

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

IUC "CARDUCCI" (ambito RUE "AC.c" ed "ECO-L")

All. A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA - SOSTITUTIVA

Maggio 2019

Proprietà:

IACARUSO MICHELE LUCIO, nato a Celenza Valfortore (FG) il 10/12/1955
C.F.: CRS MHL 55T10 C429M, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n 22,
PECORARO ANTONINA, nata a Palermo (PA) il 14/09/1955
C.F.: PCR NNN 55P54 G273P, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n.22,
PALLADINI PIER PAOLO, nato a Sassuolo (MO) il 27/02/1956
C.F.: PLL PPL 56B27 I462J, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n 28,
SCAGLIONI ANNA, nata a Sassuolo (MO) il 23/06/1958
C.F.: SCG NNA 58H63 I462L, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n.30,

Progettista:

Leonardi Geom. Ercole

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

Riferimenti strumenti urbanistici:

- RUE approvato con delibera C.C. n. 19 del 14/04/2005;
- Variante al RUE approvata con delibera C.C. n. 7 del 08/02/2007;
- Variante specifica al RUE approvata con delibera C.C. n. 83 del 20/10/2009;
- Variante al RUE 2011 approvata con delibera C.C. n. 86 del 20/12/2011;
- Variante al RUE 2015 approvata con delibera C.C. n. 53 del 28/07/2016;
- Variante al RUE 2018 approvata con delibera C.C. n.45 del 27/09/2018.

Pareri Enti:

HERA: verranno recepite in sede di approvazione dei PdC delle opere di urbanizzazione;
ENEL: verranno recepite in sede di approvazione dei PdC delle opere di urbanizzazione;
TELECOM: verranno recepite in sede di approvazione dei PdC delle opere di urbanizzazione.

Trattasi di una proprietà di 12.205mq, di cui 2.604mq in ambito "AC.c", 9.349mq in ambito "ECO-L" e 252mq di viabilità fuori comparto.

Tale ambito urbano consolidato risulta perimetrato per una superficie di 11.953mq ed ai sensi art.139 del RUE risulta soggetto ad Intervento Unitario Convenzionato.

Gli elaborati per la approvazione dovranno essere i seguenti:

All.A - Relazione illustrativa;

All.B - Norme tecniche di attuazione IUC;

All.C – Schema convenzione;

Tav.1 - Inquadramento generale;

Tav.2 – Schema di lottizzazione;

Tav.3 – Urbanizzazione e aree di cessione;

Tav.4 – Schema lotti edificabili, sagome di massimo ingombro;

Tav.5 – Documentazione fotografica con punti di vista;

Tav.6A – Inquadramento generale delle proprietà;

Tav.6B – Inquadramento generale RUE;

Tav.7 – Rilievo plano-altimetrico stato attuale;

Tav.8 – Schema tipologia edilizia di progetto;

Tav.9 – Schema fogne;

Tav.10 – Particolari esecutivi di strade e parcheggi;

Tav.11 – Schema linee acqua, gas e RSU;

Tav.12 – Schema illuminazione pubblica – elaborati;

Tav.13 – Schema linee elettrica, telefono e fibre ottiche;

Tav.14 – Sistemazione verde pubblico;

Relazione geologica;

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione.

I terreni oggetto di intervento sono così intestati:

IACARUSO MICHELE LUCIO,

comproprietario Foglio 19 Mappali 305, 457, 458, 459, 460, 461, 462;

PECORARO ANTONINA

comproprietaria Foglio 19 Mappali 305, 457, 458, 459, 460, 461, 462;

PALLADINI PIER PAOLO

comproprietario Foglio 19 Mappali 457, 458, 459, 460, 461, 462, 375

proprietario Mappali 80, 328, 443, 444;

SCAGLIONI ANNA

comproprietaria Foglio 19 Mappali 375

proprietaria Mappale 438.

Trattasi di una area all'interno di una zona edificata su Via Carducci.

Il progetto prevede la redistribuzione della area edificabile "AC.c" di 2.604mq, attualmente individuata nel retro dei fabbricati di cui ai mappali 359 e 375 e collocandola più a valle, con la realizzazione di 4 lotti. Vengono anche individuate due piccole aree sul confine Sud-Ovest da destinarsi a servizi pertinenziali delle sopraindicate abitazioni.

La SC massima edificabile sulla quale vengono conteggiati gli indici è pari a 0,60mq/mqSF, aumentabile a 0,70mq/mqSF per costruzioni interrato in sagoma.

Il rapporto di copertura sarà al massimo del 35%SF.

La superficie permeabile minima pari al 40%SF

Le aree già classificate "ECO-L" di 9.349mq vengono ricollocate per 7.620mq come aree verdi destinate a giardini, con funzione di mitigazione fra l'edificato e 1.729mq quali dotazioni territoriali (verde, strade e parcheggi).

Sono previste opere di urbanizzazione con il collegamento delle reti tecnologiche già esistenti su Via Carducci, la cui operatività sarà meglio rappresentata dal N.O. rilasciato dai gestori delle reti.

E' prevista la costruzione di una strada di 588mq a doppio senso con carreggiata da 7,50ml con allargamento con racchetta di ritorno per inversione di marcia.

Si prevede anche la sistemazione del marciapiede già in parte esistente (attualmente largo circa 1,00ml) su Via Carducci con allargamento a 1,50ml per complessivi 110mq.

Sono previsti n.15 posti auto (di cui uno per disabili) di P1 per una superficie di 193mq netta. Tale rapporto è nettamente superiore allo standard, in quanto non sono state conteggiate in tale superficie le corsie di servizio e le aiuole di arredo, conteggiate come sede stradale.

Per quanto riguarda il verde pubblico a Est della nuova strada di lottizzazione, è prevista la realizzazione di un piccolo parco attrezzato di 838mq, completo di pedonali in autobloccante.

Non vengono considerate nel conteggio delle aree verdi le aiuole e le aree aventi funzione di arredo a contorno della sede stradale.

Le aree verdi vengono sistemate con alberature e semina dei prati (vedi tavola 14), i cui dettagli tecnici verranno definiti in sede di PdC delle opere di urbanizzazione ed in particolare verranno previste anche arredi urbani, quali n.2 panchine, 2 cestini rifiuti ed un cestino per i cani.

E' previsto l'impianto di illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti, in corrispondenza degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde).

Tali nuovi impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno essere eseguiti a norma anti-inquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R.19/2003, le cui specifiche sono descritte all'elenco delle tipologie dei sistemi e singoli corpi illuminanti predisposti dal comune nel rispetto dell'Art.116 RUE e del Piano Luce secondo le disposizioni previste all'Art.19 DgR 1688.

In particolare, verranno utilizzati corpi illuminanti e di arredo aventi tecnologia a LED con vita utile superiore a 100.000 ore di accensione.

All'interno dei lotti è obbligatoria la separazione delle acque meteoriche da quelle domestiche.

Si rimanda per questo punto alla redazione dei PdC delle opere di urbanizzazione e dei singoli progetti degli edifici.

Secondo le disposizioni del RUE, le acque meteoriche provenienti dai cortili ed in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, dovranno essere smaltite nel rispetto delle norme vigenti, nel rispetto del regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, devono essere in alternativa:

- Recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta al fine del loro riutilizzo;
- Disperse nel suolo con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee.

Si rimanda a quanto indicato nelle prescrizioni specifiche contenute nei pareri HERA.

Lo standard di verde pubblico, (50mq/100mqSC) pari a 911,50mq di verde vengo parzialmente soddisfatti (per 838,00mq). La differenza, pari a 73,50mq verrà monetizzata per l'importo di 90€/mq, pari a 6.615,00€

Viene inserito ai sensi Art.138 RUE una norma che disciplina le varianti non sostanziali, con possibilità di travaso, meglio definito nelle norme di attuazione, ed in particolare correzioni planimetriche non significative, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi, secondo il criterio del travaso da altro lotto, mantenendo in essere la quantità complessiva previsto nel IUC.

Al fine della applicazione del concetto di perequazione urbanistica, come previsto dalla DGC 165/2005, verrà realizzata una rotatoria a cura dei lottizzanti, all'incrocio tra Via Carazzoli, Via Statale e Via Capucchiera. I termini per la realizzazione sono di massimo 3 anni dalla stipula della convenzione, e comunque al rilascio della agibilità del primo fabbricato.

Le spese per la costruzione della rotatoria, previste in 201.865,00€ (onere perequativo e monetizzazione verde), da realizzarsi a cura e spese dei lottizzanti, sarà comprensiva anche degli oneri derivanti dalla progettazione, Direzione Lavori e sicurezza. In caso di impossibilità tecnica di eseguire tali opere, la copertura degli extra-oneri verrà eseguita con versamento di pari importo.

Le tipologie costruttive saranno di basso impatto, in classe energetica "A", con costruzioni a due piano fuori terra, oltre all'interrato.

Si prevedono costruzioni non condominiali, con tipologia di bifamiliari o trifamiliari, con una media di 2-4 alloggi per lotto, con un massimo di 12-15 alloggi.

Fiorano Modenese, 20 Maggio 2019

Il progettista

Geom. Leonardi

