

# COMUNE DI FIORANO MODENESE PROVINCIA DI MODENA

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

AII. B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Novembre 2015
---------------------------------------	---------------

**AGGIORNATO AL 23 NOVEMBRE 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

Riferimenti:

Tav. P.S.C. n° 1/C  
Tav. R.U.E. n° 1/i  
Tav. P.O.C. n° 1  
Scheda P.O.C. n° AR-3I

Variante Urbanistica prot. 2709 del 27 Febbraio 2010  
Variante Urbanistica prot. 6233 del 5 Maggio 2010  
Variante 2013 PSC approvato con delibera n.21 del 27/03/2014, scheda relativa all'ambito Via Papa  
Giovanni XXIII

Dati Catastali:

Comune di Fiorano Modenese:

Proprietà Indulti – Amorotti - foglio 23, mappali 404  
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).

Progettista:

- Olivieri Arch.Maria Elena
- Leonardi Geom.Ercole

SCHEDA RIEPILOGATIVA

	<b>PUA approvato Del.59/2011</b>	<b>PUA variante</b>	<b>Variazioni</b>
Superficie complessiva catastale	23.682 m <sup>2</sup>	23.682 m <sup>2</sup>	
Superficie territoriale	24.691 m <sup>2</sup>	24.691 m <sup>2</sup>	
Superficie fondiaria di progetto	10.416 m <sup>2</sup>	11.616m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Superficie aree per cessioni (urbanizzazioni) di progetto	7.886 m <sup>2</sup>	7.886 m <sup>2</sup>	
Superficie per strada privata comune ai lotti 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4	754 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>	
Superficie aree "ECO-L" e ES (proprietà privata)	5.996 m <sup>2</sup>	4.796 m <sup>2</sup>	-1.200 m <sup>2</sup>
Superficie edificabile consentita (SC)	4.320 m <sup>2</sup>	4.670 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Di cui per usi residenziali	4.320 m <sup>2</sup>	4.670 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Di cui per usi terziari	0	0	-
Superficie permeabile	8.802 m <sup>2</sup>	8.317 m <sup>2</sup>	-485 mq
Rapporto di copertura lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9	35%	35%	-
Rapporto di copertura lotto 10	-	35%	35%
Distanze da confini, strade locali, altre zone	5 m	5 m	
Altezza max edifici lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9	10.50 m	10.50 m	
Altezza max edifici lotti 10	-	9.00 m	9.00 m

La variante consiste nel inserimento di un intervento integrativo nel nuovo lotto 10 di 350mq di SC, in incremento degli 11 lotti originari.

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI

P.U.A. approvato Delibera 59/2011		
LOTTO	sup. lotto (m <sup>2</sup> )	S.C. (m <sup>2</sup> )
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
<b>tot</b>	<b>10.416</b>	<b>4.320</b>

P.U.A. in variante		
LOTTO	sup. lotto (m <sup>2</sup> )	S.C. (m <sup>2</sup> )
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
<b>lotto 10</b>	<b>1.200</b>	<b>350</b>
<b>tot</b>	<b>11.616</b>	<b>4.670</b>

DOTAZIONI TERRITORIALI

	PUA approvato Del.59/2011	PUA in variante	Variazioni
Parcheggi pubblici			
Sup. residenziale	1.362 m <sup>2</sup>	1.362 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sup. terziaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0
Verde pubblico			
Sup. residenziale	3.915 m <sup>2</sup>	3.915 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sup. terziaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0
<b>Totale</b>	<b>5.277 m<sup>2</sup></b>	<b>5.277 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

DOTAZIONI AGGIUNTIVE

	PUA approvato Del.59/2011	PUA in variante	Variazioni
Nuove strade – sistemazione strade esistenti, piste ciclabili e marciapiedi <i>* Le suddette quantità sono dei minimi dai quali è possibile derogare solo in aumento.</i>	2.609 m <sup>2</sup>	2.609 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICI AREE IN CESSIONE</b>	<b>7.886 m<sup>2</sup></b>	<b>7.886 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

## NORME DI ATTUAZIONE

### Art.1

Nel PUA. di iniziativa privata "RIO SALSE" approvato (ambito "AR 3"), nell'area a vacanza edificatoria sono previsti n.11 lotti per una capacità di 4.320mq di SC.

N.4 lotti sono già stati edificati.

Conformemente alla variante 2013 al PSC ed alla scheda d'ambito, la variante al PUA riguarda un intervento integrativo nella parte Nord-Est dell'ambito, per una SC massima di 350mq.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel PUA vigente sono già state realizzate a cura e spese dei lottizzanti nei termini stabiliti dalla convenzione attuativa (Sassuolo, reg.l n° 869 del 28/02/2008).

Con Delibera di Giunta n.10 del 30/10/2014, è stato approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione e la presa in carico con mandato per la acquisizione gratuita.

Si accede al lotto da Via Ghiarella attraverso un strada privata in parte all'interno dell'ambito (foglio 23 mappale 405 area in cessione pubblica) ed in parte su terreni ex Menichetti (foglio 21 mappali 454/31 e 177/21) per servitù costituita con atto Notaio Malaguti del 04/04/2008 Rep.109313/21151.

Non sono previste opere di urbanizzazione a servizio del lotto, in quanti i servizi primari sono già presenti sul confine del lotto ed è solo necessario richiedere agli enti preposti l'allacciamento.

Si propone la monetizzazione delle dotazioni territoriali P1 e V (pari a 220mq), in quanto i parcheggi ed il verde realizzati nella lottizzazione sono ampiamente superiori agli standard e sopportano abbondantemente l'incremento edificatorio del lotto 10.

Nel nuovo lotto n.10, è prevista la costruzione di un edificio bifamiliare a due piani fuori terra, oltre al piano interrato da destinarsi ad autorimesse e servizi.

La classe energetica minima prevista è di tipo "A" con impianto di riscaldamento centralizzato geotermico con pompe di calore, che verrà descritto in dettaglio negli allegati progettuali che seguiranno la richiesta di PDC per la costruzione di un fabbricato a 2 unità immobiliari..

Ai sensi dell'Art.5 comma 4 e 5 del RUE, rimangono in vigore i termini contenuti nello strumento attuativo iniziale relativo al calcolo della SC.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi, si potranno operare modifiche relative al posizionamento degli accessi carrai.

### Art. 2

La durata del presente PUA è fissata nella convenzione attuativa. Alla scadenza il PUA potrà essere rinnovato per la parte non ancora realizzata, secondo i parametri urbanistico-edilizi ed i criteri di governo delle trasformazioni definiti dal vigente quadro di strumenti urbanistici.

Eventuali varianti al P.U.A. dovranno essere sottoposte all'approvazione degli organi competenti ed eventualmente alla stipula di nuova convenzione; fino all'approvazione del nuovo PUA resteranno in vigore le norme già approvate.

Le modifiche al PUA, che non comportino varianti alla convenzione in essere, si attuano all'interno del quadro normativo definito della convenzione stessa.

Alla scadenza del PUA o dopo il suo completamento, relativamente agli edifici già realizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, senza cambio d'uso.

### Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

#### U1. Residenza

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività.

### Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI

Il PUA individua n° 11 lotti edificabili; per ciascun lotto è stabilita una quantità di S.C. ammissibile che può essere aumentata o diminuita secondo il criterio del travaso da altro lotto, mantenendo in essere complessivamente la quantità totale di SC prevista nel PUA.

Rimangono invariati i parametri per il lotti da 1 a 9, mentre vengono modificati per il solo lotto n.10, con diminuzione dell'altezza e della superficie coperta, ovvero:

- Rapporto di copertura  $Q \leq 35\%$  della SF
- H max = ml. 9,00
- Sup. permeabile  $\geq 40\%$  della SF
- Distanze minime:
  - o ml. 5 dai confini di proprietà
  - o ml. 5 dalle strade
  - o ml. 5 da aree pubbliche o altre zone urbanistiche

### Art. 6 - IMPEGNI RELATIVI ALLA QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Sarà applicata la quota residenziale di edilizia convenzionata minima prevista nel POC pari al 20% di SC residenziale :

$$350 \times 20\% = 70 \text{ m}^2$$

Questa quota a sua volta sarà suddivisa in:

Affitto	30% (21 m <sup>2</sup> minimo)
Affitto con riscatto	10% (7 m <sup>2</sup> minimo)
Vendita convenzionata (riduzione del 15% del prezzo di mercato)	60% (42 m <sup>2</sup> minimo)

Trattandosi di quantità minime la quota relativa potrà essere monetizzata.

### Art. 7 - VERDE

Il lotto è privo di alberature e dovranno essere piantumate preferibilmente con specie arboree autoctone, scelte fra quelle indicate nell'elenco adottato dal Comune di Fiorano.

## Art. 8 - RECINZIONI

Le recinzioni sul fronte strada privata, così come l'accesso carraio e pedonale dovranno essere realizzati secondo un criterio di uniformità nella scelta di materiali (preferibilmente secondo le tradizioni locali) e nelle altezze.

Le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con rete metallica inserita tra siepi di verde.

La recinzione sarà eseguita simile a quella già esistente nei restanti lotti, autorizzate ed individuate con il P.d.C. opere di urbanizzazione primaria Prat.472/2007 e 390/2012.

## Art. 9 - CARATTERI TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO LOTTO 10

*Copertura:* A falde inclinate;  
Manto in laterizio di colore grigio o rosso cupo.

*Sporti di gronda:* Dove previsto in calcestruzzo armato o legno a sagoma semplice (da evitare modanature elaborate).

*Paramenti:* Intonaco nei toni del bianco, bianco panna e del grigio o comunque sempre in accordo cromatico con il rivestimento delle altre superfici;  
Rivestimento in pietra naturale a listelli sottili a corsi orizzontali o mattone faccia-vista.

*Davanzali:* In pietra naturale preferibilmente di colore grigio.

*Oscuramento:* Persiane scorrevoli o apribili a due ante;  
Materiali: legno, pvc, alluminio.

*Parapetti:* Andamento lineare, semplice;  
In ferro zincato e verniciato, in ferro e vetro, legno.

A titolo esplicativo (non vincolante) si riporta il prospetto e la pianta della tipologia costruttiva prevista (Tavola 02 e Tav.3).

## Art. 10 - 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.

#### Art. 11 – 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.

#### Art. 12

Per quanto non specificato dalle presenti norme, si fa riferimento a quanto stabilito nel POC e nel RUE vigente alla data di adozione del POC.

Fiorano Modenese, 23 Novembre 2015

I progettisti

Arch. Olivieri Maria Elena

Geom. Leonardi Ercole

*In allegato:*

TABELLA A) PROSPETTO DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI:

- PUA approvato (2011)
- PUA in variante

TABELLA A) PROSPETTO DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

**PUA approvato Delibera 59/2011**

PROPRIETA'	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA			SUPERFICIE EDIFICABILE		SUPERFICIE COPERTA		SUPERFICIE PERMEABILE		AREE DI CESSIONE				ALTRE CESSIONI		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA	PARCHEGGI PERTINENZIALI PREVISTI									
		S.F. (mq)	S.C. (mq)	I.F.	(mq)	Q	(mq)	(%)	P1 - 2		V		Urban.	Pereq.													
									Urban.	Pereq.	Urban.	Pereq.															
Immobiliare Case San Martino	1a	660	350	0,53	231	0,35	264	40																			
	1 b	680	350	0,51	238	0,35	272	40																			
	1 c	653	250	0,38	229	0,35	261	40																			
	2	680	250	0,37	238	0,35	272	40																			
	3	650	250	0,38	228	0,35	260	40																			
	4	882	500	0,57	309	0,35	353	40																			
	5	1.018	550	0,54	356	0,35	407	40																			
Borelli e Iseppi Montorsi	6	750	235	0,31	263	0,35	300	40																			
Vosino	7	705	220	0,31	247	0,35	282	40																			
Imm. Case San Martino	8	1.193	605	0,51	418	0,35	477	40										834	324	1.115	2.015	567	1.960	3.560			
EdilFiorano 90	9	2.545	760	0,30	891	0,35	1.018	40										204		785		83		760			
Totale	mq	<b>10.416</b>	<b>4.320</b>		<b>3.646</b>		<b>4.166</b>											<b>1.362</b>		<b>3.915</b>		<b>650</b>	<b>1.959</b>	<b>4.320</b>			
		I.F. medio		<b>0,43</b>																							

\* I parcheggi pertinenziali sono preventivamente individuati come autorimesse interrato nei singoli progetti edilizi.

TABELLA A) PROSPETTO DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

**PUA variante**

PROPRIETA'	LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE EDIFICABILE			SUPERFICIE COPERTA		SUPERFICIE PERMEABILE		AREE DI CESSIONE				ALTRE CESSIONI		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA	PARCHEGGI PERTINENZIALI PREVISTI
			S.F. (mq)	S.C. (mq)	I.F.	(mq)	Q	(mq)	(%)	P1 (20/100mqSC)		V (40/100mqSC)		Urban.	Pereq.		
										Urban.	Pereq.	Urban.	Pereq.				
Immobiliare Case San Martino	1a	660	350	0,53	231	0,35	264	40									
	1 b	680	350	0,51	238	0,35	272	40									
	1 c	653	250	0,38	229	0,35	261	40									
	2	680	250	0,37	238	0,35	272	40									
	3	650	250	0,38	228	0,35	260	40									
	4	882	500	0,57	309	0,35	353	40									
	5	1.018	550	0,54	356	0,35	407	40									
Borelli e Iseppi Montorsi	6	750	235	0,31	263	0,35	300	40	un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione								
Vosino	7	705	220	0,31	247	0,35	282	40									
Imm. Case San Martino	8	1.193	605	0,51	418	0,35	477	40		834	324	1.115	2.015	567	1.960	3.560	
EdilFiorano 90	9	2.545	760	0,30	891	0,35	1.018	40		204		785		83		760	
Indulti – Amorotti	10	1.200	350	0,29	420	0,35	715	60		70 (monetizz.)		150 (monetizz.)				350	
<b>Totale</b>	mq	<b>11.616</b>	<b>4.670</b>		<b>4.068</b>		<b>4.881</b>			<b>1.362</b>		<b>3.915</b>		<b>650</b>	<b>1.959</b>	<b>4.670</b>	

NB: La proprietà su cui insiste il lotto 10 di 2.558mq dispone di verde privato adiacente al lotto 10 di 1.358mq  
 Complessivamente la superficie permeabile sulla proprietà Indulti-Amorotti è di 2.073mq

\* I parcheggi pertinenziali sono preventivamente individuati come autorimesse interraste nei singoli progetti edilizi.