

**VARIANTE NON SOSTANZIALE
AI SENSI ART.138 RUE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO PSC: AR.3n
“GHIAROLA VECCHIA – SAN FRANCESCO”
PUA 105/2007 APPROVATO CON DELIBERA CC
N.71 DEL 20/09/2007**



UBICAZIONE: Via Morici
Fiorano Modenese (MO)

PROPRIETA': ORIZZONTI Srl
Con sede legale in Sassuolo, Via Radici in Piano n.475

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

DATI CATASTALI:

STRALCIO A:

Comune di Fiorano Modenese, foglio 5 mappali 212 – 214
 foglio 11 mappali 292 – 318 – 319 – 321

STRALCIO B:

Comune di Fiorano Modenese, foglio 11 mappali 291

PROGETTISTA:

Geom. Leonardi Ercole

SCHEDA RIEPILOGATIVA

| | PUA approvato | VARIANTE |
|---|-----------------|-----------------|
| Superficie complessiva catastale | 15.554,00 mq | 15.554,00 mq |
| Superficie territoriale | 15.463,00 mq | 15.463,00 mq |
| Superficie fondiaria di progetto | 9.044,00 mq | 9.044,00 mq |
| Superficie aree di cessione | 6.419,00 mq | 6.419,00 mq |
| parcheggi | 243,00 mq | 243,00 mq |
| strada e marciapiede | 876,00 mq | 876,00 mq |
| cessioni aggiuntive | 5.300,00 mq | 5.300,00 mq |
| SC consentita | 1.200,00 mq | 1.200,00 mq |
| A | 427,42 mq circa | 437,55 mq |
| B | 386,29 mq circa | 397,43 mq circa |
| C | 386,29 mq circa | 365,02 mq circa |
| Di cui per usi residenziali | 1.200,00 mq | 1.200,00 mq |
| Superficie permeabile (30% ST) | 7.192,46 mq | 6.000,00 mq |
| Rapporto copertura | 35% | 35% |
| Distanze da confini, strade locali e altre zone | 5,00 ml | 5,00 ml |
| Altezza massima edifici | 7,50 ml | 7,50 ml |

STANDARD URBANISTICI

| | PUA approvato | VARIANTE |
|--|---------------|-----------|
| Parcheggi pubblici 20% – sup. residenziale | 243,00 mq | 243,00 mq |
| Verde pubblico 40% – sup. residenziale | 480,00 mq | 480,00 mq |
| Totale | 723,00 mq | 723,00 mq |

STANDARD AGGIUNTIVI

| | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Strada di lottizzazione | 876,00 mq | 876,00 mq |
| Stralcio B (rotatoria e verde) | 5.300,00 mq | 5.300,00 mq |

Lo stralcio B è comprensivo anche della quota di verde di dotazione

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1

Il PUA di iniziativa privata "GHIAROLA VECCHIA – SAN FRANCESCO" è ricompreso nell'ambito AR.3n; si prefigge l'obbiettivo di riqualificazione ambientale, attraverso la realizzazione di una nuova edificazione prevalentemente residenziale, con effetti di mitigazione ambientale e qualità paragonabili a quelle dell'intorno. L'area complessiva del PUA comprende la medesima area prevista nel primo POC, per una SC di 1.200,00mq.

Nelle schede d'ambito del PSC 2013 è stata inserita la possibilità di un intervento integrativo di 300,00mq di SC, attualmente non convenzionato e che sarà oggetto di nuovo PUA.

Nel perimetro del PUA sono presenti aree con due distinte vocazioni:

a) Aree edificabili – stralcio A;

b) Aree pubbliche per opere di urbanizzazione e mitigazione dell'antropizzazione – stral.B;

Nelle aree a vocazione edificatoria è possibile realizzare la quota di nuova edificazione prevista nel POC è confermata dal presente PUA di 1.200,00mq.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel PUA sono state realizzate a cura e spese dei lottizzanti nei termini stabiliti dalla convenzione attuativa, con PdC n.320/2007 ed è in corso il collaudo statico e la presa in carico.

In esecuzione alla delibera n.59/2005 sono già state cedute le aree dello stralcio B pari a 5.300,00mq, e la strada di lottizzazione Via Morici e relativi Parcheggi (mapp.291 e 292 di complessivi 6.419,00mq come meglio disciplinato alla Convenzione Urbanistica del 29/11/2007 Rep.114160/33062 Notaio Dallari).

Le aree di cessione sono comprensive anche della quota di verde di dotazione pari a mq 480,00.

Art.2

Il rilascio del Permesso a Costruire per i nuovi insediamenti è soggetto alla preventiva approvazione del PUA.

La durata del presente PUA è fissata nella convenzione attuativa del 28/11/2007 per la durata di 10 anni, prorogato di 3 anni ai sensi legge finanziaria n.98/2013 Art.30 comma bis i cui termini di validità sono prorogati di 3 anni, con scadenza al 28/11/2020, come comunicato con Prot.8756 del 04/05/2018.

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 PUA dovranno essere sottoposte all'approvazione degli organi competenti e 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 definitivo della convenzione stessa.

Alla scadenza del PUA o dopo il suo completamento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso. Sono ammessi cambi d'uso solo qualora rientrino fra quelli ammessi dal POC e non incidano sulle quantità minime previste per ciascuna destinazione d'uso previste nel POC.

Art.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

U1 Residenza

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) 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, nonché le attività di affittacamere.

Art.4 - PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI

I parametri invariabili sono i seguenti:

- SC complessiva mq 1.200,00
- Rapporto di copertura $Q \leq 35\%$ della SF
- H max = 7,50 ml
- Sup. permeabile ≥ 30 ST
- Distanze minime = ml 5 dai confini di proprietà, dalle strade e da aree pubbliche o altre zone urbanistiche.

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

Sono stati soddisfatti con la monetizzazione di tale onere per l'importo di 9.600,00€ come regolato dall'atto integrativo alla convenzione del 19/12/2016 Rep.124099/39595.

Monetizzazione: gli impegni previsti in convenzione sono già stati corrisposti.

Art.7

Le alberature ad alto fusto esistenti sono state mantenute (come la quercia esistente) lungo Via Sandi.

Lungo Via Sandi e Via Ghiarola Vecchia è stata realizzata una barriera antirumore con piante sempre verdi.

Art.8

Le recinzioni sui fronti strada e aree pubbliche, così come gli accessi carrai e pedonali dovranno essere realizzate secondo un criterio di uniformità nella scelta di materiali (preferibilmente secondo le tradizioni locali) e nelle altezze delle parti cieche.

Art.9

Caratteristiche architettoniche degli edifici:

- 1) *Tetti: In considerazione dell'ubicazione della zona e della funzione residenziale si richiede uno schema di copertura a falde con manto in coppi. La caratteristica degli sporti di gronda dovrà essere compatibile con la soluzione generale, sia come materiali che nella forma.*
- 2) *Prospetti: le facciate potranno essere composite, con paramento di mattoni a vista, del tutto o in parte; per le parti intonacate si dovranno scegliere cromie nell'ambito dei colori tradizionali o comunque in accordo cromatico con il paramento murario a vista.*
- 3) *Recinzioni: le recinzioni dei lotti e sui fronti stradali saranno realizzate uniformemente fra di loro, con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro.*
- 4) *Chiusure esterne delle bucatore: sono ammessi tutte le tipologie e materiali di oscuramento esterno, mantenendo sempre un accordo cromatico con le superficie murarie.*
- 5) *Parapetti delle terrazze: i parapetti di terrazzi e balconi potranno essere parzialmente ciechi o del tutto trasparenti.*

6) *Caratteristiche architettoniche degli edifici:*

E' prevista la costruzione di n.3 fabbricati per un totale di SC di mq 1.200,00

Edificio A = n.6 alloggi – n.2 piani fuori terra e n.1 piano interrato

Tipologia: appartamenti indipendenti

Edifici B – C = n.8/12 alloggi – n.2 piani fuori terra e n.1 piano interrato

Tipologia: appartamenti indipendenti o condominiali

7) *Ai fini dell'uso razionale dell'energia e alla sostenibilità ambientale verranno adottate tecniche costruttive innovative, come l'uso di materiali ecologici e naturali. Verranno previste linee separate degli scarichi con il riutilizzo delle acque piovane e per una quota l'uso di fonti rinnovabili quale il foto-voltaico o solare, per un totale di 0,20 kw per unità immobiliare e verrà coperto il fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione pubblica.*

Art. 10

Per quanto non specificato dalle presenti norme, si fa riferimento a quanto stabilito nel POC e nel RUE.

Art.11 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Per modifica non sostanziale si intende una modifica dovuta ad una più dettagliata definizione delle sagome edilizie, derivata dall'approfondimento dell'organizzazione tipologica interna e dalla necessità di introdurre elementi di caratterizzazione architettonica nei diversi fabbricati, garantendo comunque una coerenza progettuale e compositiva per l'intero comparto.

A titolo esplicativo si elencano alcune modifiche che non costituiscono varianti al PUA:

- *correzioni planimetriche non significative, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi e secondo il criterio di "travaso da altro lotto", mantenendo in essere la quantità totale di SC prevista nel PUA;*

Sarà possibile eseguire una compensazione massima fra i lotti o fabbricati, fino ad un massimo del 10% della SC ammissibile, comunque nel rispetto della Uf massima sul lotto, pari al $0,60SC/SF$.

- *modifiche delle sagome edificabili, nel rispetto dei parametri edilizi previsti;*
- *le modifiche distributive dei singoli edifici definite solo a titolo esemplificativo negli schemi tipologici di progetto;*
- *modifiche del profilo altimetrico degli edifici nel rispetto della altezza massima definita dalle presenti norme;*
- *modifiche relative al posizionamento degli accessi carrai, pedonali, sistemazione area cortiliva, ecc .*

Fiorano Modenese, 24 Aprile 2019

LA PROPRIETA'

ORIZZONTI S.p.A.
Sede Legale: Via Radici in Piano, 475
41049 SASSUOLO (MO)
C.F./Part.IVA 02498610365
Tel. 0536 895189

IL TECNICO


