

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA "COMPARTO POC 1-3" NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Allegato m

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART 1 COMPARTO

Forma oggetto del seguente piano l'area di espansione individuata come Comparto 1_3 dal POC di San Felice s/P., comprendente l'intero "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" ARS_ VII, disciplinato dall'art.26 delle NTA del PSC.

L'area compresa nel suddetto comparto risulta distinta al NCEU di Modena al Fg. 45 mappali 127,238,468,125 (quota parte) e Fg. 50 mappale 709 per una superficie territoriale complessiva, rilevata topograficamente, di mq. 58.248.

ART 2 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dal POC per il Comparto 1_3 ovvero:

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.5 Medie-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U. 13a Artigianato di servizio non produttivo.

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.

CARDINALI NADA (Fg. 45; Mp. 127-238-468) – DESTINAZIONE DEI LOTTI								
LOTTO	SF (mq)	TIPOLOGIA	SC Max (mq)	UF (%)	ALLOGGI (N°)	Q Max (%)	VPC≥50% SF (mq)	PIANI (N°)
1	610	BIFAMIGLIARE	200	0,33	2	40%		1P + PT
2	610	MONOFAMIGLIARE	150	0,25	1	40%		1P + PT
3	610	MONOFAMIGLIARE	150	0,25	1	40%		1P + PT
4	778	BIFAMIGLIARE	200	0,26	2	40%		1P + PT
5	681	BIFAMIGLIARE	200	0,29	2	40%		1P + PT
6	690	BIFAMIGLIARE	200	0,29	2	40%		1P + PT
7	868	BIFAMIGLIARE	200	0,23	2	40%		1P + PT
8	589	BIFAMIGLIARE	200	0,34	2	40%		1P + PT
9	748	TRIFAMIGLIARE	300	0,40	3	40%		1P + PT
10	874	TRIFAMIGLIARE	300	0,34	3	40%		1P + PT
11	652	PLURIFAMIGLIARE	370	0,57	4	35%	114,07	2P + PT
12	639	PLURIFAMIGLIARE	370	0,58	4	35%	111,74	2P + PT
13	640	MONOFAMIGLIARE	150	0,23	1	40%		1P + PT
14	1046	PLURIFAMIGLIARE	370	0,35	4	35%	183,10	2P + PT
15	600	BIFAMIGLIARE	200	0,33	2	40%		1P + PT
16	608	BIFAMIGLIARE	200	0,33	2	40%		1P + PT
17	689	MONOFAMIGLIARE	150	0,22	1	40%		2P + PT
18	765	BIFAMIGLIARE	200	0,26	2	40%		1P + PT
19	711	BIFAMIGLIARE	200	0,28	2	40%		1P + PT
20	702	BIFAMIGLIARE	200	0,28	2	40%		1P + PT
21	907	PLURIFAMIGLIARE	480	0,53	6	35%	158,68	2P + PT
22	738	BIFAMIGLIARE	200	0,27	2	40%		1P + PT
TOTALE	15752		5189	0,33	52			

F.lli BARALDI s.p.a. (Fg. 50; Mp. 709) – DESTINAZIONE DEI LOTTI								
LOTTO	SF (mq)	TIPOLOGIA	SC Max (mq)	UF (%)	ALLOGGI (N°)	Q Max (%)	VPC≥50% SF (mq)	PIANI (N°)
A	619	BIFAMIGLIARE	200	0,32	2	40%		1P + PT
B	594	BIFAMIGLIARE	200	0,34	2	40%		1P + PT
C	635	MONOFAMIGLIARE	180	0,28	1	40%		1P + PT
D	620	BIFAMIGLIARE	200	0,32	2	40%		1P + PT
E	591	PLURIFAMIGLIARE	240	0,41	3	35%	103,44	2P + PT
F	780	BIFAMIGLIARE	200	0,26	2	40%		1P + PT
G	626	BIFAMIGLIARE	200	0,32	2	40%		1P + PT
H	595	BIFAMIGLIARE	200	0,34	2	40%		1P + PT
I	650	MONOFAMIGLIARE	300	0,46	3	40%		1P + PT
L	1072	PLURIFAMIGLIARE	411	0,38	4	35%	187,67	2P + PT
TOTALE	6782		2331	0,34	23			

ART 4 DIMENSIONE DEI LOTTI

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

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

ART 5 COSTRUZIONE IN ADERENZA

La costruzione in aderenza sia a secco che con muro di confine in comunione, è ammessa a condizione che le due richieste di concessione edilizia vengano richieste contestualmente.

ART. 6 TRASFERIMENTO DI S.C.

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

ART 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono quelle previste dall'articolo 4 della L 847/64 e successive modificazioni, la loro dimensione e localizzazione sarà quella prevista 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. 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 cls o muratura 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 NORME FINALI

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

ART 11 RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE

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

ART 12 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, e fognatura pubblica .

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