

VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
" SANT' ANTONINO "Area "ZRP"

Provincia di Modena - Levizzano di Castelvetro
Via Pulanello - foglio 42 mappale 85 - 491

02

Estratti di Prg e Relative N.T.A.

tavola

scala

Proprieta'

F4 IMMOBILIARE S.R.L.
Via Stradella N. 18 /S
41043 - Formigine (MO)
P.Iva 01783160359

Societa' Amministratrice
CO-AD SRL C.R.
Via Stradella N. 18 /S
41043 - Formigine (MO)
P.Iva 03503510368

Ing.MONTORSI MARCO

Geom.BARBOLINI ENRICO

Progettista-

Progettista-

REV.	DATA	REDATTO	FILE	
01	07/03/2016	Geom. Borelli		OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO MOPRO, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI



mopro studio di progettazione

sede legale:

viale Corassori, 72 Modena

sede operativa:

via delle Radici, 309 - 41043 Formigine MO

tel +39 059 571994 - fax +39 059 5750257

info@mo-pro.it

5. In tutti gli interventi residenziali devono essere previamente verificate le condizioni per l'effettiva insediabilità delle funzioni programmate, in particolare:

- l'inesistenza d'ogni forma d'inquinamento,
- l'inesistenza di rischi all'esposizione all'inquinamento elettromagnetico,
- la risoluzione d'ogni rischio d'inquinamento acustico e la contestuale progettazione e realizzazione delle opere d'eventuale mitigazione degli inquinamenti sonori.

Circa la verifica della necessità di realizzare bonifiche del suolo, si precisa che, in ogni area destinata all'espansione residenziale, contestualmente alla formazione del P.P., dovrà essere dimostrato il rispetto dei limiti di concentrazione degli inquinanti come definiti dal DM 471 del 25.10.1999 per le aree residenziali ("Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs 22/97 e s.m.").

6. Gli interventi che prevedono la realizzazione di spazi a verde pubblico attrezzato e/o a bosco, dovranno prevedere l'impiego prevalente d'essenze d'alto fusto ed arbustive autoctone ed essere progettate da un tecnico abilitato.

7. In tutti gli interventi residenziali d'espansione dovranno essere previste le necessarie opere infrastrutturali quali fognature, acquedotti, ed altri impianti a rete, senza mettere in crisi le reti esistenti. Se necessario, dovranno essere previsti anche potenziamenti delle reti esistenti ancorché esterne al comparto d'intervento, da intendersi quali opere generali, ma strettamente funzionali all'intervento stesso.

8. Nei tre differenti casi s'interviene come di seguito specificato.

9. Le zone C1 comprendono aree edificate incongrue o dismesse, con presenza di fabbricati di disparate destinazioni d'uso (magazzini, capannoni, ecc.), e sono individuate come "Zone di Recupero Paesistico " (ZRP) con riconversione ad uso residenziale.

Negli interventi di recupero degli edifici e aree produttive è prescritto il preliminare accertamento della presenza di sostanze, materiali o altri residui per i quali siano necessarie opere di messa in sicurezza o bonifiche ambientali. In questo caso la preventiva bonifica dei siti, con la vigilanza dei competenti servizi dell'Azienda U.S.L. e/o A.R.P.A. è condizione vincolante per l'edificabilità o il cambio d'uso.

Negli interventi di demolizione è fatto obbligo di attestare l'assenza di materiali tossici.

Il piano particolareggiato deve interessare tutte le aree cortilive di sedime, in altri termini, occupate da impianti tecnologici, lagoni di stoccaggio, accumulo di materiali e simili, facenti parte delle attività produttive di cui si propone la riconversione, le quali devono essere soggette a bonifica ambientale.

L'unità minima d'intervento in fase di formazione del Piano è costituita dal comparto il cui perimetro è individuato nelle tavole di PRG. E' ammessa tuttavia l'attuazione per stralci con la suddivisione in sub-comparti purché ciò avvenga in modo tale da garantire, all'interno di ciascun sub-comparto, il rispetto della prevista proporzione fra area edificabile ed area inedificabile. La delimitazione dei sub-comparti d'attuazione deve essere autorizzata con apposito atto del Consiglio Comunale.

Le Tavole di PRG individuano entro il comparto la zona o le zone che, esclusivamente, sono edificabili; la restante area del comparto dovrà essere liberata da ogni edificio o costruzione per essere recuperate a verde e/o servizi pubblici. Deve essere rispettata l'ubicazione delle zone edificabili prevista dal PRG; il Piano Particolareggiato potrà, tuttavia proporre varianti all'andamento delle loro linee di confine in relazione alle condizioni di fatto (es. configurazione del terreno) ed ai contenuti progettuali.

I parametri che regolano l'edificazione sono indicati nella Tab.3 sottostante:

TAB. 3 * PARAMETRI ZONE RESIDENZIALI C1 (ZRP)

St	mq.	sup. edificabile come da Tav. PRG
Ut	mq/mq	0,25
Sup. edif.	zona omogenea C1 entro il perimetro di comparto	
U2	(verde) mq.	21mq/30mq Su*
U1	parcheggi	mq. 4mq/30mq Su
P.U2	mq.	5mq./30mq.Su
P	parcheggi pertinenza	mq. 1,5 p.a. per alloggio
P	attività complem.	mq. vedi art. specifico NTA
H	altezza massima	mt. 2P f.t.**
Attuazione	intervento urban. prev.	
Verde Privato	%	almeno il 35% della S.F.
Sup. permeabile	mq./mq.	30% Sup. dell'intero comparto.

* comunque non minore di quanto riprodotto sulle tav. di PRG.

** 2P f.t. e mai maggiore di ml.7,50

DISTANZE:

- dai confini di proprietà
- dalle strade esterne
- dai limiti di zona D,
- dai limiti di zona E, F, G
- fra pareti finestrate
- ml 5,00
- come Codice della Strada
- ml 10,00
- ml. 5,00
- ml 10,00

Il P.P. potrà determinare distanze dalle strade interne al comparto anche minori.

10. Le zone inedificate C2 sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali.

L'unità minima d'intervento è costituita dai comparti graficamente individuati nelle tavole di PRG.

E' ammessa la suddivisione in sub-comparti purché, essa avvenga in modo tale da garantire, all'interno di ciascuno, il rispetto della prevista proporzione fra area edificabile ed area inedificabile.

La delimitazione di sub-comparto deve essere preventivamente autorizzata con apposito atto del Consiglio Comunale.

Le Tavole di PRG individuano entro il comparto la zona, o le zone, effettivamente edificabili; la restante area del comparto sarà destinata a verde pubblico e/o a servizi pubblici. Di norma, deve essere rispettata l'ubicazione delle aree edificabili prevista dal PRG; il Piano particolareggiato potrà tuttavia proporre varianti all'andamento delle loro linee di confine in relazione alle condizioni di fatto (ad esempio la configurazione del terreno) ed ai contenuti progettuali.

La nuova edificazione è regolata dall'applicazione degli strumenti d'attuazione preventivi e dall'applicazione dei parametri sotto riportati:

TAB. 4 * PARAMETRI ZONE RESIDENZIALI C2

St	mq.	comparto come da Tav. PRG
Ut	mq/mq	0,30
Superf. Edif.	zona omogenea C2 entro il perimetro di comparto	
U2	mq.	21mq/30mq Su^^
U1	parcheggi pubblici	mq. 4mq/30mq Su
P. U2	mq.	5mq./30mq.Su
P	parcheggi pertinenza	mq. 1,5 p.a. per alloggio
P	attività complementari	mq. vedi art. specifico NTA
H	altezza massima	mt. 2P.f.t. - 3P f.t.*
Attuazione	intervento urb. preventivo	