

COMUNE DI SOLIERA

PROVINCIA DI MODENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO "C2-15" Via CADUTI DI NASSIRIYA

PROPRIETA'

TASCHINI MARINO

Via Ferrara 1 – 41012 Carpi (MO)

C.F. TSC MRN 41L08 D450R

PROGETTISTA

RINALDI Architetto CRISTIANO – Via Vittorio Veneto 65 – 41100 MODENA – CF RNL CST 76L05 B034I

3703041793 – email cristiano.rinaldi@gmail.com – cristiano.rinaldi@archiworldpec.it

COORDINATORE GENERALE DELLA PROGETTAZIONE

STUDIO TECNICO RIGHETTI Geometra MARCO – Via Arno 34 – 41019 Soliera (MO) – CF RGH MRC 62E03 F2570

3387137142 – email geometrarighettimarco@gmail.com – righettimarco@pec.it

ELABORATO

B

DESCRIZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

2018.07.04

AGGIORNAMENTO

REV. 0

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
" COMPARTO C2-15 – VIA CADUTI DI NASSIRIYA "
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tav. 1 Inquadramento di PRG.....	1:2000
Tav. 2 Inquadramento catastale e con sovrapposizione progetto.....	1:1000
Tav. 3 Rilievo dello stato di fatto con sovrapposizione progetto.....	1:500
Tav. 4 Rilievo fotografico e aerofotografico.....	
Tav. 5 Planimetria di progetto e verifica standardurbanistici.....	1:500
Tav. 6 Planivolumetrico di progetto.....	1:500
Tav. 7 Planimetria di progetto con aree dicessione.....	1:500
Tav. 8 Planimetria di progetto della viabilità e sezioni tipo.....	1:500
Tav. 9 Planimetria di massima della rete fognatura bianca.....	1:500
Tav.10 Planimetria di massima della rete fognatura nera.....	1:500
Tav.11 Planimetria di massima della rete idrica e gasmetano.....	1:500
Tav.12 Planimetria di massima della rete illuminazione pubblica.....	1:500
Tav.13 Planimetria di massima della rete distribuzione energia elettrica.....	1:500
Tav.14 Planimetria di massima della rete distribuzione telefonica.....	1:500
Tav.15 Planimetria di massima della sistemazione aree a verde di arredo.....	1:500
Elab. A Relazione tecnica illustrativa.....	
Elab. B Norme tecniche di attuazione.....	
Elab. C Bozza dello schema di convenzione.....	
Elab. D Computo metrico estimativo.....	
Elab. E Relazione geologica.....	
Elab. F Relazione clima acustico.....	
Elab. G Relazione sul rischio idraulico.....	
Elab. H Relazione VAS	
Elab. I Relazione archeologica preventiva.....	
Elab. L Tipo particellare a sostituzione frazionamento 34489/2015.....	

Art. 2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

Il presente P.U.A. Viene approvato dal Consiglio Comunale ai sensi della Legge Regionale n° 20/2000 e recepisce e attua le condizioni ed i patti contenuti negli Accordi di Pianificazione stipulati dall'Amministrazione Comunale e la Proprietà del comparto stesso, sottoscritti in data 8 marzo 2104, Rep. Comunale 55.

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti Norme, si applica la disciplina prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente del Comune di Soliera. Il PUA ha validità ed efficacia per 10 anni a partire dalla data di stipula della relativa Convenzione Urbanistica, entro il termine di validità possono essere adottate eventuali varianti mediante le stesse procedure.

Art. 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avverrà per singoli interventi edilizi riferiti alle diverse unità minime di intervento o lotti, previo approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione esteso a tutte le aree ricomprese all'interno del perimetro dello strumento attuativo, come definito in convenzione.

I progetti edilizi dovranno porre particolare attenzione alla Normativa vigente in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici, di abbattimento delle barriere architettoniche ed inoltre uniformarsi alle Norme di P.R.G., al RUE, alle Norme Igienico-Sanitarie ed ad ogni altro Regolamento vigente del Comune di Soliera.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti Norme non sono considerate varianti planivolumetriche essenziali del PUA, quindi non devono essere sottoposte a nuova approvazione, le seguenti modifiche:

- la ridefinizione dei lotti ed il loro eventuale accorpamento o suddivisione;
- la redistribuzione della SC attribuita ai vari lotti, a condizione che sia rispettata la SC complessiva prevista dal PUA e che le variazioni in aumento o in diminuzione della SC assegnata ad ogni lotto non superino il valore massimo del 20% ;
- la diversa ubicazione dei passi carrai e degli accessi pedonali ai lotti, purché sia rispettata la dotazione minima di parcheggi pubblici prevista dal PUA ;
- la conformazione e l'organizzazione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici, purché siano rispettate le dotazioni minime dovute;
- eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione pubbliche rese necessarie a seguito della progettazione esecutiva di queste;

Art. 4 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DELLE PROPRIETA'

Il presente PUA, è individuato al catasto al Foglio n° 36 del N.C.T. del comune di Soliera, ascrivendo la proprietà, alla seguente ditta:

PROPRIETA'	Foglio	Mappale	Superficie catastale
TASCHINI MARINO nato a Fabbrico (RE) il 08/07/1941 CF- TSC MRN 41L08 D450R	36	99	800 mq
	36	100	1.147 mq
	36	549	40 mq
	36	612	15 mq
	36	639	114 mq
	36	640	170 mq
	36	642	2.762 mq
	36	643	5.215 mq
	36	645	996 mq
TOTALE			11.259 mq

Art. 5 - PARAMETRI DIMENSIONALI DEL PIANO

Il presente PUA è stato dimensionato applicando le orme Tecniche di Attuazione del vigente PRG oltre che dai relativi Accordi di Pianificazione sottoscritti tra la Proprietà ed il Comune di Soliera, e così sintetizzabili:

ELENCO PARAMETRI DIMENSIONALI		
	DA ACCORDO DI PROGRAMMA	DA PROGETTO
ST = SUPERFICIE TERRITORIALE	11.500 mq	11.517 mq
UT = INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	0,25 mq/mq	0,25 mq/mq
SC = SUPERFICIE COMPLESSIVA	2.875 mq	2.877 mq
SF = SUPERFICIE FONDIARIA	-	8.178 mq
SP = SUPERFICIE PERMEABILE = 30% ST	3.450 mq	3.452 mq
% SP DA RICAVARE NEI LOTTI PRIVATI	-	42,20%
NP = NUMERO PIANI MAX	3 (T-1-2)	3 (T-1-2)
P = PARCHEGGI PUBBLICI = 13mq/100mq di SC	374 mq	850 mq
N° PARCHEGGI PUBBLICI = P/25	15	34
Pr = PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLOGGIO	1,5 posti per alloggio	

Art. 6 - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La suddivisione dei lotti, come riportato nella tavola allegata la presente PUA e le relative superfici fondiarie sono da ritenersi indicative; pertanto i lotti edificabili possono eventualmente essere riconfigurati, come l'ubicazione ed il numero di passi carrai, a condizione che ciò non comporti riduzioni alle aree relative agli standard urbanistici o alle aree riservate alla viabilità.

La Superficie Complessiva massima realizzabile per ogni singolo lotto, da computarsi anch'essa ai sensi delle Norme di PSC vigente, è quella riportata nella seguente tabella:

DISTINTA DEI LOTTI				
Lotto	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COMPLESSIVA	SUPERFICIE PERMEABILE	PIANI
1	645 mq	210 mq	272 mq	T-1-2
2	642 mq	210 mq	294 mq	T-1-2
3	639 mq	210 mq	293 mq	T-1-2
4	579 mq	209 mq	307 mq	T-1-2
5	782 mq	300 mq	268 mq	T-1-2
6	770 mq	300 mq	302 mq	T-1-2
7	770 mq	300 mq	302 mq	T-1-2
8	770 mq	300 mq	260 mq	T-1-2

9	671 mq	210 mq	283 mq	T-1-2
10	643 mq	210 mq	272 mq	T-1-2
11	615 mq	210 mq	260 mq	T-1-2
12	652 mq	210 mq	275 mq	T-1-2
Totale	8.178 mq	2.879 mq	3.455 mq	

Art. 7 - USI AMMESSI

Gli usi ammessi è riservata agli usi ammessi dalle NTA del PRG, ovvero

– Funzioni residenziali: a1 e a2;

– Usi complementari alla residenza: in misura non superiore al 40% della SC complessiva, che siano privi di disturbo per il contesto urbano e comunque selezionati tra b2.7, b3.1, b4.1,b4.2,b4.5, b5, f5, e1

Art.8 - AREE VERDI PRIVATE E O DI USO CONDOMINIALE

Fatte salve le esigenze minime di accessibilità pedonale e carrabile le aree cortilive dovranno essere sistemate a verde con progetti di dettaglio contestuali alla richiesta di PdC e devono prevedere l'utilizzo di essenze autoctone con una superficie permeabile interna al lotto pari a minimo 0,422 mq./mq di superficie del lotto.

Art.9 - RECINZIONI

Le recinzioni poste a limitazione dei lotti privati e prospicienti spazi pubblici (via Caduti di Nassiriya e le strade interne) dovranno essere realizzate in muratura di mattoni a faccia vista con parti in cancellata di ferro, di disegno lineare, ed in particolare avere altezza complessiva costante di mt 1,50 dal marciapiede stradale, non sono ammesse colonne porta cancelli di altezza superiore a quanto sopraindicato.

La recinzione posta ai limiti est e ovest, verso campagna dovrà essere realizzata con un muro piano in mattoni faccia a vista pieno di altezza 1,50, senza parte in ferro, in modo da uniformare il fronte verso la campagna, a limite della città.

Sono ammesse recinzioni in rete plastificata con siepi sempreverdi di copertura, esclusivamente in corrispondenza dei confini fra i singoli lotti e fra questi e gli spazi a verde pubblico.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fanno parte del PUA, anche gli schemi di massima delle opere di urbanizzazione, successivamente, dopo la firma della convezione urbanistica, si dovrà depositare il “progetto esecutivo” delle opere di urbanizzazione relativamente alle aree pubbliche.

Durante la definizione del suddetto progetto potranno essere apportare le eventuali e/o necessarie modifiche rispetto a quanto previsto nel presente PUA.

Tutte le opere di urbanizzazione pubblica (strade, verde, parcheggi, reti e illuminazione pubblica) saranno realizzate dalla proprietà a propria cura e spese.

Art. 11 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione pubbliche saranno realizzate con un unico intervento edilizio, ovvero non è prevista la loro realizzazione attraverso stralci, e dovranno essere completate entro la durata concessa dal relativo titolo abilitativo, sarà comunque possibile richiedere una proroga.

Mentre per quanto riguarda i fabbricati, per ognuno sarà presentato il relativo progetto per il rilascio del permesso di costruire e quindi realizzato con i tempi previsti dal proprio titolo abilitativo.

Soliera,