

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PUA: “PIEMME-TORRE OCHE”

CAPO I – DATI GENERALI

Art.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Art.2 - DATI GENERALI DI PROGETTO

Art.3 - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE PERTINENZIALI

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.4 - PARAMETRI URBANISTICI

Art.5 – PARAMETRI EDILIZI

Art.6 - DESTINAZIONI D’USO E NUMERO DI ALLOGGI

Art.7 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

Art.8 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI, DELLE RECINZIONI E DELLE AREE DI PERTINENZA

Art.9 - VERDE PRIVATO

CAPO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.10 - VIABILITÀ E PARCHEGGI

Art.11 - PERCORSI PEDONALI E CICLO/PEDONALI

Art.12 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Art.13 – SERVIZI DI RETE

Art.14 – VERDE PUBBLICO

CAPO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.15 - VARIANTI AL PROGETTO ATTUATIVO

Art.16 - PRESCRIZIONI DA OSSERVARSI PER L’ATTUAZIONE DEL PUA

Art.17 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI

CAPO I – DATI GENERALI

Art.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si applicano all'interno del PUA denominato "PIEMME TORRE OCHE", comparto urbanistico che si sviluppa a cavaliere dei due Comuni di Maranello e Fiorano Modenese, in località Torre Oche; esse danno indicazione sull'utilizzo delle aree e dei relativi aspetti edilizi ed urbanistici, oltre a definire le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le presenti norme di attuazione, per le sole porzioni di territorio e gli elementi da esse disciplinate, costituiranno, al momento dell'adozione, parte integrante dei vigenti strumenti urbanistici comunali, PSC e RUE, dei Comuni di Maranello e Fiorano Modenese.

La realizzazione degli interventi di cui al presente PUA saranno realizzate a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, salvo il fabbricato "Ex Mensa" posto a nord-ovest, ed alla bonifica dell'area ricompresa all'interno del perimetro di comparto, opere in parte in corso di realizzazione ed in parte già programmate come da Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 24 marzo 2000 e ss.mm.ii., sottoscritto in data 5 luglio 2018 tra la proprietà dell'area: Industrie Ceramiche Piemme spa ed i Comuni di Maranello e Fiorano Modenese.

Il presente PUA denominato "PIEMME-TORRE OCHE" ha validità decennale a decorrere dall'approvazione comunale, decorso tale termine questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo l'obbligo di osservare a tempo indeterminato gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano medesimo.

Le disposizioni qui fissate hanno lo scopo di coordinare una corretta esecuzione delle previsioni effettuate dal PUA nei progetti esecutivi conseguenti e sono pertanto da intendersi come prescrizione ai fini di:

- attuazione degli interventi urbanistici
- programmazione degli interventi privati
- sistemazione e cessione delle aree pubbliche

mentre potranno ritenersi prettamente a carattere di indirizzo per quanto riguarda:

- la distribuzione interna ai fabbricati nelle tipologie edilizie
- la sistemazione delle aree private
- l'architettura in genere degli edifici e le disposizioni relative ai materiali, ai particolari costruttivi ed alle scelte cromatiche adottate

Art.2 – DATI GENERALI DI PROGETTO

L'area di intervento ricompresa all'interno del perimetro di comparto definita dal presente PUA interessa una **Superficie Territoriale (ST) pari a mq. 29.575** come di seguito suddivisa ed identificata catastalmente:

Comune di Maranello

Foglio n.17	Particella n.13	mq. 17.643
-------------	-----------------	------------

mq. 17.643

Comune di Fiorano Modenese

Foglio n.27	Particella n.122	mq. 1.653
-------------	------------------	-----------

Foglio n.27	Particella n.149	mq. 10.263
-------------	------------------	------------

Foglio n.27	Particella n.445	mq. 16
-------------	------------------	--------

mq. 11.932

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione che verranno cedute gratuitamente alle Amministrazioni di competenza, mediante Atto Notarile da stipularsi a seguito di collaudo e delibera di presa in

carico. L'attuale previsione di urbanizzazione prevede la realizzazione di strade, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi, aree a verde pubblico per una superficie complessiva pari a mq. 14.625, così suddivise:

Comune di Maranello mq. 8.903

Comune di Fiorano Modenese mq. 5.722

Sulla base della progettazione urbanistica prevista dal presente PUA si andrà a realizzare una Superficie fondiaria (Sf) pari a mq.14.950 come di seguito suddivisa ed identificata per ogni lotto in progetto:

Comune di Maranello

Lotto M01 mq. 1.260

Lotto M02 mq. 1.010

Lotto M03 mq. 1.165

Lotto M04 mq. 890

Lotto M05 mq. 825

Lotto M06 mq. 690

Lotto M07 mq. 730

Lotto M08 mq. 920

Lotto M09 mq. 1.250

mq. 8.740

Comune di Fiorano Modenese

Lotto F01 mq. 730

Lotto F02 mq. 730

Lotto F03 mq. 610

Lotto F04 mq. 1.000

Lotto F05 mq. 1.135

Lotto F06 mq. 840

Lotto F07 mq. 620

Lotto F08 mq. 545

mq. 6.210

Art.3 - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE PERTINENZIALI

Per progettazione degli edifici deve intendersi:

1. La progettazione dei fabbricati, nel rispetto delle disposizioni delle vigenti leggi urbanistiche, nonché alle norme di RUE e PSC dei Comuni di Maranello e Fiorano Modenese;
2. La progettazione esecutiva delle aree esterne private, con precisazione dei materiali, specificazione delle essenze da mettere a dimora;
3. Il progetto delle recinzioni e dei passi carrai, con specificazione della collocazione degli armadietti tecnologici, dei punti d'innesto delle reti di smaltimento dei reflui e delle adduzioni energetiche.
4. La precisazione dei rapporti di distanza e altezza rispetto agli edifici adiacenti, ai marciapiedi ed alle strade, ai giardini pubblici.
5. Le distanze tra pareti, allorché inferiori a ml.10 potranno presentare esclusivamente luci o pareti cieche.

Le quote di imposta dei piani terra, specificate nelle tavole del presente PUA, costituiscono il riferimento progettuale cui attenersi, tuttavia potranno essere apportate variazioni, purché motivate da ragioni tecniche progettuali inconfutabili e verificabili soltanto alla scala della progettazione esecutiva.

L'altezza massima dei fabbricati è di "2 piani utili fuori terra" o "3 piani utili fuori terra", come meglio evidenziato nella Tavola n.4 "INDICI URBANISTICI" fatta eccezione per elementi isolati che siano giustificati dal progetto urbanistico-edilizio.

Sono da considerarsi in aggiunta ai piani utili ammessi un piano sottotetto e una porzione di piano seminterrato solo se adibiti a vani servizi.

Le previsioni compositive del PUA nella ricerca di un ordinato assetto urbanistico, hanno previsto un comune linguaggio edilizio che si esprime coi materiali segnalati, i colori, le forme e le combinazioni prescelte, i singoli progetti, pertanto, dovranno individuare linee compositive e soluzioni progettuali definitive, non necessariamente uguali, ma armonicamente integrate ed assonnanti tra loro.

La Superficie Complessiva e la Superficie Permeabile ammesse dal PUA potranno essere trasferite da lotto a lotto, sino a sfruttare integralmente gli ingombri massimi edificabili e l'altezza massima ammessa, senza che questi spostamenti determinino variante al presente Piano Urbanistico Attuativo nei termini indicati al successivo art.15; in tal caso dovrà essere riprodotto, nella documentazione relativa alla richiesta di "Permesso di Costruire", una tabella riepilogativa relativa alla Superficie Complessiva e alla Superficie Permeabile, sottoscritta in modo unitario dai due proprietari, che dimostri volta per volta gli indici sfruttati e quelli residui del comparto. Resta inteso che non potrà essere superata la SC massima ammessa e la quantità minima di superficie permeabile prevista dal presente PUA, fatto salvo per quanto indicato al successivo art.15. Il trasferimento di Superficie Complessiva e Superficie Permeabile potrà avvenire solo tra lotti dello stesso comune. E' pertanto vietato il trasferimento di Superficie Complessiva e Superficie Permeabile tra due lotti, anche confinanti, ma di diverso comune.

Gli edifici dovranno adottare soluzioni costruttive che assicurino all'interno dei locali il benessere acustico di legge, mediante idonei isolamenti, fasciature degli scarichi ed accorgimenti da prevedere nei muri perimetrali, negli infissi e nei solai.

I progetti edilizi presentati per ottenere l'atto abilitativo alla costruzione, dovranno essere corredati da specifica relazione geologica la quale dovrà rapportarsi con quella specifica del PUA.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.4 - PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

I dati urbanistici del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- Superficie catastale/territoriale (ST) complessiva del PUA = mq. 29.575
 - Comune di Maranello = mq. 17.643
 - Comune di Fiorano Modenese = mq. 11.932

- Superficie Complessiva (SC), ad uso residenziale, ammessa nel PUA = mq. 8.205 di cui:
 - fino ad un massimo di mq. 500 per funzioni terziarie e
 - fino ad un massimo di mq. 200 per servizi collettivi
 - Comune di Maranello = mq. 5.817,00
 - Comune di Fiorano Modenese = mq. 2.388,00

- Parcheggi pubblici (P1) dovuti
 - Comune di Maranello = mq. 10/100 di SC = mq. 581,70 pertanto = n.24 (S/25)
 - Comune di Fiorano Modenese = mq. 10/100 di SC = mq. 238,80 pertanto = n.10 (S/25)

- Parcheggi pubblici (P1) di progetto
 - Comune di Maranello = n.24
 - Comune di Fiorano Modenese = n.10

- Parcheggi pubblici (P2) dovuti
 - Comune di Maranello = mq. 10/100 di SC = mq. 581,70 pertanto = n.24 (S/25)

- Parcheggi pubblici (P2) di progetto
 - Comune di Maranello = n.24
 - Comune di Fiorano Modenese = n.10

- Verde pubblico (V) dovuto
 - Comune di Maranello = mq. 40/100 di SC = mq. 2.326,80
 - Comune di Fiorano Modenese = mq. 50/100 di SC = mq. 1.194,00

- Verde pubblico (V) di progetto
 - Comune di Maranello = mq. 3.829,00
 - Comune di Fiorano Modenese = mq. 2.638,00

- Superficie Permeabile (SP) dovuta = 50% della ST = mq. 14.787,50
 - da Verde Pubblico di cessione = mq. 6.467,00
 - da Verde Permeabile pertinenziale in Comune di Maranello = mq. 4.864,69
 - da Verde Permeabile pertinenziale in Comune di Fiorano Modenese = mq. 3.456,49

- Superficie complessiva destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'urbanizzazione del comparto quali: strade, marciapiedi, piste ciclo/pedonali, parcheggi, verde pubblico, isole ecologiche, etc.
 - Comune di Maranello = mq. 8.903
 - Comune di Fiorano Modenese = mq. 5.722

- Superficie fondiaria (Sf) di progetto
 - Comune di Maranello = mq. 8.740,00
 - Comune di Fiorano Modenese = mq. 6.210,00

Art.5 - PARAMETRI EDILIZI

Per la definizione e l'applicazione dei parametri edilizi si rimanda, in sede di presentazione delle richieste dei titoli edilizi per la costruzione dei futuri fabbricati, a quanto riportato dall'elaborato di PUA denominato "DATI URBANISTICI DI COMPARTO", che riporta nel dettaglio la SC assegnata e la SP minima per ogni singolo lotto.

Il piano da indicazione dell'ingombro massimo ammesso realizzabile all'interno di un lotto, facendo salve le distanze minime dai confini futuri di proprietà così come attualmente ammesso dalle vigenti Norme di RUE e PSC dei Comuni di Maranello e Fiorano Modenese, ovvero ml. 5,00.

L'altezza massima dei fabbricati in progetto, come di seguito riportata, dovrà fare riferimento alla quota d'imposta assegnata ad ogni singolo lotto, riportata nell'elaborato grafico denominato "Tavola 04 – INDICI URBANISTICI", e potrà differire dalla stessa solo per sopraggiunte problematiche di progettazione rilevate in sede di progettazione dei fabbricati.

- **2 piani utili fuori terra**, nei lotti identificati come M01, M08, M09, F03, F04, F05, F06, F07, F08

- **3 piani utili fuori terra**, nei lotti identificati come M02, M03, M04, M05, M06, M07, F01, F02

N.B. In riferimento all'altezza massima del fabbricato, oltre ai piani utili sopra citati sarà ammesso un solo piano a servizi fuori terra e la quota d'imposta, potrà differire dalla quota assegnata al lotto di +/- cm.50.

Art.6 – DESTINAZIONI D'USO E NUMERO DEGLI ALLOGGI

La destinazione d'uso ammessa all'interno del comparto è quella residenziale per la totalità della SC ammessa (mq. 8.205). È possibile destinare i costruendi fabbricati fino ad un massimo di mq.500 a funzioni terziarie e fino ad un massimo di mq.200 a servizi collettivi, così come riportato al punto 1) della lettera a) del comma 1 dell'art.5 dell'Accordo sottoscritto in data 5 luglio 2018 (Prot. n.13217) ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n.20 e ss.mm.ii.

Il numero massimo degli alloggi ammessi all'interno del comparto è pari a 96, ottenuto con la formula SC/85 e così ridistribuito:

Comune di Maranello = n.68

Comune di Fiorano Modenese = n.28

Art.7 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per le dotazioni ed il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali a servizio dei fabbricati di futura realizzazione si rimanda alle Norme di PSC e RUE dei Comuni di Maranello e Fiorano Modenese vigenti alla stipula della Convenzione Urbanistica riferita al presente PUA "PIEMME-TORRE OCHE" e dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle superfici dei lotti.

Art.8 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI, DELLE RECINZIONI E DELLE AREE DI PERTINENZA

Le richieste di Permesso di Costruire (PdC) riferite all'edificazione dei singoli lotti interni al perimetro di PUA, dovranno essere opportunamente corredate delle necessarie informazioni riferite alle finiture esterne degli immobili.

Gli aspetti architettonici dei fabbricati, volti ad ottenere un risultato unitario dell'intero comparto urbanistico, da ritenersi prescrittivi sono i seguenti:

- paramenti esterni da realizzarsi in muratura in pietra naturale o mattoni a vista o in alternativa intonaco tinteggiato con tinte come il color "corda", il "bianco avorio" e il "grigio-verde" su tutte le tonalità.

Sarà possibile realizzare soluzioni miste di intonaco e muratura a vista se ben proporzionate tra loro.

- coperture a falda con pendenza compresa tra il 30% ed il 35%, con manto in coppi o tegole di colorate, alternate da porzioni di copertura a terrazzo pedonale;

Sarà possibile utilizzare anche coperture piane con cornicioni a sporto ed ampie superfici vetrate al fine di dare un aspetto architettonico più moderno e coerente, a condizione che tali volumi vengano integrati con le altre volumetrie del Comparto tramite richiami ai materiali e alle cromie indicate dalle presenti norme.

- serramenti esterni in legno mordenzato naturale o laccato color avorio con scuretti esterni verniciati ad acqua con colori: marrone, grigio, verde e avorio. Nei colori laccati è ammesso l'utilizzo di materiali alternativi quali alluminio o pvc;

- recinzioni degli spazi privati prospicienti le strade, i marciapiedi e le piste ciclo-pedonali mediante muro in c.a. e sovrastante ringhiera metallica o rete plastificata sapientemente occultata da idonea siepe sempreverde;

- recinzioni degli spazi privati prospicienti le aree a verde pubblico mediante pali e rete in maglia plastificata posti su muretti in c. a. e messa a dimora di siepe lineare o ringhiera metallica.

- la pavimentazione delle aree pedonali e carraie di pertinenza, ad esclusione del marciapiede perimetrale del fabbricato e delle rampe di servizio al piano interrato, dovranno essere realizzate con elementi auto-bloccanti posati a secco o pietra naturale.

Art.9 – VERDE PRIVATO

La progettazione delle aree a verde privato dovrà essere eseguita attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive con riferimento specifico a quanto riportato dal vigente "Regolamento del Verde comunale" approvato con delibera C.C. n.5 del 5 febbraio 2014.

CAPO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.10 - VIABILITÀ E PARCHEGGI

Le aree destinate a viabilità e a parcheggi sono individuate nelle specifiche tavole di PUA e sono destinate alla costruzione delle infrastrutture tecniche della viabilità veicolare e ciclo/pedonale, nonché alla realizzazione dei parcheggi.

Le caratteristiche tecniche e dimensionali previste per tali opere sono le seguenti:

- dimensione minima della carreggiata pari a ml. 7,00 con pavimentazione in conglomerato bituminoso;
- dimensione minima dei parcheggi pari a ml. 2,50x5,00 con pavimentazione in conglomerato bituminoso;
- dimensione minima dei parcheggi per portatori di handicap pari a ml. 3,20x5,00 con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Le tavole di piano individuano inoltre due aree dedicate ad isole ecologiche “RSU” per lo stazionamento dei contenitori rivolti alla raccolta differenziata dei rifiuti, dette piazzole avranno dimensioni pari a ml.2,50x12,50; a delimitazione di dette aree verrà collocata idonea siepe a mitigazione visiva dei cassonetti.

La viabilità in progetto prevede la realizzazione di una rotonda in corrispondenza del nuovo innesto sulla via Nirano, in Comune di Maranello, in prossimità del ponte di recente realizzazione che permette di oltrepassare il torrente Fossa. Tale rotonda è stata progettata con una carreggiata larga ml.7,00 e raggio di curvatura esterno pari a ml.32,00, così come concordato con i tecnici ai “lavori pubblici” di Maranello e Fiorano M., la pavimentazione sarà anch’essa in conglomerato bituminoso e verrà contornata con filetta in calcestruzzo di colore grigio sia sul perimetro esterno che su quello interno.

Art.11 - PERCORSI PEDONALI E CICLO/PEDONALI

Il presente PUA prevede la realizzazione di una serie di percorsi pedonali e ciclo/pedonali i quali verranno tutti realizzati con pavimentazione in conglomerato bituminoso e filetta di contenimento in calcestruzzo di colore grigio, ed avranno le seguenti caratteristiche dimensionali:

- dimensione minima dei pedonali pari a ml. 1,50;
- dimensione minima delle piste ciclabili pari a ml. 2,50;
- dislivello tra il piano di percorso ed il piano del terreno laterale massimo cm.2,50;
- pendenza massima del percorso non superiore al 5, detta pendenza potrà essere elevata ad un massimo dell’8% solo quando siano previsti piani orizzontali di lunghezza minima di ml.1,50 ogni ml.10,00 di sviluppo lineare ed un cordolo sopraelevato pari a cm.10 da entrambi i lati del percorso pedonale.

I percorsi saranno privi di ostacoli al fine di garantire la fluida percorrenza dei passanti; i raccordi tra pedonali e passi carrai saranno risolti con posa degli elementi perfettamente omogenei ed uniformi, seppure su piano inclinato e le rampe di raccordo tra diversi livelli rispetterà le norme per il superamento delle barriere architettoniche.

La segnaletica verticale da porsi a lato dei percorsi pedonali e ciclo/pedonali verrà posizionata senza ingombrare il passaggio e ad altezza tale da favorire la percorribilità in sicurezza anche di soggetti “non vedenti”.

Art.12 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto esecutivo dovrà prevedere una distinzione tipologica tra i corpi illuminanti destinati a viabilità stradale ed i corpi illuminanti dei percorsi pedonali e ciclo/pedonali esterni od interni al verde pubblico, secondo le seguenti caratteristiche:

- a) armature stradali dotate di lampada di potenza 60 W LED 14 lux stradali cut-off. su pali di altezza pari a ml.8,00 fuori terra conformi alla categoria illuminotecnica classificata, alla legge sull’inquinamento luminoso ed alla Direttiva Regionale vigente;

- b) armature stradali dotate di lampada di potenza 40 W, 21 lux stradali, posti su pali di altezza pari a ml.5,00 fuori terra per i soli percorsi pedonali e ciclo/pedonali; conformi alla categoria illuminotecnica classificata, alla legge sull'inquinamento luminoso ad alla Direttiva Regionale vigente;
- c) armadio contenente il quadro elettrico per le protezioni da sovracorrente;
- d) il risparmio energetico sarà realizzato con il metodo di regolazione automatica del flusso luminoso per ogni singolo apparecchio, l'alimentatore sarà configurato con un profilo di dimmerazione automatica che permette di sfruttare la massima intensità luminosa nelle prime e nelle ultime ore di accensione dell'impianto, riducendo i consumi energetici nelle ore centrali della notte, quando frequentemente è sufficiente un livello di illuminazione inferiore. Il profilo di riduzione si adatta automaticamente alla durata del periodo notturno durante l'anno.

Art.13 - SERVIZI DI RETE

La reti tecnologiche quali: energia elettrica, telefonia, acqua, gas-metano e fognature, riportate nelle tavole di PUA sono state già espone e discusse con gli enti gestori quali: ENEL, TIM ed HERA e pertanto rappresentano una progettazione di massima e non di dettaglio, mentre il progetto esecutivo, da allegarsi assieme alla richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, dovrà prevedere puntualmente la localizzazione, la dimensione e le specifiche tecniche di condutture, pozzetti, allacci, innesti, etc. etc., nonché l'acquisizione di tutti i nulla osta rilasciati dagli enti gestori delle reti stesse, in quanto tali reti dovranno poi essere dagli stessi gestite.

Le tavole di PUA identificano già alcuni elementi caratteristici definiti preventivamente con ENEL in merito alla linea aerea di tensione nominale da 15kV, denominata "MAZZON", presente sul perimetro est dell'area di intervento ed ubicata in parte all'interno della proprietà. Gli accordi raggiunti con ENEL prevedono la possibilità di eliminare l'attuale linea aerea trasformandola in un tratto interrato. Ciò potrà avvenire tramite la realizzazione di due nuovi pali/tralicci in prossimità del confine sud/est e nord/est del comparto, inseriti in aree a verde pubblico (di facile accesso per le manutenzioni future) collegati tra loro da una canalizzazione interrata che ridarà continuità alla linea "MAZZON". La nuova linea interrata porterà tensione alla cabina ENEL di lottizzazione in progetto, dalla quale si diramerà la canalizzazione in bassa tensione a servizio di tutto il comparto. Anche la posizione di tale elemento sulla tavola di progetto, centrale rispetto al Comparto, è stata da suggerita e concordata con i tecnici ENEL.

Gli incontri preliminari intercorsi con i tecnici dei futuri enti gestori quali: ENEL, TIM ed HERA, non ha evidenziato altri problemi tecnici che potessero compromettere la trasformazione urbanistica dell'area a destinazione residenziale.

In particolare, Hera ha indicato, con parere scritto, di allacciare le reti tecnologiche di acqua e gas della futura lottizzazione a tubazioni esistenti di adeguate dimensioni che si trovano fuori comparto in Via Fiandri nel comune di Fiorano ad una distanza di circa 750 ml. Tali costi, assieme a quelli della rotonda su via Nirano ed altre opere considerabili di pubblica utilità potranno soddisfare il Contributo di Valorizzazione richiesto.

Art.14 - VERDE PUBBLICO

La progettazione delle aree a verde pubblico prevede la realizzazione di un'ampia area a parco sul perimetro ovest, a mitigazione dell'impatto visivo degli edifici residenziali in progetto dal bene tutelato, il torrente Fossa.

Verrà pertanto realizzata una barriera di verde in prossimità della via Nirano ed un'area giochi pavimentata, illuminata ed attrezzata, anche con giochi inclusivi, come da indicazioni ricevute dai tecnici della società "Maranello Patrimonio", inoltre sarà realizzato un percorso ciclo/pedonale, anch'esso illuminato, un'area di sosta biciclette ed una fontanella per l'acqua.

Altro aspetto progettuale delle aree a verde pubblico è la realizzazione di una aiuola a coronamento di tutta la viabilità in progetto al fine di proporre un viale alberato che diventerà l'elemento caratterizzante dell'intero quartiere.

Per quanto riguarda la piantumazione delle essenze arboree ed arbustive si farà riferimento specifico a quanto riportato dal vigente "Regolamento del Verde comunale" del Comune di Maranello approvato con delibera C.C. n.5 del

5 febbraio 2014, e allo specifico progetto del verde che dovrà essere allegato alla richiesta del titolo edilizio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che entrerà in una valutazione di dettaglio.

All'interno delle aree a verde pubblico sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati all'attrezzabilità delle aree quali:

- arredi per il gioco e per la sosta;
- percorsi pedonali e/o ciclabili
- attrezzatura

CAPO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.15 - VARIANTI AL PROGETTO ATTUATIVO

L'organizzazione planivolumetrica, descritta negli elaborati grafici, costituisce la base progettuale di riferimento per l'attuazione dell'intervento e le presenti norme definiscono gli elementi d'indicazione e di prescrizione architettonica per le successive fasi progettuali esecutive, la cui approvazione, è affidata allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).

Ai fini più prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate varianti al presente progetto attuativo, e quindi da sottoporre a nuova approvazione di rito le seguenti modifiche:

- a) la modificazione planimetrica e altimetrica, in diminuzione, dei profili edificati affacciati sugli spazi privati e pubblici;
- b) la diversa organizzazione interna della distribuzione degli edifici, ferme restando le caratteristiche tipologiche;
- c) la diversa ubicazione dei passi carrai, senza che sia alterato il numero dei parcheggi pubblici e delle zone a verde pubblico previsti e sia mantenuto il carattere unitario dei muri di cinta; fino ad un massimo di due passi carrai per lotto;
- d) il trasferimento di Superficie Complessiva (SC) e Superficie fondiaria (Sf) da lotto a lotto, purché siano rispettate la SC massima ammessa e la Sf massima ammessa previste dal presente PUA, distinta rispettivamente tra Comune di Maranello e Comune di Fiorano Modenese;
- e) la variazione del numero di alloggi previsti nei singoli lotti, da calcolarsi con il parametro massimo ammesso di SC/85, che dovrà essere rispettato sia per il singolo lotto che per l'intero comparto, suddiviso per i due comuni interessati dall'intervento.

È, altresì, consentita la divisione di un lotto in più parti o la fusione di due lotti contermini rispetto alla rappresentazione grafica di PUA, fermo restando il valore di SF massimo di comparto, suddiviso per i due comuni interessati dall'intervento.

La realizzazione dell'intervento a stralci, permette di intervenire sui singoli lotti costituenti gli stralci stessi, anche con varianti essenziali, limitatamente ai lotti interessati e con la sola firma dei proprietari di quei lotti, purché siano rispettati gli standard urbanistici complessivi.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, sono d'esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione la quale, per l'approvazione, dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni legislative vigenti.

Art.16 - PRESCRIZIONI DA OSSERVARSI PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

Al momento della presentazione delle singole istanze per la richiesta dei titoli edilizi sarà indispensabile che questi recepiscono le condizioni e le prescrizioni rilevate in fase preliminare dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio e dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, fatta salva la possibilità di sfruttare la superficie fondiaria e la superficie complessiva ammesse.

Art.17 - RICHIAMO A LEGGI VIGENTI

Per quanto non specificato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati cartografici, presentati in allegato alle stesse, si rimanda ai disposti ed alle prescrizioni delle vigenti leggi urbanistiche, nonché al rispetto delle norme di RUE e PSC dei Comuni di Maranello e Fiorano Modenese per le parti non contrastanti con quanto disposto dal presente PUA.