

COMUNE DI FIORANO MODENESE PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE AL P.U.A. "RIO SALSE" (ambito P.S.C.: AR3I)

AII. A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Ottobre 2015
---------------------------------	--------------

AGGIORNATO AL 29 OTTOBRE 2015

Proprietà:

Indulti Giovanni e Amorotti Guerrina ed altri,
Spezzano di Fiorano Modenese, Via Ghiarella n.302 (Via Don Minzoni e Via Fiandri)

Progettisti:

Olivieri Arch.Maria Elena
Via Archirola n.14 – Modena tel. 059 444307 email olivieri.arch@gmail.com

Leonardi Geom.Ercole
Via V. Veneto n.70/A – Fiorano Modenese tel. 0536 831043 email ercole.leonardi@tin.it

Riferimenti strumenti urbanistici:

Generale: delibera C.C. n.70 del 20/09/2007;
3° Variante POC: delibera C.C. n.59 DEL 19/09/2011;
PUA: Prat. 509/2006 C.C. n.70 del 20/09/2007;
PUA (1° variante): inserita nella 3° variante POC approvata Delibera CC 59 del 15/09/2011;
U1: Prat. 472/2007 – 384/2012 – 390/2012.

Pareri Enti:

SAT: 5993 del 18/12/2006
Hera: 41697 del 27/03/2013

La presente variante al P.U.A. costituisce variante al P.U.A. iniziale approvato con Delibera C.C. 70/2007, 23/2011 e 3° variante di POC di cui alla Delibera C.C. 59/2011.

Gli elaborati costituenti la presente variante del P.U.A. sono i seguenti:

Allegati:

- All. A Relazione illustrativa
- All. B Norme tecniche di attuazione
- All. C Schema di convenzione
- All. D Documentazione fotografica
- All. E Relazione geologica
- All. F Caratteristiche chimico-fisiche delle terre da scavo del lotto 10
- All. G Rogito di provenienza

Tavole:

- 00 Inquadramento generale di progetto;
- 01 Progetto approvato – Planimetria;
- 02 Progetto di variante – Planimetria;
- 03 Progetto di variante – Profili e sezioni;
- 04 Progetto di variante – Reti tecnologiche – idrica;
- 05 Progetto di variante – Reti tecnologiche – gas;
- 06A Progetto approvato – Reti tecnologiche – fognie e rifiuti;
- 06B Progetto di variante – Reti tecnologiche – fognie e rifiuti;
- 07 Illuminazione pubblica invariata;
- 08 Progetto di variante – Reti tecnologiche – rete elettrica;
- 09 Progetto di variante – Reti tecnologiche - telefonia.

L'area oggetto della presente proposta è situata a Spezzano, di Fiorano Modenese, Via Ghiarella n.302 (Via Don Minzoni e Via Fiandri), definita "Rio Salse" riferita all'ambito AR.3I del P.S.C., così individuata:

Proprietà: Indulti – Amorotti foglio 23, mappali 404 di 2.558mq

Il bene è pervenuto da Sig.ri Messori Maria Concetta e Messori Pier Luigi (ex lottizzanti del PUA originario convenzionato) con atto Notaio Dallari del 02/10/2014 Rep.122124/38347 registrato a Sassuolo il 16/10/2014 n.1632.

Altre proprietà foglio 23 mappali 55, 60, 324, 370, 373, 374, 375, 405, 407, 410, 411, 418, 421, 423, 426, 427, 428, 431, 432, 523, 524, 525, 526, 527, 529, 530, 531, 532, 541 (ex mappale 429, 430).

Dal 2006 l'area è interessata dal Piano Operativo Comunale, successivamente specificato ed attuato dal Piano Urbanistico d'Attuazione redatto dall'Arch. Giovanni Cavani, approvato con pratica 509/2006 e Delibera n.70/2007.

Con Delibera 59/2011 è stata approvata una variante al P.U.A. e P.O.C. per la conversione di superfici commerciali interne al P.U.A. in superfici residenziali e la ridefinizione dei lotti.

Con Pratica 472/2007 e varianti 384/2012 e 390/2012 sono state approvate le opere di urbanizzazione ed in particolare nella variante è stata inserita la viabilità da Via Ghiarella a servizio del fabbricato "ES ex villa Menotti" e dell'area residenziale posta a Nord dell'ambito (lotto n.10).

Con delibera n.10/2014 è stato approvato il collaudo delle opere di U1 e la presa in carico del PUA Rio Salse ed in particolare: viabilità, parcheggi, fognature, acquedotto, rete elettrica, rete telecomunicazioni, isola ecologica, illuminazione pubblica ed aree verdi.

Nel Febbraio 2010 è stata presentata una richiesta di variante al P.S.C. per l'allargamento dell'area destinata all'edificazione posta nella zona nord del P.U.A..

Tale richiesta stata accolta nella variante al PSC del 2013 mediant/e modifica alle norme relativa alle schede d'ambito con la possibilità di un intervento integrativo di 350mq di SC.

La presente richiesta di variante comporta l'inserimento del lotto n.10 in attuazione della nuova capacità edificatoria di 350mq aggiuntivi.

La modifica inerisce l'area a Nord del Piano Particolareggiato e viene identificata come sub-ambito "Nord".

Nelle varianti che hanno interessati il P.S.C e successivamente il P.O.C ed il P.UA. la superficie identificata come ECO-L vede modificata la sua sagoma pur mantenendo le caratteristiche generatrici.

Infatti individuata a nord/sud dell'edificio recentemente ristrutturato (con vincolo ES), a tutela dello stesso e dell'area di intervento generale, nonché a fianco della fascia di verde pubblico posta a est parallela al Rio Fossa Spezzano, viene riproposta mantenendo parte del suo sviluppo a nord e continuandone l'estensione sud, che viene garantita attraverso il rispetto di 30 ml dall'edificio ES che normano l'edificabilità futura (lotto 2,lotto 3)

Anche nel sub-ambito nord, specificatamente il lotto10, viene individuata una superficie edificabile a ovest e una profonda fascia ECO-L a est (vedi Tav allegata) confermandone l'originale posizione.

Complessivamente la variazione ribadisce i criteri originali dell'impianto pur integrando l'edificabilità originaria secondo la variante al PSC del 2013

Il lotto è servito dalla viabilità secondaria con accesso da Via Ghiarella. L'area antistante la proprietà descritta in parte occupata dalla strada (mappale 405) risulta per patti convenzionali in cessione all'Amministrazione Comunale.

Il Piano Particolareggiato è in esecuzione pertanto sono garantiti tutte le dotazioni sia Urbanistiche che di servizio in particolare quegli aspetti inerenti la vulnerabilità idraulica che interessano l'intero ambito e che vedono applicati principi di invarianza idraulica.

La superficie permeabile, rispetto al PUA precedentemente approvato, in dipendenza della nuova edificazione diminuisce di circa 485,00mq per gli spazi ed i cortili occupati dal fabbricato i progetto, infatti la superficie permeabile approvata nel PUA delibera 59/2011 di 8.802mq, nel PUA di variante diventa 8.317mq (pari al 34%ST), che supera abbondantemente lo standard minimo del 20% di ST (24.691mq x 20% = 4.938mq).

Nel lotto edificabile viene garantita una permeabilità di mq.715, pari al 60% della SF, oltre a mq.1.358 in area ECO-L ed ES.

In particolare si allega relazione geologica con le indagini delle campionature del terreno. I dati ottenuti non evidenziano inquinamenti del sito oggetto di intervento e si prevede il riutilizzo in loco dei terreni scavati per i riempimenti e sistemazioni finali.

Si precisa che trattandosi di un lotto marginale è già servito dalle urbanizzazioni e dai servizi attuati nel P.U.A. originario, le cui opere sono già state prese in carico dall'Amministrazione Comunale.

Infrastrutture per l'urbanizzazione

Le infrastrutture sono già state realizzate nel lotto ed i costi economici sono già stati compensati dai proprietari del lotto 10 ai restanti lottizzanti, veri esecutori delle opere.

Viabilità

Il lotto è servito dalla viabilità secondaria (stradello largo circa 7ml) con accesso da Via Ghiarella. L'area antistante la proprietà, in parte occupata dalla strada (mappale 405) risulta per patti convenzionali in cessione all'Amministrazione Comunale.

Fogne

Sono presenti due linee di scarichi (acque bianche ed acque nere) realizzate dal lottizzante e già prese in carico dall'Amministrazione Comunale, poste nella sede stradale.

Il lotto risulta già collegato con n.2 pozzetti interni al lotto.

E' presente nel lotto una cisterna (ex vasca per irrigazione agricola) della capacità di circa 80mc.

E' stato recepito il parere Hera relativo alla variante al PUA con parere n.54837 del 08/05/2015 ed in particolare si evidenzia che trattasi di un lotto marginale già servito dalle urbanizzazioni e dai servizi attuati nel PUA originario, le cui opere sono già state prese in carico dall'Amministrazione Comunale. In sede stradale sono presenti due linee di scarico, acque nere ed acque bianche. Il lotto risulta collegato con due pozzetti. Si adotta una rete di raccolta per le acque meteoriche provenienti dal dilavamento dei tetti, delle tettoie ed altre superfici impermeabili scoperte, in una cisterna ex vasca di irrigazione agricola esistente nel lotto. Ai sensi art.121 RUE, verranno utilizzate per l'irrigazione e per il rifornimento delle vaschette dei w.c. previo trattamento. Per quanto riguarda le acque meteoriche, il collegamento alla fogna di lottizzazione ha la sola funzione di sfioratore di sicurezza.

Le acque bianche dei lavandini e docce dei bagni della nuova costruzione, verranno convogliate in serbatoi di accumulo dotati delle necessarie attrezzature di disinfezione e riutilizzate per lo scarico dei wc.

Acqua e gas

Le infrastrutture realizzate sono conformi a quanto autorizzato con parere Hera n.41697 del 27/03/2013 (parere rilasciato in concomitanza al collaudo delle opere ed alla variante di aggiornamento 390/2012).

Le linee servono già il lotto ed occorre il solo parere di allacciamento.

La committenza sta studiando un progetto alternativo con l'utilizzo di fonti energetiche alternative (prevalentemente geotermico) e probabilmente non verrà richiesto l'allacciamento gas.

Energia elettrica e telefonia

La lottizzazione è servita da cabina elettrica.

Nel lotto adiacente (Villa Menotti) sono state installate due centraline di distribuzione con le polifere già collegate al lotto

Illuminazione pubblica

Invariata rispetto al PUA iniziale, già realizzata e presa in carico dall'Amministrazione Comunale.

Isole ecologiche

Il lotto risulta ben servito dai due punti di raccolta presenti su Via Don Minzoni e parcheggio pubblico ex Menichetti su Via Ghiarella, in prossimità del ponte Fossa, posti a distanza non superiore a 60ml.

Spazi pubblici, aree a verde pubblico ed attrezzate

Poiché nella lottizzazione i parcheggi ed il verde sono superiori allo standard, non avendo realizzato attività terziarie (inizialmente previste) e le aree extracomparto da cedere sono state calcolate per l'intero comparto, si propone la monetizzate le dotazioni territoriali pari a:

- | | | | | |
|---------|--------|-----------|--------------------|------------|
| - P1 | 20/100 | x 350mqSC | = 70mq x 140€/mq = | 9.800,00€ |
| - Verde | | | = 150mq x 90€/mq = | 13.500,00€ |

Il proponente anziché realizzare la quota di edilizia residenziale sociale convenzionata di cui all'Art 49 delle norme di PSC, pari a 20%SC = a 70mq.

- 30% in affitto (21mq),
- 10% in riscatto (7mq),
- 60% in vendita convenzionata (42mq),

monetizza tale onere per la cifra forfettaria di 12.000€.

Onere perequativo

Come previsto nelle schede d'ambito ed al POC approvato, i sottoscritti si obbligano a corrispondere l'onere perequativo pari a:

- 20% SC x 500€/mq = 35.000€

Uso razionale dell'energia

La costruzione prevista a due piani fuori terra oltre all'interrato, prevede l'uso di tecniche costruttive innovative e l'uso di materiali ecologici e naturali.

La classe energetica prevista è del tipo "A" con impianto di riscaldamento centralizzato mediante impianto geotermico con pompe di calore, il tutto nel rispetto del Dlgs del 19/08/2005 n.192, modificato secondo D.L. 311/06 e Delibera Emilia Romagna 26/09/2011 n.1366.

Si riportano di seguito le tabelle che indicano le superfici dei lotti nel P.U.A. approvato e in quello di variante:

P.U.A. approvato
Del. 59/2011

LOTTO	sup. lotto (m ²)	S.C. (m ²)
lotto 1a	660	350
lotto 1b	680	350
lotto 1c	653	250
lotto 2	680	250
lotto 3	650	250
lotto 4	882	500
lotto 5	1.018	550
lotto 6	750	235
lotto 7	705	220
lotto 8	1.193	605
lotto 9	2.545	760
tot	10.416	4.320

P.U.A. in variante

LOTTO	sup. lotto (m ²)	S.C. (m ²)
lotto 1a	660	350
lotto 1b	680	350
lotto 1c	653	250
lotto 2	680	250
lotto 3	650	250
lotto 4	882	500
lotto 5	1.018	550
lotto 6	750	235
lotto 7	705	220
lotto 8	1.193	605
lotto 9	2.545	760
lotto 10	1.200	350
tot	11.616	4.670

Fiorano Modenese, 29 Ottobre 2015

I progettisti

Arch. Olivieri Maria Elena

Geom. Leonardi Ercole