto ogni 50 mq SC o frazione di cui almeno il 50% di tipo Pc

Uso U 12 – artigianato di servizio

1 posto auto ogni 50 mq SC o frazione di cui almeno il 50% di tipo Pc

Le dimensioni lineari del posto auto non devono essere inferiori a mt 3,20 x 5,0. La capacità dei parcheggi si calcola con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda agli artt. 74 e 75 delle Norme del RUE.

3. Parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici si suddividono in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1, dato che ne è garantito l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici assumendo quelli di parcheggi pertinenziali e sono da realizzarsi all'interno dei lotti in aggiunta allo standard previsto per i parcheggi pertinenziali. Le dimensioni lineari del posto auto non devono essere inferiori a mt. 3,20 x 5,00.

Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione secondaria questi saranno realizzati concentrati in fregio ai lotti n. 4 e 5 posti longitudinalmente alla strada con dimensione minima di 2,50 x 5.00 mt con in affiancamento un'area di manovra della profondità di 3,50 mt. Si demanda alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva l'individuazione dei posti auto per portatori di Handicap nella misura minima fissate dalla disciplina vigente in materia eventualmente

anche da posizionarsi all'interno delle aree a parcheggio esistente assoggettate ad interventi manutentivi.

4. Strade.

Il piano urbanistico attuativo non prevede la realizzazione di nuovi tronchi viari. Vengono confermate la via Nirano e la via Canalazza con le loro attuali sezioni stradali.

Al di sotto della sede stradale dovranno trovare sede le reti acqua, gas e fognature acque bianche e nere, rete telefonica, rete elettrica esistenti e di futura realizzazione.

Il piano urbanistico attuativo prevede per la via Nirano interventi di manutenzione consistenti nella sistemazione del manto di usura con conglomerato bitumano con particolare attenzione nella delimitazione della sede stradale e alla porzione di viabilità che attraversa la zona centrale dell'abitato di Torre delle Oche.

Il piano urbanistico attuativo prevede delle opere complementari di sistemazione della viabilità consistenti nell'affinamento di un percorso pedonale ed in opere di sistemazione a verde avente funzione di mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. All'interno delle fasce di sistemazione a verde dovranno trovare collocazione tutte le colonnine delle reti telefoniche ed elettriche.

La strada di accesso al lotto n. 1 sarà oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale limitatamente alla porzione interessata dalle fasce di mitigazione di cui all'art. 7 del TITOLO I del presente corpo normativo. La rimanente parte rimarrà di proprietà privata e dovrà continuare a garantire l'accesso agli edifici insistenti sui mappali nn. 299, 302, 256, 17, 18 e 20, non potrà avere una sezione maggiore di 4,00 mt e non dovrà essere asfaltata. Al di sotto di tale sede stradale, che rimarrà privata, dovranno trovare collocazione le reti acqua, gas, fognatura, rete elettrica, rete telefonica a servizio degli edifici presenti.

5. Piste ciclabili.

La pista ciclabile avrà una profondità di 2,50 mt ad eccezione di alcuni punti dove attraversa la parte del comparto dove comunque dovrà essere garantita la profondità minima di 2,00 mt. La pista ciclabile dovrà essere realizzata in conglomerato bituminoso con particolare attenzione alla sua delimitazione e ai punti di inizio/fine del percorso attraverso la posa di pietra naturale

La pista ciclabile dovrà essere posta alla stessa quota della strada e pertanto dovrà essere separata con elementi fisici in rilievo. Non è ammessa la realizzazione di un dislivello tra la strada e la pista ciclabile. Nei tratti di

promiscuità tra la carreggiata stradale/aree a parcheggi e la pista ciclabile dovrà essere garantita la continuità planoaltimetrica delle superfici.

Al di sotto della pista ciclabile potranno trovare collocazione le reti telefoniche, elettriche di distribuzione e di illuminazione pubblica

6. Marciapiedi.

Il marciapiede avrà una profondità minima di 1,50 in ottemperanza alle normative vigenti fermo restando che potranno essere consentiti profondità minori laddove viene realizzato in un contesto già edificato.

Il marciapiede dovrà essere realizzata in conglomerato bituminoso con particolare attenzione alla sua delimitazione e ai punti di inizio/fine del percorso attraverso la posa di pietra naturale.

Il marciapiede dovrà essere posto alla stessa quota della strada e pertanto dovrà essere separato con elementi fisici in rilievo. Non è ammessa la realizzazione di un dislivello tra la strada e il marciapiede.

Al di sotto del marciapiede potranno trovare collocazione le reti telefoniche, elettriche di distribuzione e di illuminazione pubblica

7. Reti tecnologiche.

L'abitato di Torre delle Oche perimetrato dal piano urbanistico attuativo è dotato delle seguenti reti:

- rete acquedotto sotto-strada;
- rete gas media pressione sotto-strada;
- rete telefonica aerea;
- rete elettrica media tensione e bassa tensione aerea;
- rete fognaria acque nere sotto-strada;
- illuminazione pubblica sotto-strada;

L'abitato non risulta provvisto di un sistema di smaltimento delle acque bianche.

Il progetto di piano conferma l'attuale dotazione dei servizi per quanto riguarda la fornitura di acqua, gas e fognatura, mentre prevede l'interramento delle reti telefonica ed elettrica bassa tensione, della rete di smaltimento delle acque meteoriche mediante scarico nel Torrente Fossa e l'adeguamento impiantistico dell'illuminazione pubblica.

8. Spazi di raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani

L'abitato di Torre delle Oche risulta provvisto di due aree esterne all'abitato (di cui una provvisoria) per la raccolta di rifiuti solidi urbani, diventa per cui necessario predisporre una in area più baricentrica. Il piano ritiene ottimale la

posizione al margine sud del comparto per compensare l'area ecologicamente attrezzata posta a nord sul confine con il comune di Fiorano Modenese in corrispondenza dei lotti n. 4 e/o 5.

TITOLO VI – NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Campo di applicazione.

Il presente titolo normativo trova applicazione all'interno dell'area disciplinata dal piano urbanistico attuativo e all'interno dell'area disciplinata dagli artt. 6 e 19 del PSC in quanto costituiscono ambiti di tutela le ZONE DI TUTELA ORDINARIA e le ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE.

Negli ambiti perimetrali dal PSC quali *Zone di tutela ordinaria* e quali *Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale* trattandosi di ambiti di rilevante interesse paesaggistico occorre operare con l'obiettivo di una loro conservazione della conformazione attuale del suolo e del paesaggio, la sua valorizzazione e il suo potenziamento. Sono pertanto vietati movimenti di terra, livellamenti bonifiche agrarie ovvero qualsiasi attività di trasformazione del suolo eccedente le usuali coltivazioni agricole ad eccezione degli interventi finalizzati alla stabilizzazione dei terreni e/o al servizio delle attività agricole. Le ipotesi di trasformazione in tali aree deve essere accompagnato da una relazione geologica che dimostri l'assenza o il miglioramento dell'impatto ambientale. Sono ammessi se non incompatibili con il presente titolo le specifiche norme d'ambito contenute agli artt. 6 - ZONE DI TUTELA ORDINARIA, 19 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE, 63 - ARP – AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO e 63 - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA del PSC, nonché gli artt. 55 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO ARP e 56 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA del RUE.

2. Recinzioni.

All'interno dell'area disciplinata dal piano urbanistico attuativo le nuove recinzioni dovranno essere realizzate (ad eccezione delle strutture di ingresso) con siepi vive autoctone e rete metallica con zoccolo totalmente interrato. Anche le recinzioni esistenti dovranno adeguarsi alla presente disposizione nel caso di intervento sul fabbricato ad eccezione della manutenzione ordinaria e della manutenzione straordinaria.

Nella realizzazione delle nuove recinzioni dovrà essere sempre previsto l'arretramento dell'accesso carraio per assicurare la sosta del veicolo anche in caso di presenza di sistemi automatici di apertura.

Le recinzioni in fregio ai percorsi collinari dovranno essere realizzate con materiali e siepi/alberature che mantengono le visuali esistenti.

3. Aree cortilive/viabilità di accesso.

Le aree cortilive e le viabilità di accesso dovranno essere realizzate totalmente permeabili. Tuttavia è ammessa la possibilità di trattare i parcheggi e la viabilità di accesso ai parcheggi attraverso la posa di pietra naturale ovvero di asfalto da delimitare con cordonate di pietra naturale.

4. Alberature/verde.

All'interno dell'area disciplinata dal piano urbanistico attuativo si persegue quale obiettivo la valorizzazione del paesaggio attraverso:

- la conservazione delle specie arboree di pregio localizzate sulla via Nirano in fregio al lotto n. 2 e lungo la via Canalazza in adiacenza al lotto n. 4 (noci e querce);

- la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (siepi, filari, gruppo arborei, coltura dominanti, ecc.ecc) e della loro ricollocazione se il programma edificatorio prevede il loro abbattimento;

- costruzione degli elementi di mitigazione paesaggistica avendo a riferimenti i modelli presenti nel contesto (passaggio graduale tra vegetazione spontanea e lo spazio edificato attraverso la riproposizione degli elementi caratteristici del paesaggio agrario in cui fanno parte);

- sistemazione delle aree verde ad uso privato garantendo il parametro della superficie permeabile e sistemando le alberature in modo tale da non compromettere le visuali presenti.

Per gli edifici presenti sui lotti 2, 3, 4 e 5 il verde dovrà essere disposto in modo da creare la mitigazione paesaggistica dell'impatto sulla viabilità storica e in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione dei rumori. Nel caso in cui sia nel caso della realizzazione di nuove costruzioni che negli interventi sui fabbricati esistenti, sia nella sistemazione delle aree cortilive non risulti possibile la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (siepi, filari, gruppo arborei, coltura dominanti, ecc.ecc) questi dovranno essere spostati in altra area adiacente al fabbricato con funzione di mitigazione paesaggistica sia nei confronti della tutela ai sensi di legge del Torrente Fossa sia a tutela dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

5. Coperture.

Non è ammessa la realizzazione di coperture piane ma esclusivamente a falde in laterizio. L'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici deve avvenire prioritariamente a terra o in altra collocazione idonea a minimizzare l'impatto

paesaggistico dell'impianto utilizzando tecniche che pregiudicano la reversibilità dell'impianto e il recupero della fertilità dei terreni, nel caso non risulti possibile l'installazione dei pannelli solari termici e/o fotovoltaici potranno essere collocati sulla copertura, dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti e avere medesima pendenza, in modo da determinare un' impatto visivo assimilabile ai lucernai.

6. Tipologia edilizia.

All'interno di ogni singolo lotto è ammessa la realizzazione di tutta la potenzialità edificatoria in un unico corpo edilizio. Deve prevedersi in sede progettuale della valorizzazione dell'esposizione a sud. Non è ammessa la realizzazione di un piano interrato o seminterrato.

7. Colori e materiali delle facciate e dei serramenti.

Le facciate esterne dei fabbricati dovranno essere realizzate in pietra o mattoni faccia vista oppure intonacate. Non sono ammesse porzioni in pietra o mattoni a faccia vista con porzioni intonacate. Per quanto riguarda i colori degli intonaci esterni dovranno scegliersi tra: Terra Gialla, Terra di Siena, Giallodorè Joles ed eventualmente nella relative tinte scalate. Non sono ammessi abbinamenti di colori.

Per quanto riguarda i serramenti dovranno essere realizzati in legno o in alluminio colorato utilizzando quali elementi di oscuramento lo scuro e non la tapparella. Per quanto riguarda i colori degli serramenti quando vengono realizzati in alluminio dovranno scegliersi tra i colori più simili alle tinte naturali del legno o verde.

Tuttavia per quanto riguarda colori e materiali delle facciate e dei serramenti si ritengono possibili, previa valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio e da parte della competente Soprintendenza, soluzioni diverse.

TITOLO VII – PROCEDURE

1. Modalità di attuazione degli interventi.

Gli interventi previsti dal presente piano urbanistico attuativo si attuano nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

L'edificazione all'interno dei sub-ambiti A e B è ammessa attraverso la presentazione e il rilascio di un Permesso di Costruire ovvero di un titolo abilitativo equivalente.

I titoli abilitativi potranno essere rilasciati solo a seguito dell'approvazione del presente piano urbanistico attuativo e a seguito della stipula di accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le cessioni previste dal presente piano urbanistico e il contributo di sostenibilità per la realizzazione delle dotazioni territoriali calcolato in base ai diritti edificatori assegnati e alla valorizzazione immobiliare conseguita dovrà essere assolto entro 6 mesi dalla richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi nel sub-ambito C potranno avvenire a seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per l'area in parola.

Le dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento saranno realizzate su aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale e su aree che verranno acquisite a seguito delle sottoscrizione degli accordi. Tali accordi potranno anche essere stipulati separatamente per i diversi lotti di intervento. L'attuazione delle dotazioni territoriali sarà a cura dei proprietari degli immobili inclusi nei sub-ambiti A e B. La diretta realizzazione delle opere comporterà ugualmente il versamento della valorizzazione immobiliare, della monetizzazione della quota ERS, dal contributo di sostenibilità delle dotazioni territoriali quali P1, P2 e V e dal pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le suddette dotazioni territoriali verranno realizzate a cura dell'Amministrazione Comunale ovvero a cura della Soc. Maranello Patrimonio srl verranno utilizzate quale risorse economiche gli introiti derivanti dalla valorizzazione immobiliare, dalla monetizzazione della quota ERS e dal contributo di sostenibilità delle dotazioni territoriali quali P1, P2 e V e dall'integrale introito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Documentazione da allegare al titolo abilitativo

Sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativi per l'edificazione all'interno dell'ambito tutta la documentazione prevista dall'art. 113 e 117 delle Norme del RUE a cui si aggiungono le prescrizioni specifiche indicate al TITOLO IV artt. 3, 4, 5 e 6 del presente corpo normativo.

3. Varianti al piano urbanistico attuativo.

E' vincolante il numero di accessi al lotto (cioè 1) e non la sua posizione solo se non pregiudica l'avvenuta esecuzione delle dotazioni territoriali e la sicurezza della circolazione.

E' ammesso il trasferimento di SC tra i lotti del sub-comparto A nella misura massima del 30% del lotto minore

E' vincolante la tipologia (un unico fabbricato per lotto).

4. Varianti ai Permessi di Costruire e alle Denunce di Inizio Attività.

Le varianti ai permessi di costruire rilasciati seguiranno l'iter previsto dalla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 e ssmii ovvero le procedure di cui all'art. 18 e 19 indicate nella legge regionale citata. Tuttavia il titolo abilitativo sarà quello stabilito dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della sua presentazione.

5. Varianti all'autorizzazione paesaggistica.

Per quanto attiene le varianti alle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate si deve tenere conto che la tutela paesaggistica si esplica attraverso la salvaguardia del corpo arboreo della vegetazione ripariale visivamente apprezzabile.

Pertanto la modifica all'autorizzazione paesaggistica rilasciata e alla modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio si ritiene possa avvenire solo a seguito di variazioni volumetriche e di piazzamento del fabbricato sull'area di sedime e di diversi movimenti di terra e pertanto risulta necessario procedere a richiedere il rilascio di nuova autorizzazione ai sensi DLgs 42/2004.

Non necessita il rilascio di ulteriore autorizzazione paesaggistica o di accertamento di compatibilità paesaggistica modifiche del colore del paramento esterno e dei serramenti se rientranti in quelli previsti dal piano urbanistico attuativo in quanto già autorizzati, lievi variazioni dimensionali di porte e finestre, nonché apertura e chiusura di nuove porte/finestre nonché lievi modifiche alla sistemazione delle aree esclusivamente pertinenziali e alle recinzioni purchè sussista la conformità con il piano urbanistico attuativo.