

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

PROVINCIA DI MODENA

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA "COMPARTO POC 1-2b"

PROPRIETA':

- **Barbieri Alfeo**, nato a Finale Emilia (Mo) il 24.01.1963 – c.f.BRBLFA63A24D599N;
- **Barbieri Emanuela**, nata a Finale Emilia (Mo) il 18.09.1956 – c.f.BRBMNL56P58D599W;
- **Ferrari Fernanda**, nata a Mirandola (Mo) il 17.04.1932 – c.f.FRRFNN32D57F240Z;

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI ATTUAZIONE



Ostiglia, limaggio2016

CBL ENGINEERING SRL

Arch. Alessandro Cabrini

Sede Operativa
46035 - Via Vittorio Veneto, 56 - Ostiglia - Mn
Tel. e Fax 0386/32351

Partita I.V.A. 03569740362
R.E.A. n.ro 399252

Sede Legale
41037 – Piazza Costituente, 33 - Mirandola - Mo
Tel. 0535/21215 – Fax 0535/27566

PEC: alessandro.cabrini@archiworlpec.it - MAIL: arch.cabrini@gmail.com - geom.baraldi@gmail.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART 1 COMPARTO

Forma oggetto del seguente piano l'area di espansione individuata come Comparto 1_2b dalPOC di San Felice s/P., comprendente l'intero "Ambito di possibile trasformazione urbanaper usi residenziali e/o di servizio" ARS_ IV, disciplinato dall'art.26 delle NTA del PSC.

L'area compresa nel suddetto comparto risulta distinta al NCEU di Modena al Fg. 45 mappale698 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.997, e rilevata topograficamente in mq. 8.665.

ART 2 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dal POC per il Comparto 1_2bovero:

Usi principali (non inferiori al 70% della SC):

U.1 Residenza

Usi secondari (non superiori al 30% della SC):

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

ART 3 INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici utilizzati prevedono il rispetto della normativa vigente e in particolare si stabilisce un indice di edificabilità variabile nei lotti secondo la tabella allegata. La visuale libera di **0.5** sarà calcolata sulla base del vigente regolamento edilizio.

L'indice di copertura è pari a **0.40** mq /mq .

La altezza massima consentita è di n. 2 piani più piano terra.

La distanza minima di edificazione dai confini è individuata dalle tavole di piano, restano comunque possibili edificazioni in confine con apposita autorizzazione dei frontisti.

LOTTO	S (mq)	TIPOLOGIA	SC Max (mq)	UF (%)	ALLOGGI (N°)	PIANI MAX (N°)
1	729	MONO-BI-TRIFAM	208,62	0,286	2	2P+PT
2	581	MONO-BI-TRIFAM	166,27	0,286	3	2P+PT
3	583	MONO-BI-TRIFAM	166,84	0,286	2	2P+PT
4	583	MONO-BI-TRIFAM	166,84	0,286	3	2P+PT
5	714	MONO-BI-TRIFAM	204,33	0,286	2	2P+PT
6	806	MONO-BI-TRIFAM	230,66	0,286	2	2P+PT
7	504	MONO-BI-TRIFAM	144,23	0,286	2	2P+PT
8	507	MONO-BI-TRIFAM	145,09	0,286	2	2P+PT
9	584	MONO-BI-TRIFAM	167,13	0,286	2	2P+PT
TOTALE	5591		1600,00		20	

ART 4 DIMENSIONE DEI LOTTI

La dimensione dei lotti edificabili potrà subire piccole variazioni di assestamento inconseguenza delle opere di frazionamento che non comporteranno comunque variazionedella superficie utile edificabile massima prevista.

Sono ammessi accorpamenti tra lotti contigui o suddivisioni del singolo lotto al fine direalizzare abitazioni a schiera o abbinata, in questi casi la capacità edificatoria complessivadei nuovi lotti ottenuti, dovrà comunque restare uguale a quella dei lotti originari.

ART 5 DISTANZE DAI CONFINI E COSTRUZIONE IN ADERENZA

All'interno dei singoli lotti è possibile edificare costruzioni fino ad una distanza di 5 m dalconfine del lotto stesso.

Dovranno comunque essere assicurati: il rispetto dell' indice di visuale libera vl e del distacco minimo tra pareti finestrate di edifici antistanti non inferiore a 10 m.

La costruzione in aderenza sia a secco che con muro di confine in comunione, è ammessaa condizione che le due richieste di permesso di costruire vengano richiestcontestualmente.

ART. 6 TRASFERIMENTO DI S.C.

E' ammesso il trasferimento della S.C. tra i lotti interni al comparto, senza che questocomporti variante al Piano, a condizione che la S.C. totale prevista nel comparto rimangainalterata.

ART 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono quelle previste dall'articolo 4 della L 847/64 e successive modificazioni, la lorodimensione e localizzazione sarà quella prevista dalle tavole di piano in oggetto, eventualipiccole modifiche

potranno essere inserite all'atto della progettazione esecutiva delle reti ,oin forza di particolari esigenze degli organi preposti alle autorizzazioni o a esigenzecatastali.

ART. 8 RECINZIONI E PASSI CARRAI

Le recinzioni potranno essere realizzate sulle singole proprietà a confine con la strada con lotti limitrofi o sui confini di piano, potranno essere realizzate in qualsiasi materiale, la loro altezza totale non potrà comunque essere superiore a ml 1.6 con zoccoli pieni in clsomuratura non superiori a ml 0.6 o realizzate da solo muretti pieni, nel qual caso la altezza massima sarà di cm 100.

I passi carrai sono quelli indicati in progetto, potranno comunque essere variati con semplici autorizzazioni alla condizione che la variazione richiesta non comporti la eliminazione di parcheggi.

ART 9 PAVIMENTAZIONE AREE CORTILIVE

La pavimentazione delle aree cortilive interne ai singoli lotti potrà essere realizzata con qualsiasi materiale, resta comunque obbligatorio prevedere che almeno il 30% dell'area scoperta di ogni singolo lotto sia dotata di pavimentazione permeabile o adibita a giardino.

ART 10 RISPARMIO IDRICO

I lotti dovranno prevedere un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentire l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione edistribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio; la cisterna dovrà avere capacità di stoccaggio pari ad almeno 1 m3 ogni 50 m2 di superficie lorda complessiva destinata a verde pertinenziale e/o a cortile e le acque meteoriche raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali, il lavaggio di auto.

Con l'obiettivo di limitare il grado di impermeabilizzazione del suolo e al fine di ridurre l'apporto di acque suscettibili di essere contaminate nel reticolo fognario delle acque bianche, è consigliabile il ricorso a modalità costruttive idonee a consentire:

- la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio (mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità);
- la realizzazione con materiali permeabili di corsie e spazi di manovra, di marciapiedi ed altre superfici non suscettibili di essere dilavate da sostanze inquinanti.

ART 11 RISPARMIO ENERGETICO

Tutti gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere progettati in classe A conformemente a quanto previsto dalla DAL n. 156 del 2008 e s.m. e i.

ART 12 VERIFICA REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Con particolare attenzione all'isolamento acustico di facciata per tutti gli edifici prospicienti le infrastrutture viarie esistenti ed al fine di perseguire standard di qualità insediativa, i materiali e le soluzioni tecniche di cui avvalersi in fase esecutiva dovranno comunque garantire il conseguimento dei requisiti e dei livelli prestazionali previsti dalle specifiche normative di riferimento. (DPCM 05.12.1997 e requisiti cogenti in allegato al vigente RUE).

Per migliorare le condizioni di vita all'interno delle singole abitazioni si consiglia di evitare l'affaccio degli usi più sensibili verso le infrastrutture e preferibilmente che non siano previste aperture delle camere da letto direttamente verso le strade principali (tangenziale sud).

ART 13 RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE

I singoli permessi di costruire potranno essere rilasciati solo dopo l'approvazione del progetto riguardante le progettazioni esecutive delle singole opere di urbanizzazione.

ART 14 AGIBILITA'

Le agibilità dei singoli alloggi potranno essere rilasciate solo dopo la realizzazione delle reti di urbanizzazione, ovvero dopo la messa in funzione delle reti elettrica e di gas, acqua, fognatura pubblica.

La messa in funzione delle reti sarà certificata dal rilascio dei certificati di conformità (ocollauda) rilasciate dai singoli enti gestori delle reti gas acqua e fognature e dalla avvenuta realizzazione dei collegamenti elettrici.

ART 15 NORME FINALI

Per quanto non espressamente normato si fa riferimento al vigente PSC ed al RUE.

Il tecnico

Arch. Alessandro Cabrini