

COMUNE DI MEDOLLA

PROVINCIA DI MODENA

Permesso di Costruire Convenzionato per l'attuazione di area a destinazione prevalentemente residenziale - Comparto Via Romana - nel comune di Medolla tra Via San Matteo e Via Romana.

Committente: **SGARBI MAURO** - Medolla - C.F. SGR MRA 58L10 F240K

RELAZIONE TECNICA

L'area identificata dal comparto in oggetto, si colloca in angolo tra la Via San Matteo e Via Romana ed ha una superficie territoriale complessiva di piano di mq. 21.688, al netto della mancata adesione di una piccola porzione di terzi proprietari, non interessati all'attuazione del comparto edificatorio, delle aree identificate al F° 11 mapp. 201, 209, 208 e 207.

Ai proprietari, non interessati all'attuazione del comparto edificatorio, è stata resa comunicazione A/R in data 04_03_2019, e alla quale hanno risposto in forma negativa.

Il comparto attuativo é individuato catastalmente all' Agenzia del Territorio di Modena al Fg. n° 11 mapp.li 194, 196, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 345, 346, 347, 928, 929, 930, 931, 944, 945, 946, 625, 626 e 249.

partita	Foglio	mappale	estensione	Classamento	RDE	RAE
1	11	249	0.00.50	C/2	22,83	
1	11	626	0.02.09	C/6	72,51	
1	11	196	0.81.13	semin		
1	11	194	0.24.24	semin	24,35	29,29
1	11	336	0.06.89	Semin	6,92	7,47
1	11	337	0.08.73	Semin	8,77	9,47
1	11	338	0.08.16	Semin	8,20	8,85
1	11	339	0.07.92	Semin	7,96	8,59
1	11	340	0.07.92	Semin	7,96	8,59
1	11	341	0.09.10	Semin	9,14	9,87
1	11	342	0.06.21	Semin	6,24	6,74
1	11	345	0.08.79	Semin	8,83	9,53
1	11	346	0.06.50	Semin	6,53	7,05

E
Comune di Medolla
Comune di Medolla
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0001193/2022 del 05/02/2022
Firmatario: Alessandro Cabrini

1	11	347	0.06.50	Semin	6,53	7,05
1	11	625	0.04.05	Semin	6,53	7,05
1	11	928	0.02.71	Semin	2,72	2,94
1	11	929	0.03.50	Semin	3,52	3,8
1	11	930	0.00.61	Semin	0,61	0,66
1	11	931	0.05.60	Semin	5,63	6,07
1	11	944	0.00.36	Ente Urbano		
1	11	945	0.01.80	Ente Urbano		
1	11	946	0.03.76	Ente Urbano		

Su di una porzione di area a Sud, erano presenti dei fabbricati ad uso produttivo, al servizio della precedente attività, i quali sono stati demoliti con conseguente bonifica del terreno mediante CILA Prot. n. 5278 del 15_05_2019.

L' area, attualmente è nuda da fabbricati, è considerata pianeggiante.

RISPETTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

Il Piano Attuativo risulta in coerenza a quanto previsto dallo strumento di pianificazione comunale (P.S.C.) approvato e alle disposizioni della legge regionale 20/2000.

Il comparto risultava individuato nell' azionamento del sopradetto P.S.C. come zona C2 - Piani particolareggiati vigenti (Artt. 38/44/53) - subordinato a piano attuativo.

Il Piano Attuativo, venne presentato all' Amministrazione Comunale nel 2008, ma a seguito del fallimento della proprietà di allora, il piano non ebbe seguito.

Il presenta Piano, a seguito dell' approvazione specifica di Variante al PSC - 2° Stralcio -, da parte del Comune di Medolla, propone una variante rispetto al Piano precedente, con una edilizia di carattere estensiva e a basso indice di edificabilità.

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.

1. I processi d'intervento sono regolati dai seguenti parametri:

A) DEFINIZIONI DI SUPERFICIE

- *Indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$*

- *Superficie coperta dagli edifici e aree impermeabilizzate, pubbliche e private: $Q = 40\% \text{ ST}$*

- *Superficie destinata a verde (pubblico o privato): $V = 60\% \text{ di ST}$*

- *$Hm = m 8,00$*

- *Sa massima = 30% Su*

- *$Vl = 0,5$*

- *$Dc = H/2$ e comunque non inferiore a m 5.00*

- *$Ds = m 10$ (dalla viabilità pubblica)*

- *$De = m 10$*

- *Aree da cedere per standard urbanistici: 25 mq ogni 30 mq di Sc realizzabile*

- Aree per parcheggi privati ex L. n. 122/89: 10 mq ogni 30 mq di Sc realizzata

INTERVENTO PROPOSTO:

Il Piano attuativo, nel pieno rispetto dell' indicazione di P.S.C., propone l' utilizzazione dell' area tramite la creazione di accessi in sicurezza dotati di parcheggio, dalle prospettanti Vie San Matteo e Via Romana.

Questo permette di non creare opere di urbanizzazione e viabilità interne all' area.

Le opere da realizzare sono costituite da un percorso ciclabile lungo Via San Matteo e nella prima direttrice di Via Romana, sino all' incontro con il percorso ciclabile, in corso di realizzazione da parte del Comune.

All'interno dell' area verde in progetto lungo la Via San Matteo, verrà realizzato un percorso pedonale avente larghezza di m. 1,50, realizzato con materiali permeabili (asfalto drenante, autobloccante, ...) e raccordato con la pista ciclabile e i marciapiedi in progetto.

Lungo il percorso saranno previsti arredi urbani quali panchine, una fontanella di acqua potabile a servizio degli utenti.

Le aree edificabili sono distribuite omogeneamente all' interno del comparto.

L' area contraddistinta con il lotto " A ", sarà utilizzata dal Lottizzante per la realizzazione di propria residenza autonoma.

Le aree in cessione ex art. 49 con funzione di verde vengono individuate principalmente da una fascia verde di rispetto alla viabilità interposta tra il percorso ciclabile su Via San Matteo e le aree edificabili retrostanti.

La fascia di rispetto su Via San Matteo prevede una distanza minima dalle future costruzioni pari a ml. 15,00 dal percorso ciclabile, mentre su Via Romana, la fascia di rispetto sarà di ml. 10,00 dal percorso ciclabile.

Le aree adibite a parcheggi e zone di sosta sono inserite proporzionalmente in aderenza ai lotti edificabili, a servizio dell'intero comparto, sui fronti delle Vie prospettanti.

L'area a standard totale richiesta viene ceduta completamente, pertanto non si prevede la monetizzazione di aree non corrisposte.

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI- Legge regionale 20/2000 e s.m.i.							
	Superficie territoriale di comparto complessiva AC					mq	23.494
	Catasto terreni						
a/1	Superficie mapp.		F° 11	194		mq	2.424
a/2	Superficie mapp.		F° 11	196		mq	8.113
a/3	Superficie mapp.		F° 11	336		mq	689
a/4	Superficie mapp.		F° 11	337		mq	873
a/5	Superficie mapp.		F° 11	338		mq	816

a/6	Superficie mapp.		F° 11	339		mq	792
a/7	Superficie mapp.		F° 11	340		mq	792
a/8	Superficie mapp.		F° 11	341		mq	910
a/9	Superficie mapp.		F° 11	342		mq	621
a/10	Superficie mapp.		F° 11	345		mq	879
a/11	Superficie mapp.		F° 11	346		mq	650
a/12	Superficie mapp.		F° 11	347		mq	650
a/13	Superficie mapp.		F° 11	625		mq	405
a/14	Superficie mapp.		F° 11	928		mq	271
a/15	Superficie mapp.		F° 11	929		mq	350
a/16	Superficie mapp.		F° 11	930		mq	61
a/17	Superficie mapp.		F° 11	931		mq	560
a/18	Superficie mapp.		F° 11	944		mq	36
a/19	Superficie mapp.		F° 11	945		mq	180
a/20	Superficie mapp.		F° 11	946		mq	376
	Catasto fabbricati						
b/1	Superficie mapp.		F° 11	626		mq	209
b/2	Superficie mapp.		F° 11	249		mq	50
	Mappali non aderenti all' attuazione del comparto						
c/1	Superficie mapp.		F° 11	207	Escluso	mq	492
c/2	Superficie mapp.		F° 11	208	Escluso	mq	493
c/3	Superficie mapp.		F° 11	209	Escluso	mq	764
c/4	Superficie mapp.		F° 11	210	Escluso	mq	1.038
						mq	2.787
a	Superficie catastale di comparto attuativo				Totale	mq	20.707
	Superficie effettiva rilevata di comparto attuativo						21.688
b							
b	Superficie fondiaria di progetto					mq	17.790
c	Indice fondiario di piano			UT		%	0,15
	SC Max realizzabile			21.688 x 15%		mq	3.253
	SC di progetto					mq	3.236
	LOTTO A	4.523		0,10		mq	452
	LOTTO B	3.082		0,10		mq	308
	LOTTO C	1.108		0,25		mq	277
	LOTTO D	1.305		0,25		mq	326
	LOTTO E	905		0,25		mq	226

	LOTTO F	857		0,25		mq	214
	LOTTO G	1.290		0,25		mq	323
	LOTTO H	553		0,25		mq	138
	LOTTO I	817		0,25		mq	204
	LOTTO L	2375		0,22		mq	523
	LOTTO M	975		0,25		mq	244
	SC di Progetto	17.790					3.236
f	Altezza max. edifici di progetto					ml	8,0
	Superficie coperta dagli edifici e aree impermeabilizzate, pubbliche e private					Q	40% ST
	Visuale libera					%	0,5
g	Distanza dai confini° e parcheggi				min H/2	ml	5,0
h	Distanza dalle strade				da Via S. Matteo	ml	17,5
h	Distanza dalle strade				da Via Romana	ml	10,0
i	Distanza tra i fabbricati isolati					ml	10,0
l	Sa Massima					Sa	30% SU
m	Superficie a standards totale richiesta			AC	mq.25/mq.30 di SC	mq	2711
n							
p	Superficie per dotazioni territoriali					mq	
	Parcheggi ex L. n. 122/89: 3 mq. ogni 30 mq. di Sc					mq	325
	Misura convenzionale - n.ro posti auto			325/25	23 P.A.	mq	575
	Dotazione di verde pubblico mq 12/30 mq di SC			min mq	1301	mq	1478
					V1	mq	663
					V2	mq	564
					V3	mq	251
					Sommano		1478
	Sedime pista ciclabile					mq	876
	Superficie per dot. territoriali complessiva					mq	2929
	Aree da destinare a strade					mq	0
	Riepilogo dati uso del suolo:						
1	Superficie territoriale di comparto attuativo					mq	21.688
2	Superficie reale per dot. territoriali ceduta nel comparto esclusi parcheggi					mq	2354
3	Parcheggi netti		23	12,5		mq	287
4	Aree di manovra Parcheggi e innesti di accesso non oggetto di cessione						1160
5	Superficie fondiaria di progetto					mq	17.790
6	Superficie interessata alla realizzazione dell'incrocio Via San Matteo/Via Romana					mq	97
					Sommano	mq	21.688
	Note:						
	° oppure ml 0,00 in caso di presistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti						

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

1- Fognatura acque nere:

La dorsale principale della fognatura nera, costituita da una tubazione in PVC UNI 1401 SN4 De 250 è posta su Via San Matteo con recapito finale nel pozzetto Bonna situato nell' incrocio tra Via San Matteo e Via Romana.

Lungo la rete fognante sono presenti Pozzetti in Cls \varnothing 800 intervallati ogni 25 mt.

L' allacciamento dei lotti F, G e H posti su Via Romana avverrà tramite la creazione di una servitù interna ai Lotti D e E.

Il lotto L verrà collegato mediante la creazione di nuova linea fognaria con recapito finale nella linea fognaria predetta, con la creazione di una servitù sul lotto " A ".

In considerazione della mancanza di viabilità interna non è prevista la realizzazione di rete fognaria delle acque bianche. La pavimentazione dell' area a parcheggio al servizio dei Lotti B, C, D e E, verrà realizzata con pavimentazione drenante.

2- Illuminazione percorso ciclabile

L' illuminazione del percorso ciclabile, verrà garantito da corpi a LED ad alta efficienza nelle prestazioni e bassi consumi. Gli apparecchi sono idonei per l'illuminazione di strade a basso e medio flusso, piste ciclabili, percorsi pedonali, giardini e parchi pubblici.

I corpi illuminanti a Led saranno in Classe II, nel rispetto della LR n. 19 del 29.09.2003 e s.m.i., con pali in acciaio rastremati muniti di punto luce da 18 Watt. collegati da conduttori in rame isolati e protetti da cavidotti in p.v.c. interrati.

Anche la segnaletica stradale sul percorso ciclabile sarà completa sia degli elementi orizzontali che verticali, in armonia con quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada.

3- Gasdotto - Acquedotto - Telecom - Enel

Anche le reti Gas, Enel, telecom e Acquedotto, sono presenti sia su Via Romana, sia su Via San Matteo, pertanto l' allaccio ai lotti edificabili sarà diretto.

S U D D I V I S I O N E P E R L O T T I

Lotto	Sup. fondiaria-mq	Indice territoriale mq/mq	Indice fondiario di PIANO mq/mq	SC max ammissibile	Rapp. copertura	Altezza Max m.l.
A	4.523	0,15	0,10	452	40%	8,0
B	3.082	0,15	0,10	308	40%	8,0
C	1.108	0,15	0,25	277	40%	8,0
D	1.305	0,15	0,25	326	40%	8,0

E	905	0,15	0,25	226	40%	8,0
F	857	0,15	0,25	214	40%	8,0
G	1.290	0,15	0,25	323	40%	8,0
H	553	0,15	0,25	138	40%	8,0
I	817	0,15	0,25	204	40%	8,0
L	2.375	0,15	0,22	523	40%	8,0
M	975	0,15	0,25	244	40%	8,0
Totali mq.	17.790			3.236		

Medolla, li febbraio 2022



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cabrini', positioned to the right of the professional stamp.

IL TECNICO

Dott. Arch. Alessandro Cabrini