

COMUNE DI
San Felice sul Panaro
PROVINCIA di Modena

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO
COMMERCIALE DIREZIONALE NELL'AREA DEL
POLO INDUSTRIALE COMPARTO EDILIZIO AP4

Sito:
SAN FELICE SUL PANARO SS.468

Sato Progetto:

All. to **.D**
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Vrs.	Scala	Data
		DICEMBRE 2016

COMMITTENTI :
RILUS S.R.L.
Corso Umberto I, 2
ALBANO VERCELLESE (VC)

TECNOLOGIA DEL RIVESTIMENTO
PORCELLANATO S.R.L.
SAN FELICE SUL PANARO (MO)

SEFT S.r.l.
Via Aperte , 119
SAN FELICE SUL PANARO (MO)

PROGETTISTI

Ing. Eugenio Fanan
Via Cioia Di Monzone n°35
(VB) Doodossola
Tel/fax 0324/760143
email : eugenio.fanan@gmail.com

Geom. Montanaro Antonio
Via San Giulio n°3
(VC) Rovasenda
Tel 335/1765344
Email: alberto.montanaro@libero.it

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ART.1 COMPARTO

Formano oggetto del seguente piano le aree del Comparto AP_4. I terreni sono identificati al C.T. al foglio Foglio 36, mappale 102, foglio 35 mappali 103, 267, 354, 346, 44, 353, 348, 275, 274, 273 e 272, di superficie territoriale complessiva di 20.030 mq.

ART.2 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dal POC per il comparto AP_4.

Comparto AP_4 destinazioni d'uso ammesse :

- U.5.1.b Medio –piccole strutture di vendita del settore alimentare e non alimentare
- U.5.2.b Medio –grandi strutture di vendita del settore alimentare e non alimentare
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.10 Locali per spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio gli automezzi
- U.15 Attività artigianali ed industriali
- U.16 Attività artigianali ed industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.18a Attività do rottamazione e lavorazione inerti
- U.18b Attività operanti nel settore dei rifiuti
- U.20 Attrezzature scolastiche e di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive
- U.29 Attrezzature culturali
- U.33 Impianti Fotovoltaici

Nelle aree AP_1 non sono ammesse attività ad “alto rischio” assoggettate al DPR. 175/88.

ART. 3 INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici utilizzati prevedono il rispetto della normativa vigente.

UF indice utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq

PU parcheggi di urbanizzazione = 5 mq./ 100 mq. di SC

Vp verde pertinenziale = 20% SF al netto della sup. coperta

PP parcheggi di pertinenza = cfr. art. 17 RUE

SP superficie permeabile = 20% SF al netto della sup. coperta

H altezza massima degli edifici = 10,50 mt derogabile per volumi tecnici

VL visuale libera = 0,5

D1 distanza dai confini di proprietà = 5 m

D2 distanza da confini di zona urbanistica = 10 m

D3 distanza tra edifici = ≥ 10 mt e comunque del fabbricato più alto

ART. 4 COSTRUZIONE IN ADERENZA

La costruzione in aderenza all'interno del piano è ammessa in conformità alle prescrizioni del RUE e al Codice Civile.

ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono quelle previste dall'art. 4 della L. 847/64 e successive modificazioni, la loro dimensione e localizzazione saranno quelle previste dalle tavole di piano in oggetto, eventuali piccole modifiche potranno essere inserite all'atto della progettazione esecutiva delle reti, o in forza di particolari esigenze degli organi preposti alle autorizzazioni o a esigenze catastali.

ART. 6 RECINZIONI E PASSI CARRAI

Le recinzioni potranno essere realizzate a limitazioni delle aree pertinenziali in qualsiasi materiale, la loro altezza totale non potrà comunque superare i 2,00 mt .

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

Le tipologie da utilizzare sono : verso le strade muretto di base in cls di altezza massima 1,00 mt con sovrastante rete metallica tipo grigliato o recinzione a pettine in cls; tra le singole proprietà sono permesse anche recinzioni cieche in cls o pannelli sandwich.

ART. 7 PAVIMENTAZIONE PIAZZALI PERTINENZIALI

La pavimentazione dei piazzali pertinenziali ai singoli lotti potrà essere realizzata in asfalto, autobloccante o terra battuta secondo le specifiche esigenze comunque le aree pertinenziali dei singoli edifici dovranno essere previste di identico materiale. Le superfici a verde di pertinenza possono essere ricollocate all'interno delle aree pertinenziali ai singoli edifici purché non ridotte di superficie. Le aree pertinenziali degli edifici potranno essere eventualmente pavimentate a condizione che sia rispettata la superficie permeabile minima fissata dal RUE pari al 20% della SF al netto della superficie coperta.

Negli spazi destinati a parcheggio permeabile, valutato al 50% della superficie utilizzata, dovrà essere assicurata la massima permeabilità possibile mediante la formazione di sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità.

ART. 8 TIPOLOGIE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia industriale oltre di eventuali esigenze legate ai cicli produttivi e di identificazione delle ditte che andranno ad insediarsi. Sono da prediligere edifici prefabbricati con tipologie simili tra loro con eventuale identificazione degli ingressi e degli uffici. La copertura degli edifici dovrà essere prevalentemente piana o con falde lievemente inclinate.

ART. 9 SISTEMA DEL VERDE

Nelle aree destinate a verde di pertinenza dovranno essere messe a dimora prevalentemente piante e varietà di essenze vegetali che presentino minori controindicazioni dal punto di vista allergenico di tipo non allergeniche, prediligendo la scelta di specie dioiche, impiegando le femminili non producenti polline e/o maschiosterili.

ART. 10 RILASCIO PERMESSI 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. 11 AGIBILITA'

Le agibilità degli immobili potranno essere rilasciate solo dopo la realizzazione delle reti di urbanizzazione a loro servizio, ovvero dopo la messa in funzione delle reti elettrica e gas, acqua e fognatura pubblica.

La messa in funzione delle reti sarà certificata dal rilascio dei certificati di conformità o collaudo rilasciate dai singoli gestori delle reti gas, acqua e fognatura e dall'avvenuta realizzazione dei collegamenti elettrici.

ART. 12 NORME FINALI

Per quanto non espressamente normato si fa riferimento ai disegni allegati, al vigente PSC ed al RUE.