

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

PROVINCIA DI MODENA

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA "COMPARTO POC 1-1b"
REVISIONE MAGGIO 2016**

PROPRIETA': SIG. BERGAMINI CAMILLO - c.f. BRGCLL30H10H835N

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI ATTUAZIONE



Ostiglia, li maggio 2016

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_1b dal POC di San Felice s/P., comprendente l'intero "Ambito di possibile trasformazione urbana per 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 San Felice sul Panaro al Fg. 32 mappali 229, 239 parte, 94 parte, 100 parte, 105 e 107 per una superficie territoriale complessiva, rilevata topograficamente, di mq. 57.903.

ART 2 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dal POC per il Comparto 1_1b 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.

Lotto	SF (mq)	TIPOLOGIA	Indice fondiario mq/mq	SC max (mq)	Alloggi n°	VPC > 50% SF (mq)	Piani (N°)
1	852	Monofamiliare	0,253	215,46	1		1P + PT
2	731	Monofamiliare	0,253	185,01	1		1P + PT
3	716	Monofamiliare	0,253	181,12	1		1P + PT
4	721	Bifamiliare	0,253	182,53	2		1P + PT
5	695	Monofamiliare	0,253	175,87	1		1P + PT
6	680	Monofamiliare	0,253	172,13	1		1P + PT
7	759	Monofamiliare	0,253	192,03	1		1P + PT
8	769	Bifamiliare	0,253	194,56	2		1P + PT
9	674	Bifamiliare	0,253	170,52	2		1P + PT
10	685	Bifamiliare	0,253	173,31	2		1P + PT
11	711	Bifamiliare	0,253	179,88	2		1P + PT
12	758	Bifamiliare	0,253	191,87	2		1P + PT
13	764	Bifamiliare	0,253	193,35	2		1P + PT
14	815	Bifamiliare	0,253	206,22	2		1P + PT
15	761	Monofamiliare	0,253	192,53	1		1P + PT
16	636	Monofamiliare	0,253	160,91	1		1P + PT
17	575	Monofamiliare	0,253	145,48	1		1P + PT
18	676	Monofamiliare	0,253	171,03	1		1P + PT
19	844	Bifamiliare	0,253	213,53	2		1P + PT
20	766	Monofamiliare	0,253	193,80	1		1P + PT
21	711	Monofamiliare	0,253	179,88	1		1P + PT
22	619	Monofamiliare	0,253	156,61	1		1P + PT
23	1.192	Monofamiliare	0,253	301,58	1		1P + PT
24	1.052	Monofamiliare	0,253	266,16	1		1P + PT
25	1.056	Monofamiliare	0,253	267,17	1		1P + PT
26	1.047	Monofamiliare	0,253	264,89	1		1P + PT
27	1.052	Monofamiliare	0,253	266,16	1		1P + PT
28	994	Monofamiliare	0,253	251,48	1		1P + PT
29	1.673	Plurifamiliare	0,253	423,27	4	1149	2P + PT
30	1.662	Plurifamiliare	0,253	420,49	4	1140	2P + PT
Totali mq.	25.647			6.489	45		

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

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 abbinata, in questi casi la capacità edificatoria complessiva dei 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 dal confine del lotto stesso.

Dovranno comunque essere assicurati: il rispetto dell'indice di visuale libera v_l 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 ammessa a condizione che le due richieste di permesso di costruire 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 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 e distribuzione 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 e di 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

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

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, 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.

ART 15 NORME FINALI

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

Il tecnico

Arch. Alessandro Cabrini