

COMUNE DI FIORANO MODENESE PROVINCIA DI MODENA

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

AII. B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SOSTITUTIVA	Maggio 2019
--------------------------------------------------------	-------------

Proprietà:

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

Riferimenti:

Tav. RUE n.1d

Dati Catastali:

NCT del Comune di Fiorano Modenese al foglio 19:

IACCARUSO MICHELE LUCIO, comproprietario	Mappali 305, 457, 458, 459, 460, 461, 462;
PECORARO ANTONINA, comproprietaria	Mappali 305, 457, 458, 459, 460, 461, 462;
PALLADINI PIER PAOLO, comproprietario proprietario	Mappali 457, 458, 459, 460, 461, 462, 375 Mappali 80, 328, 443, 444;
SCAGLIONI ANNA, comproprietaria proprietaria	Mappali 375 Mappale 438.

SCHEDA RIEPILOGATIVA

RUE							
COMPARTO	MAPPALI	SUPERFICIE CATASTALE	TOT. SUPERFICIE IN COMPARTO	Ut = 0,60 mq/mqSC	Ut = 0,70 mq/mqSC in sagoma	SUPERFICIE COPERTA 35%SF	SUPERFICIE PERMEABILE 40%SF
Territorio Urbano e Urbanizzabile "AC-c"	305 parte	1.346	2.604	1.562	1.823	911	1.042
	80 parte	1.599					
"ECO-L"	80 parte		9.349				9.349
	375 parte	150					
	444	332					
	328	80					
	457	3.085					
	458	39					
	459	15					
	460	4.807					
	461	20					
	462	412					
	443 parte	19					
438 parte	49						
TOTALE		11.953	11.953	1.562	1.823	911	10.391

Il progetto consiste nella redistribuzione all'interno dell'area di proprietà, delle zone edificabili residenziali che non devono superare 2.604mq e le zone da destinare a ECO-L (verde privato ed urbanizzazioni) per 9.349mq.

Vengono pertanto costituiti n.7 lotti secondo il seguente schema:

PROGETTO								
	MAPPALI	SUPERFICIE TOT.LOTTO	"ECO-L"	"AC-c" Sf	SC (0,60Sf)	SC (0,70Sf)	Permeabile 40%Sf	Coperta 35%Sf
LOTTO 1	305 parte	1.347	1.160	187	112	131	75	85
LOTTO 2 (2.083mq - 49mq pedonale)	80 - 375 parte - 438 parte - 443 parte - 444 parte - 328 parte	2.190	2.025	165	99	116	66	58
LOTTO 3A	460 parte	642	206	436	262	305	174	153
LOTTO 3B	460 parte	760	208	552	331	386	221	193
LOTTO 3C	460 parte - 459	1.065	358	707	424	495	283	247
LOTTO 3D	460 parte	557	0	557	334	390	223	195
LOTTO 4 (3.556mq) IACCARUSO PECORARO PALLADINI +STRADELLO (108mq)	457 - 458 - 461 - 462 460 parte	3.663	3.663	0	0	0	0	0
SUPERFICIE TOTALE LOTTI		10.224	7.620	2.604	1.562	1.823	1.042	911

DOTAZIONI TERRITORIALI

DOTAZIONI TERRITORIALI - CESSIONI	MAPPALI	NORMA	SUPERFICIE		
P1 (10mq/100mq SC)	460 parte	183	193		
V1 50mq/100mqSC	460 parte	911,5	838		
VIABILITA' - STRADA PUBBLICA	460 parte		588		
PEDONALE	444 p - 328 p - 460 p - 461 p		110		
TOTALE			1.729		
TOTALE GENERALE			11.953		
ONERI AGGIUNTIVI					
MONETIZZAZIONE VERDE 911,5mq - 838mq =73,5mq	73,5mq	X 90€/mq =		6.615,00	
INCIDENZA ONERE PEREQUATIVO					
ONERE PEREQUATIVO	1,562mq	X 500€/mq	X 25%	195.250,00	
TOTALE ONERI				201.865,00	

NORME DI ATTUAZIONE - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Il IUC di iniziativa privata "CARDUCCI" ha come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso un utilizzo edificatorio razionale.

La proprietà è di complessivi 12.205mq di cui 11.953mq all'interno dell'ambito perimetrato e 252mq fuori da tale comparto e destinato ad eventuale viabilità distributiva interna.

All'interno del perimetro dell'ambito sono presenti aree con due distinte vacazioni:

- Area edificabile AC-c 2.604mq Art.45-47
- Area dotazioni ambientali ECO-L 9.349mq Art.101

Nelle aree a vacanza edificatoria, sarà possibile realizzare quote di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri previsti all'art.47 delle norme di attuazione del RUE.

ECO-L. Le aree destinate a dotazioni ecologiche non rientrano nel calcolo della superficie edificabile, come previsto all'art.101 delle norme di attuazione del RUE. Saranno prevalentemente destinate a verde piantumato permeabile di mitigazione, con funzione di barriera a protezione degli insediamenti.

Sarà possibile attrezzare tali aree con piccole attrezzature da giardino e modesti movimenti terra.

Sono altresì compresi in tale aree le infrastrutture finalizzate alle urbanizzazioni (verde, strade e parcheggi) per una superficie di 1.729mq.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese dei lottizzanti nei termini stabiliti dalla convenzione attuativa.

Le aree di cessione sono comprensive anche della quota di dotazione del verde per 838mq.

Si propone la monetizzazione di 73,50mq di verde, in quanto lo standard pari al 40%SF sarebbe di 911,50mq. L'importo da corrispondere è di 90€/mq, pari a 6.615,00€.

Al fine della applicazione del concetto di perequazione urbanistica, previsto alla DGC n.165 del 24/10/2005, l'onere da corrispondere è pari a 195.250,00€, così calcolato:

$$SC \times 500,00\text{€/mq} \times 25\% = 1.562,00\text{mq} \times 500,00\text{€/mq} \times 25\% = 195.250,00\text{€}$$

Il soddisfacimento dell'onere relativo alla monetizzazione del verde e del perequativo pari a 201.865,00€, sarà raggiunto mediante la realizzazione di una rotatoria di carattere pubblico, all'incrocio tra Via Carazzoli, Via Statale e Via Capucchiera.

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.

I termini per la realizzazione sono di massimo 3 anni dalla stipula della convenzione e comunque al rilascio della agibilità del primo fabbricato.

IL progetto esecutivo verrà presentato entro 6 mesi dalla stipula della convenzione.

Al termine della realizzazione dell'opera, verrà redatto dal soggetto attuatore il consultivo economico da confrontarsi con l'importo stabilito di 201.865,00€, secondo il progetto approvato.

In caso di minor spesa rispetto a detto importo, sarà dovuto al Comune il relativo conguaglio.

La classe energetica minima dei futuri insediamenti sarà la classe "A", con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, che meglio verranno descritti negli allegati progettuali che seguiranno le richieste di PdC. In sede di richiesta di PdC, si potranno operare modifiche relative al posizionamento degli accessi carrai.

Art. 2 – VALIDITA' DELLE NORME

La durata del presente IUC è fissata nella convenzione attuativa in 10 anni.

Alla scadenza, 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 IUC dovranno essere sottoposte all'approvazione degli organi competenti ed eventualmente alla stipula di nuova convenzione; fino all'approvazione del nuovo IUC resteranno in vigore le norme già approvate.

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

Alla scadenza del IUC 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 – VARIANTI AL IUC

Non costituiscono varianti al IUC, le modifiche non sostanziali, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi relativi ai lotti di intervento, di cui:

- modifiche planimetriche delle sagome edificabili, nel rispetto di parametri edilizi previsti, secondo il criterio di "travaso da altro lotto", mantenendo in essere la quantità totale di SC prevista nel IUC;

Sarà possibile eseguire una compensazione massima fra i lotti o fabbricati, fino ad una massimo del 10% - 15% della SC ammissibile, comunque nel rispetto della Uf massima sul lotto, pari al $0,60SC/SF - 0,70SC/SF$;

- modifiche delle sagome edificabili, nel rispetto dei parametri edilizi previsti;
- 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 accessi carrai, pedonali, sistemazione area cortiliva, ecc ;

Per modifica non sostanziale si intende una modifica dovuta ad una più dettagliata definizione delle sagome edilizie, derivata dall'approfondimento della organizzazione tipologica interna e della necessità di introdurre elementi di caratterizzazione dei fabbricati, garantendo comunque una coerenza progettuale e compositiva del comparto.

Art. 4 - 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, nonché le attività di affittacamere.

Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI

I parametri invariabili sono i seguenti:

- SC complessiva 1.562mq, aumentabili del 10% per costruzioni interrato in sagoma, fino ad un massimo di 1.823mq
- Rapporto di copertura $Q \leq 35\%$ della SF
- H max = 10,00ml
- Sup. permeabile $\geq 40\%$ della SF
- Distanze minime dei fabbricati dai confini:
 - o 5,00ml salvo deroghe per i lotti 3B e 3C per i quali il limite si riduce a 3,25ml
 - o 5,00ml dalle strade interne di lottizzazione;
 - o 7,50ml da Via Carducci;
 - o 5,00ml da aree pubbliche.

Per quanto riguarda i lotti 1 e 2, saranno previste costruzioni accessorie da destinarsi a servizi delle abitazioni mappale 359 e 375 di proprietà dei lottizzanti.

Le distanze dai confini potranno essere ridotte fino al limite di proprietà o di zona, nel rispetto di quanto previsto all'Art.33 del RUE vigente.

Art. 6 - RECINZIONI

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

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

Art. 7 - CARATTERI ARCHITETTONICHE E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

La edificazione dovrà mantenere il rispetto dei requisiti architettonici di seguito riportati, ai fini di ottenere omogeneità formale e compositiva. Tali requisiti si riferiscono principalmente alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede progettuale esecutive e riguardano:

Copertura A falde inclinate o piane;

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.

Nei lotti 3A - 3B - 3C - 3D si prevedono costruzioni a 2-5 appartamenti con tipologia generalmente a due piani fuori terra, oltre all'interrato.

Nei lotti 1 (Iaccaruso-Pecoraro) e 2 (Palladini-Scaglioni), ai margini delle rispettive proprietà esclusive, sono state previste due piccole zone edificabili da destinarsi a servizi pertinenziali delle abitazioni già presenti.

A titolo esplicativo (non vincolante) si riporta il prospetto e la pianta della tipologia costruttiva prevista (Tav.8).

Art.8 – PRESCRIZIONI IN MATERIA ECOLOGICA - AMBIENTALE

Al fine di un uso razionale della energia e per la sostenibilità ambientale, verranno adottate tecniche costruttive innovative, come l'uso dei materiali ecologici e naturali.

E' prevista una quota di energia ricavata da fonti rinnovabili a servizio delle unità immobiliari e per ricoprire il fabbisogno dell'energia elettrica per la pubblica illuminazione della nuova strada di lottizzazione.

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

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

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

Art.9 – PARCHEGGI, VERDE ED AREE DI PERTINENZA

I parcheggi pertinenziali all'interno delle aree AC-c potranno essere posizionati a raso, esterni ai fabbricati, ed all'interno di autorimesse interrato, come previsto nel RUE vigente, relativo ai diversi usi.

Le autorimesse completamente interrate, potranno estendersi, previa opportuna opera di sostegno, fino al confine dei lotti o di zona, purché sia rispettata la superficie permeabile e venga rispettato quanto definito all'Art.47 del RUE, che prevede per una SC pari a 0,60mq/mq di SF, incrementabile fino allo 0,70 e comunque non oltre la proiezione dell'area di sedime, per la realizzazione di superficie accessoria ai piani interrati.

Al fine del soddisfacimento del requisito di permeabilità, si fa riferimento a quanto stabilito all'Art.102 del RUE, ed in particolare potranno essere conteggiate le aree sistemate a verde su solaio (al di sopra degli spazi interrati delle autorimesse e dei corselli), a condizione che vengano sistemate a tetto verde o verde pensile. Tale superficie verrà conteggiata al 50%.

Le aree di pertinenza dovranno caratterizzarsi come area a verde (fatte salve le normali esigenze di accessibilità agli immobili) e dovranno essere particolarmente curate le piantumazioni ed il manto verde.

Le aree comprese nei lotti e destinate a ECO-L, saranno completamente permeabili e destinate prevalentemente a giardino privato, con funzione di mitigazione.

Art. 10 – URBANIZZAZIONI

Si rimanda ai progetti esecutivi del PdC delle urbanizzazioni, che potranno subire variazioni a seguito della approvazione degli enti preposti, che sono condizione essenziale per il rilascio del PdC sia delle opere stesse, che del rilascio PdC sui singoli lotti.

A - FOGNE

Verranno previste nuove linee per le acque bianche e nere che verranno convogliate nella fogna prevista su Via Carducci.

Le acque meteoriche della nuova lottizzazione, provenienti dal dilavamento stradale verranno convogliate in una cisterna di circa 50mc ed utilizzate per la irrigazione delle aree verdi. E' previsto un "troppo pieno" di scarico con sfogo nel fosso tombinato lungo il confine Est, con recapito nella fogna di Via Carducci.

Il tutto sarà conforme al parere HERA che dovrà essere recepito.

All'interno dei singoli 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.

B - GAS:

Già presente in sede stradale. Necessita gli allacciamenti che saranno predisposti per i vari fabbricati tramite una linea di distribuzione con relativa saracinesca.

C - ACQUA:

Sarà previsto un tubo PE63 da Via Carducci a servizio dei singoli lotti.

D - ELETTRIFICAZIONE:

Per la linea elettrica si procede con la predisposizione per il collegamento ai fabbricati in progetto tramite quadro di distribuzione, posto a confine del marciapiede.

Verrà collegato ad un quadro generale, unitamente alla rete elettrica pubblica.

Il quadro generale sarà collegato al punto di derivazione già esistente, posto sul lato di Via Capucchiera.

E - ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

I 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.

Sarà previsto, in sede di PdC delle opere di urbanizzazione il progetto illuminotecnico sia della sede stradale che delle aree destinate a verde, completo di relazione di calcolo che definisce in dettaglio i corpi illuminanti, con le rispettive tipologie, che rispetta le seguenti caratteristiche:

- Tecnologia LED;
- Vita utile dichiarata superiore a 100.000 ore di accensione;
- Protezione fino a 10kV a modo comune e differenziale;
- Alimentazione in doppio isolamento;
- Sistema dimerabile con autoapprendimento automatico della mezzanotte virtuale per la riduzione del flusso luminoso;
- Colore di luce 4.000°k per i corpi luminosi stradali, 3.000°k per i corpi luminosi di arredo;
- Quadro di comando e protezione costituito da contenitore in VTR completo di telaio portante in acciaio zincato e serratura di sicurezza, di pannello asolato in materiale termoplastico per la protezione contro i contatti accidentali;
- Regolazione dell'orario di accensione della linea, in ogni quadro di comando, mediante orologio astronomico.

F – STRADA E PARCHEGGI:

Si prevede la realizzazione di una strada di penetrazione con accesso da Via Carducci lunga circa 46ml, con relativi parcheggi e camminamenti vari.

La strada a fondo cieco è servita da una piazzola con racchetta di ritorno.

La strada ha dimensioni 20,50ml x 46,00ml circa ed è caratterizzata da n.2 marciapiedi pavimentati in autobloccante della larghezza di ml 1,50, parcheggio a raso profondo ml 5,00, sede stradale larga ml 7,50 in modo da permettere la doppia circolazione. Lungo la strada in progetto saranno predisposti n.5 ingressi carrai per i relativi n.4-5 fabbricati in progetto.

Si prevede anche la sistemazione del marciapiede esistente su Via Carducci, nel tratto che interessa la proprietà, con il suo completamento, allargandolo da 1,00ml di larghezza a 1,50ml di larghezza.

Sono previsti n.15 posti auto di cui n.1 per i portatori di handicap ed una piazzola per l'alloggiamento dei cassonetti di HERA.

I parcheggi sono stati conteggiati al netto delle corsie di servizio e delle aiuole di arredo circostanti, e superano abbondantemente lo standard minimo.

La pendenza longitudinale non sarà superiore all'8%.

E' prevista la piantumazione di alberi lungo il lato destinato a parcheggi ed a verde e completato con illuminazione.

G – VERDE PUBBLICO (vedi tavola 14)

Le aree verdi vengono sistemate a prato seminato ed alberature, i cui dettagli tecnici verranno definiti in sede di PdC delle opere di urbanizzazione.

In particolare verranno previsti, oltre alla illuminazione, anche arredi urbani, quali n.2 panchine, 2 cestini rifiuti, un cestino per i cani e la rete di irrigazione con tipologia goccia-goccia, alimentata dalla vasca di raccolta acque piovane.

Le alberature attualmente presenti sono di modesta entità, caratterizzate prevalentemente da querce che dovranno essere mantenute.

Le nuove alberature dovranno essere piantumate preferibilmente con specie arboree autoctone, scelte fra quelle indicate nell'elenco adottato dal Comune di Fiorano Modenese.

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

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Per quanto non specificato dalle presenti norme, si fa riferimento a quanto stabilito nel RUE e PSC vigente al momento della approvazione dei presente IUC, nonché alle disposizioni e prescrizioni contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

Fiorano Modenese, 20 Maggio 2019

Il progettista

Geom. Leonardi Ercole



