

- obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente.

La scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche contenute nel Regolamento del Verde.

Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

3. Usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio;
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare;
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U7n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (*)
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (*)

(*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

4. Usi ammessi con limite al 20% della SC ammissibile:

- U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 20% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 200 mq.

L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

5. Ulteriori usi ammessi in casi particolari.

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

Art. 55 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione.

Nelle parti di territorio APS.i (e) sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
- Altri interventi: cambio d'uso.

Tali interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti al rispetto delle condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) stabilite nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Fiorano e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

2. Parametri urbanistico-edilizi

a. Nelle parti di territorio APS.i (e) insediate e consolidate:

I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$, incrementabile fino a $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$ nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento. Tale incremento dovrà essere valutato sulla base di un progetto industriale di ristrutturazione e di riorganizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio, ecc.) in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo e dovrà essere approvato soltanto attraverso una specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale;
- $Q \leq 50\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica autorizzazione, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, da parte della Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo;
- $Q \leq Q_e$ (in caso di Q esistente alla data di adozione del PSC $> 50\%$) = possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq, finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale, in funzione dell'indice U_f incrementato allo 0,65 di cui al primo punto.

H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti

- Sui magazzini verticali non possono essere installate insegne luminose
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

b. Il POC può delimitare parte o la totalità di questi sub-ambiti per interventi di ristrutturazione-riqualificazione territoriale definendo in quella sede i parametri urbanistico-edilizi, non superiori ai parametri urbanistico-edilizi relativi alle parti di territorio APS.i (e) di cui al precedente comma 2a.

3. Norme specifiche APS.i (e)

L'attuazione del sub ambito APS.i ad ovest del tratto terminale della viabilità di progetto "Modena - Fiorano" è subordinata ad un accordo con l'Amministrazione Comunale, che preveda la cessione delle aree necessarie per il completamento dello svincolo sulla Pedemontana, sia nella configurazione attuale di progetto (rotatoria) che in quella di secondo grado (indicata nella tavola del RUE a tratteggio). Per quanto riguarda queste ultime aree, l'Amministrazione Comunale potrà definire, in attesa dell'attuazione del progetto definitivo, un accordo con le proprietà che consenta l'uso temporaneo delle aree da parte delle aziende insediate senza compromettere la fattibilità degli interventi infrastrutturali definitivi.

L'attuazione dell'intervento compreso all'interno del Procedimento Unico di Valutazione di impatto ambientale, ai sensi del capo III della L.R. 4/2018, relativo al progetto di ampliamento del sito produttivo "K2X" di Kerakoll S.p.A. localizzato a confine tra il Comune di Fiorano Modenese ed il Comune di Sassuolo segue la disciplina approvata nel corso della Conferenza dei servizi che ha comportato la modifica del limite dell'altezza massima secondo quanto di seguito specificato:

- H max = 36,00 m.

Art. 56 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (r)

1. Il RUE individua con lettera (r) i sub-ambiti da riqualificare, per i quali le possibilità di intervento con eventuale incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'approvazione di un PUA la cui disciplina deve risultare conforme a quella per gli ambiti APS i (e)

In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

Art. 57 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (p)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione

a. Nelle parti di territorio APS.i (p) da urbanizzare, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

b. In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

2. Parametri urbanistico-edilizi

Nelle parti di territorio APS.i (p) - fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Uf max = 0,60 mq/mq;
- Q \geq 50% della SF;
- H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

Art. 58 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.c

1. Usi ammessi senza limitazioni:

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto)