



**COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**  
(Provincia di Modena)

Area Gestione del Territorio  
Servizio Urbanistica - Edilizia

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI  
INIZIATIVA PRIVATA**

Denominato  
"Nostra Signora di Fatima"  
Ubicato a San Giovanni - Concordia s/S

**ELABORATO N° 01**  
**Relazione tecnica**  
**e documentazione fotografica**

**STUDIO ARCHITETTO MANUELE GASPARINI**

via della Pace 14  
41033 Concordia s/S MO  
C.F. GSP MNL 61H13 C951S  
p.iva 02964360362  
tel 0535 55329  
fax 0535 56139  
cell. 3355259919  
e-mail [gsprcc@libero.it](mailto:gsprcc@libero.it)  
e-mail [manuelegasparini@gmail.com](mailto:manuelegasparini@gmail.com)  
p.e.c. [manuele.gasparini@archiworldpec.it](mailto:manuele.gasparini@archiworldpec.it)



## RELAZIONE TECNICO- DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato Nostra Signora di Fatima è ubicato nel territorio del Comune di Concordia sulla Secchia, frazione di San Giovanni, all'interno della zona AS.1, nei pressi della chiesa parrocchiale della frazione. A livello catastale le aree in oggetto si collocano al foglio 42 mappali 51-55, e foglio 36 mappale 157.

L'intervento ha lo scopo di riqualificare l'edificio al mappale 51 per ottenere al piano terra dei vani atti ad attività ludiche, di incontro e formazione, pubbliche e private [(TSS.4) da RUE-Allegato1] aventi carattere associativo, culturale e di servizio. Il piano primo, verrà destinato ad alloggi, aventi caratteristiche non di lusso, per una locazione in parte regolamentata.

A tale scopo si è giunti all'elaborazione del presente Piano Urbanistico Attuativo, con riferimento all'articolo A-7 della LR Emilia Romagna 20/2000, e all'art. 33 del PSC del Comune di Concordia sulla Secchia.

L'edificio oggetto di ristrutturazione, sarà realizzato con fondazioni a trave rovescia collegate tra loro, con muratura portante in termoblocchi del tipo "muratura armata", primo orizzontamento il laterocemento, piano primo mansardato con copertura lignea, partizioni interne (divisorie) e cappotto interno (sia al P.T. che P.1°) in cartongesso debitamente isolato, con materassino in lana di roccia avente anche funzione di vano passaggio impianti. La tipologia proposta dell'immobile in oggetto di ristrutturazione, è riconoscibile come palazzina novecentesca in ambito "centro storico" con un ottimale ritmo delle aperture che pur avendo dimensioni normalizzate, rendono tutti i vani perfettamente illuminati ed arieggiati; esternamente, la finitura ad intonaco tinteggiata con colorazioni a base silicati e nella tinta in accordo con l'U.T.C., sarà arricchita con un zoccolo a terra, un marcapiano ed una cornice di gronda. Gli scuri e le porte di accesso, saranno in legno smaltato, la copertura sarà in coppi vecchi di recupero, e le lattonerie in lamiera di rame.

Internamente la distribuzione al piano terra è definita in "primis" dai vincoli strutturali, che hanno comunque reso l'organizzazione dei vani soddisfacente all'uso desiderato; gli ingressi sono sul lato est (da via Borgo) e sul lato sud (dall'area cortiliva in prop. alla parrocchia).

Gli ingressi sui lati ovest e nord, sono dedicati esclusivamente agli appartamenti del piano primo, dove dal lato nord si accede ad un vano scala comune a due appartamenti, mentre quello ad ovest è a servizio esclusivo del terzo appartamento.

Si allega alla presente il vincolo del Ministero dei Beni Culturali riguardante la vicina chiesa parrocchiale della frazione, da cui si evince l'esclusione dell'area dell'intervento dal suddetto vincolo.

Il presente Piano si inserisce nelle valutazioni espresse nel documento VALSAT/rapporto ambientale del PSC in modo coerente, e non ne modifica i contenuti.

Concordia s/S, 26/01/2012



## VERIFICA INDICI EDILIZI

### CALCOLO SUPERFICI STATO ATTUALE

#### ABITAZIONE

##### S.U.

cantina	15,00	
ripostiglio	5,64	
cucina	7,13	
pranzo	12,45	
letto	15,56	
letto	18,56	
letto	19,80	
soggiorno	20,53	
letto	19,60	
disimp.	8,12	
bagno	5,72	
		<hr/>
		<b>148,11</b>

##### S.A.

terrazzo	8,47	
vano scala	3,64	
		<hr/>
		<b>12,11</b>

#### LABORATORIO

laboratorio	19,81	
laboratorio	26,22	
anti	2,04	
bagno	3,30	
		<hr/>
		<b>51,37</b>

#### RIMESSA

rimessa	12,93	
		<hr/>
		<b>12,93</b>

#### S.C.=S.U.+60% S.A. TOT

TOT		<hr/>
		<b>214,504</b>

## VERIFICA INDICI EDILIZI

### CALCOLO SUPERFICI STATO ATTUALE

#### ABITAZIONE

##### S.U.

cantina	15,00	
ripostiglio	5,64	
cucina	7,13	
pranzo	12,45	
letto	15,56	
letto	18,56	
letto	19,80	
soggiorno	20,53	
letto	19,60	
disimp.	8,12	
bagno	5,72	
		<hr/>
		<b>148,11</b>

##### S.A.

terrazzo	8,47	
vano scala	3,64	
		<hr/>
		<b>12,11</b>

#### LABORATORIO

laboratorio	19,81	
laboratorio	26,22	
anti	2,04	
bagno	3,30	
		<hr/>
		<b>51,37</b>

#### RIMESSA

rimessa	12,93	
		<hr/>
		<b>12,93</b>

#### S.C.=S.U.+60% S.A. TOT

TOT		<hr/>
		<b>214,504</b>

## CALCOLO SUPERFICI PROGETTO

### PIANO TERRA SALE PARROCCHIALI

#### S.U.

ingresso	21,64	
salone	41,00	
sala (cucina)	17,05	
disimp.	3,56	
antibagno	5,06	
servizio ig. L. 13	5,70	
servizio ig. Donne	3,06	
servizio ig. Uomini	2,53	
sala tv	32,41	
sala biblioteca	21,63	
		<hr/>
		<b>153,64</b>

### PIANO PRIMO ABITAZ

#### APP.1.

cucina soggiorno	21,61	
letto	11,80	
dis.	2,45	
bagno	6,00	
letto	14,15	
scala app1-2 (s.a.)	7,46	
		<hr/>
		<b>60,486</b>

#### APP. 2

cucina soggiorno	21,14	
dis.	3,14	
bagno	7,01	
letto	10,00	
letto	14,40	
		<hr/>
		<b>55,69</b>

#### APP.3

cucina soggiorno	15,14	
anti	2,07	
bagno	4,37	
letto	15,79	
scala app3 (s.a.)	6,17	
		<hr/>
		<b>41,072</b>
		<hr/>
		<b>157,248</b>

### S.C.=S.U.+60% S.A. TOT

<b>TOT</b>		<hr/>
		<b>310,888</b>

## CALCOLO AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

destinazioni d'uso	ESISTENTI			
		garage	mq 13	(n.1 u. imm.)
		laboratorio	mq 40	(n.1 u. imm.)
		residenza	mq 148,11	(n.1 u. imm.)
	DI PROGETTO			
		residenza	mq 60,48	(n.1 u. imm.)
		(uso R.1)	mq 55,70	(n.1 u. imm.)
			mq 41,00	(n.1 u. imm.)
		attività culturali		
		parrocchia	mq 153,64	(n.1 u. imm.)
		(uso TSS.4)		

### calcolo parcheggi

per aumento Carico Urbanistico:

residenza (uso R.1) n.2 u. imm. TOT. mq 96,70

P1 10 mq/100 mq SC → 1 p.a.

P2 10 mq/100 mq SC → 1 p.a.

P pertin. 1,5 p.a./alloggio → 5 p.a.

attività parrocchiali (uso TSS.4)

n.1 u. imm. mq 153,64

P1 40 mq/100 mq SC → 5 p.a.

P2 non previsto

P pertin. 1 p.a./40 mq SC → 4 p.a.

**TOT. 16 p.a.**

Per la distribuzione dei parcheggi si rimanda alla planimetria allegata.

### calcolo a verde pubblico/attrezzature collettive

(da concordare con l'UTC l'opportunità di monetizzare)

per aumento Carico Urbanistico:

attività parrocchiali (uso TSS.4)

n.1 u. imm. mq 153,64

RUE art. 72, comma 3, lettera d → 60 mq/100mq S.c.= 92,18 mq

## RIFERIMENTI NORMATIVI

### LEGGE REGIONALE 24 marzo 2000, DISCIPLINA GENERALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO

Testo coordinato con le modifiche apportate da:

- L.R. 16 novembre 2000 n. 34
- L.R. 21 dicembre 2001 n. 47
- L.R. 25 novembre 2002 n. 31
- L.R. 19 dicembre 2002 n. 37
- L.R. 3 giugno 2003 n. 10
- L.R. 17 dicembre 2003 n. 26
- L.R. 23 dicembre 2004 n. 27
- L.R. 27 luglio 2005 n. 14
- L.R. 6 luglio 2009 n. 6
- L.R. 30 novembre 2009 n. 23
- L.R. 23 dicembre 2010 n. 14

### ALLEGATO CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE

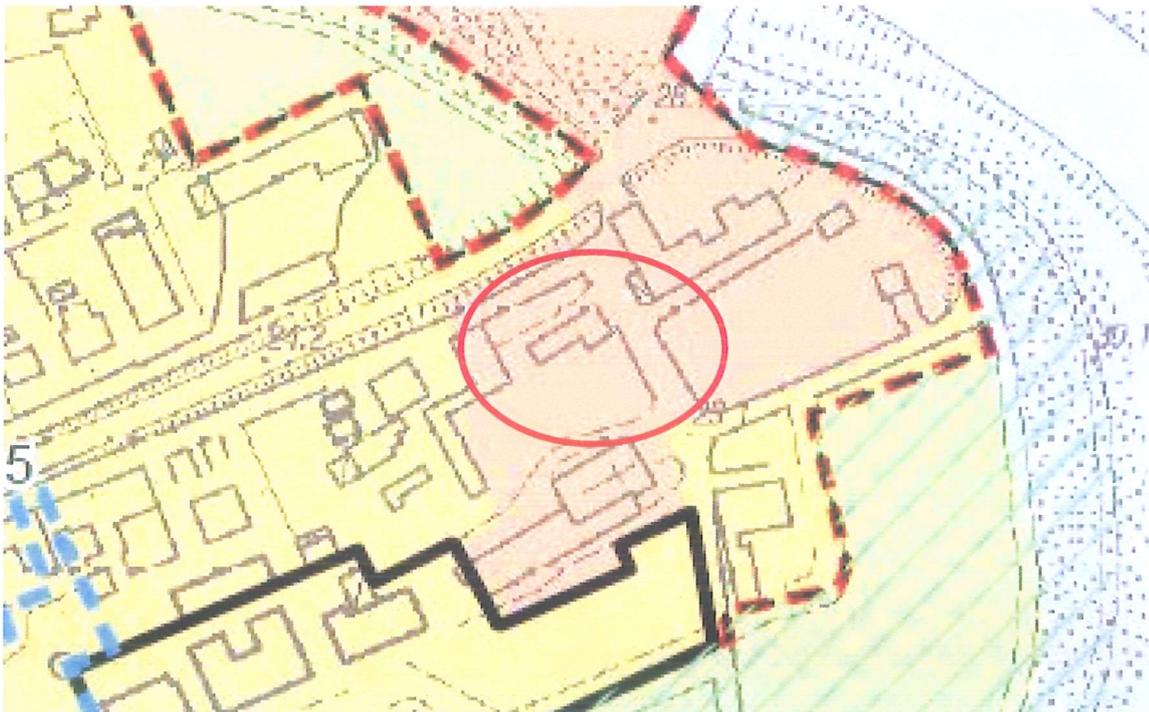
Art. A-7

#### Centri storici

1. Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.
2. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PSC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.
3. Nei centri storici:
  - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Il PSC può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3. Nell'ambito di tali previsioni, il PSC può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storicoarchitettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.
5. Il POC, coordinando e specificando le previsioni del PSC, disciplina gli interventi diretti: al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico; alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali; alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.
6. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n. 19 del 1998.

## PSC (stralcio)

### AS.1 Centro Storico di Concordia San Giovanni



#### **Art. 33 - CS: Ambiti urbani di impianto storico - Centri storici**

1. Ai sensi dell'art.A-7 della L.R.24/03/2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, i Centri Storici, ossia i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità dello loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione.
2. I Centri Storici sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati, altri manufatti storici e, nel caso di Concordia, anche dal tratto fluviale intercluso.
3. Entro gli ambiti CS, si prevedono politiche di tutela e qualificazione per gli edifici sottoposti a vincolo conservativo di cui ai commi 1 e 2 precedente art. 32, mentre per gli edifici non sottoposti a vincolo conservativo, la tutela è riferita alla morfologia urbana e insediativa, per la conservazione dei rapporti tra maglia viaria, lotto, allineamenti prevalenti, distribuzione volumetrica, ecc.
4. Per tale ambito il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale.
5. Il POC negli ambiti CS, coordina e specifica le previsioni del PSC, e può disciplinare gli interventi finalizzati al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale, alla riqualificazione, allo sviluppo di attività economiche e sociali compatibili, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico, al riuso del patrimonio edilizio e al mantenimento della residenza.
6. Le opere e le trasformazioni ammesse all'interno dell'ambito urbano storico (CS), sono attuate per intervento diretto, eccetto quanto disposto al successivo art. 34 comma 2 e fatto salvo differenti indicazioni del POC che potrà individuare e disciplinare eventuali sub-ambiti e/o comparti attuativi da sottoporre a strumentazione esecutiva (PUA), anche attraverso i programmi di riqualificazione urbana di cui alla LR 19/1998, i progetti di valorizzazione commerciale e i programmi di intervento locale di cui alle L.R. n.41/98, n.14/99, n.20/2005 ed altre forme di attuazione e/o convenzionamento. Gli interventi diretti sono regolamentati dal RUE.
7. Per le finalità di cui ai precedenti commi 5 e 6, il POC può individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento; a tale scopo in sede di POC l'Amministrazione può prevedere la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.
8. Il RUE ha il compito di definire all'interno di questi ambiti CS, la regolamentazione degli interventi edilizi, con riguardo alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, agli usi ammessi, alle possibilità di ampliamento e trasformazione, alle potenzialità edificatorie, ai materiali e ai colori, e altre disposizioni di dettaglio, anche al fine di eliminare situazioni incongrue.

## Art. 34 - CS: Prescrizioni del PSC per gli interventi entro i Centri Storici

1. Negli ambiti urbani di impianto storico (Centri Storici) si applicano le seguenti prescrizioni:

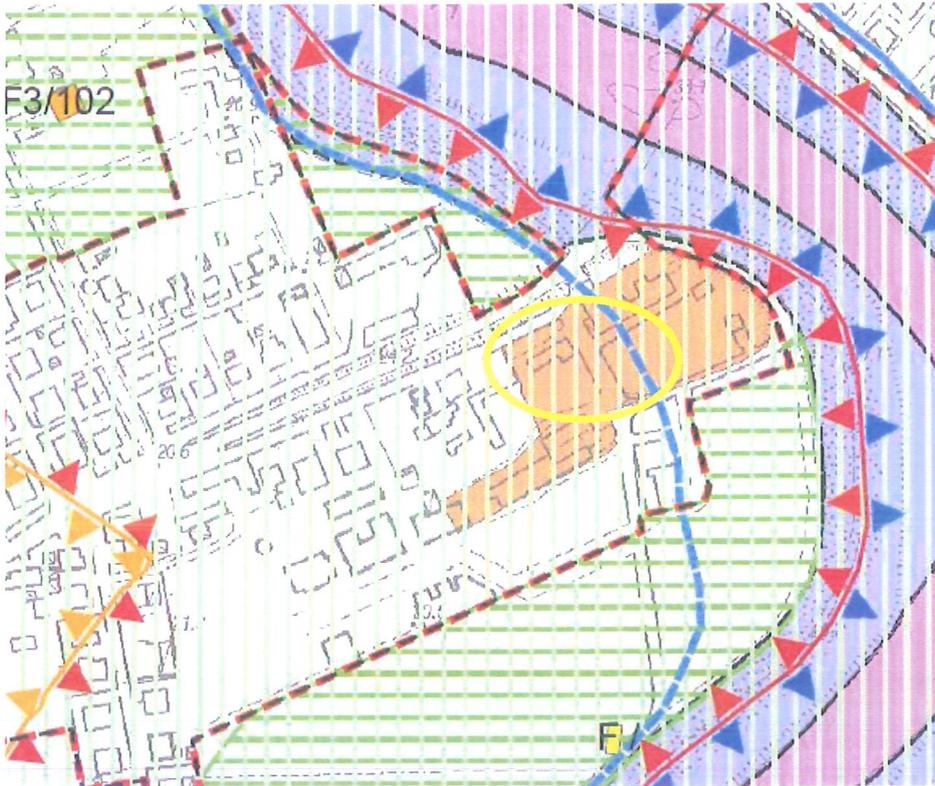
- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici

2. Sono ammesse deroghe alle disposizioni del precedente comma 1, solo nelle seguenti ipotesi:

- a) ove gli interventi siano finalizzati alla realizzazione o al potenziamento di dotazioni territoriali di cui al capo A-V della LR 20/2000 e al Capo 3.4 delle presenti norme, da adibire ad uso pubblico e per il perseguimento di interessi pubblici;
- b) non riguardino edifici classificati nelle categorie del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo, né alterino le dimensioni delle superfici classificate in recupero e risanamento delle aree libere: interventi come definiti dal RUE in coerenza con l'Allegato alla LR 31/2002;
- c) dovrà prevedersi la formazione di PUA, nei termini disciplinati dal RUE, che comprenderà l'intera unità morfologica caratterizzata da analoghi usi e assetto proprietario, includendovi le aree libere intercluse e/o di pertinenza, secondo la perimetrazione e l'individuazione operata dal POC o dal RUE;
- d) al PUA spetta anche la definizione delle opere da attuarsi per la valorizzazione e qualificazione del tessuto storico e del patrimonio edilizio interessato, oltre alla verifica di sostenibilità con riguardo all'efficacia e alle esistenze delle infrastrutture per l'urbanizzazione; dovrà altresì prevedere il convenzionamento tra i soggetti interessati e il Comune (nelle ipotesi di iniziativa non comunale) con il quale stabilire gli eventuali oneri a carico dei soggetti attuatori e le garanzie per la loro esecuzione.



## RUE (stralcio)



### **Art.14 - Modalità generali di attuazione del PSC nel sistema insediativo storico**

1. In termini generali, il RUE ammette nel sistema insediativo storico le seguenti modalità di intervento:

(...)

c) intervento preventivo con PUA, per unità minima d'intervento, come eventualmente individuate dal POC, o esteso ad un'area significativa, attraverso la redazione di un progetto unitario, previo inserimento nel POC, all'interno dei CS o su ES.

### **Art. 15 - Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (CS)**

1. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici:

2. Usi ammessi:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani: residenza (R.1), autorimesse (R.2), residenza collettiva (R.3), alberghi e pensioni (S.1), ostelli (S.2), attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), centri commerciali di livello inferiore (TC.4), attività espositive (TC.5), artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1), magazzini e locali di deposito (TC.7), uffici e studi privati (TD.1), Attività amministrative e direzionali (TD.2 e TD.3), funzioni terziarie e di servizio (TSS) ad eccezione di usi cimiteriali (TSS.9), e attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari (TSS.11) Tra le attrezzature per la mobilità sono esclusi i distributori per carburanti. Sono sempre ammesse cabine di trasformazione elettriche, di riduzione del gas e acquedotto e altre strutture simili, gestite direttamente dagli enti o aziende che erogano i rispettivi servizi, purché idoneamente realizzate e inserite nel contesto storico.

**estratto dal PSC, ALLEGATO 1:  
DEFINIZIONI, CATEGORIE D'INTERVENTO, USI**

**Art. 1. 8 - Destinazioni d'uso delle unità immobiliari**

**FUNZIONE ABITATIVA RESIDENZIALE - (R):**

**(R.1) Residenza:**

L'uso comprende oltre alla funzione residenziale, intesa in senso stretto (alloggi, abitazioni, appartamenti, ville, villini, ecc.), anche gli usi di servizio e accessori alla stessa non accatastabili autonomamente (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.); nonché gli spazi condominiali di servizio (beni comuni non censibili), quali scale, androni, locali comuni, spazi per il gioco dei bambini, lavanderie condominiali, ecc.). Comprende altresì i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano il 30% della SU, con un tetto massimo di 30 mq. Corrisponde alle categorie catastali A/1.2.3.4.5.6.7.8.9.11

**FUNZIONI TERZIARIE DI SERVIZIO E SOCIALI - (TSS):**

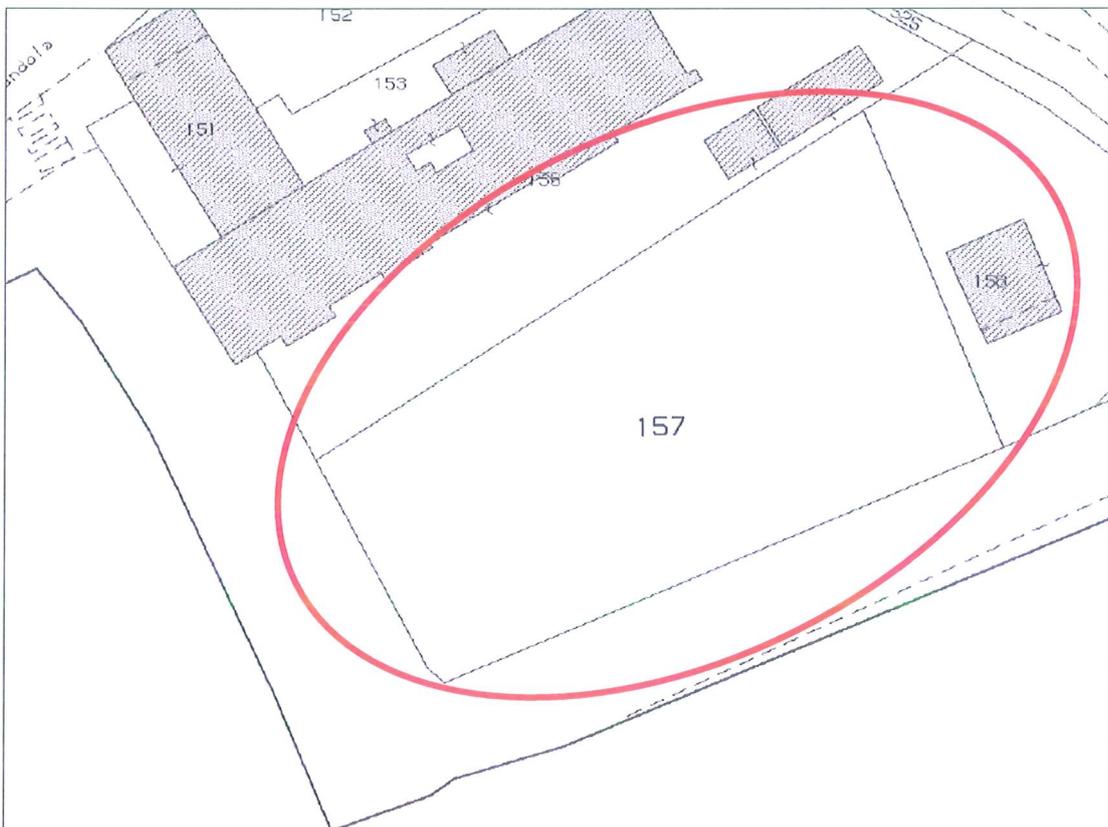
**(TSS.4) Attività culturali:**

Questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, quali centri civici, centri sociali, musei, pinacoteche, gallerie, attività espositive biblioteche, sale riunione, centri ed istituti culturali in genere, centri e sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, monumenti, ivi compresi attività di servizio, di supporto e tecniche.

Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente E/8

**ESTRATTO CATASTALE**

Foglio 42, mappali 51-55, foglio 36, mappale 157



RILIEVO FOTOGRAFICO  
PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

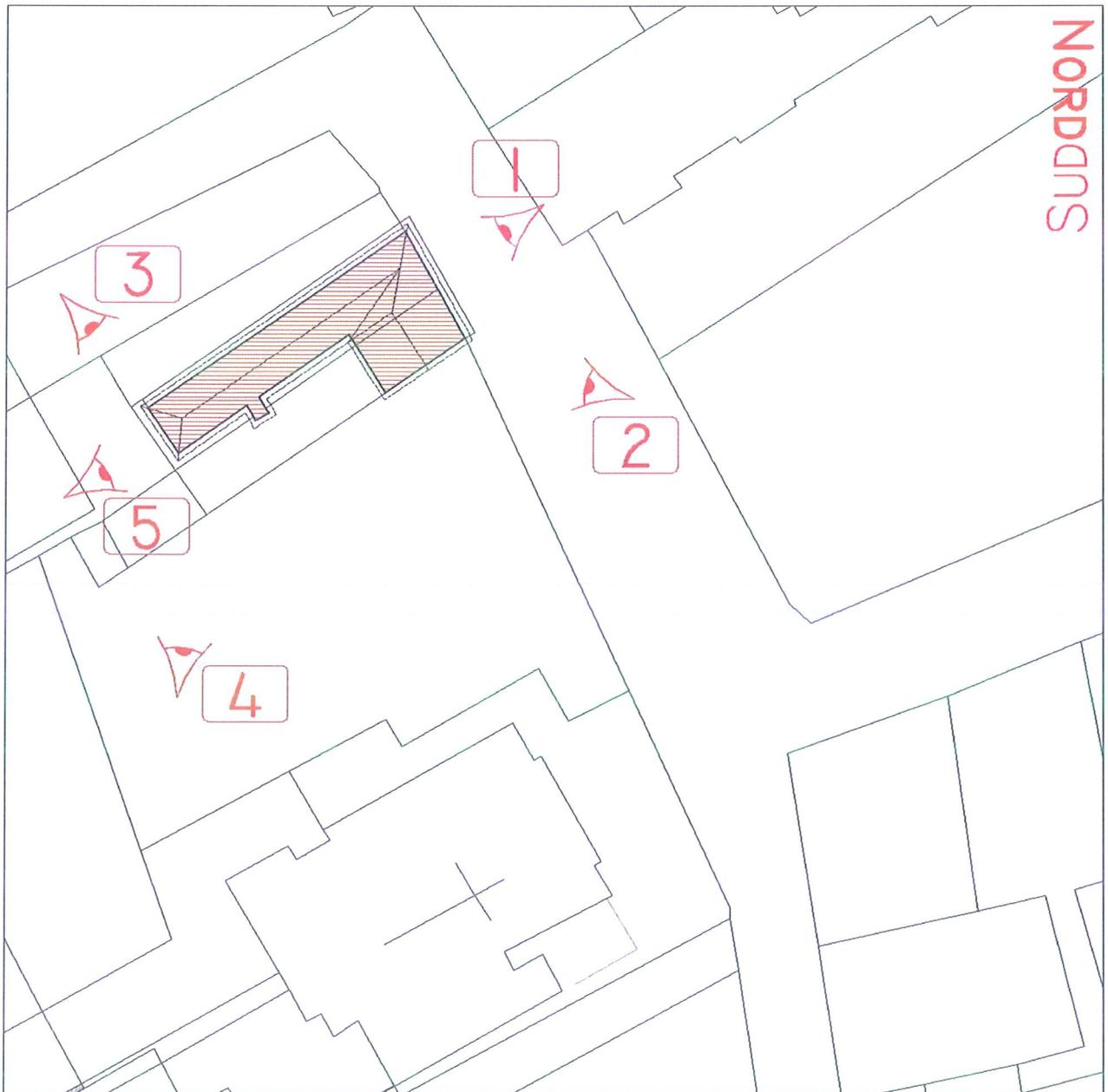




immagine 1



immagine 2



immagine 3

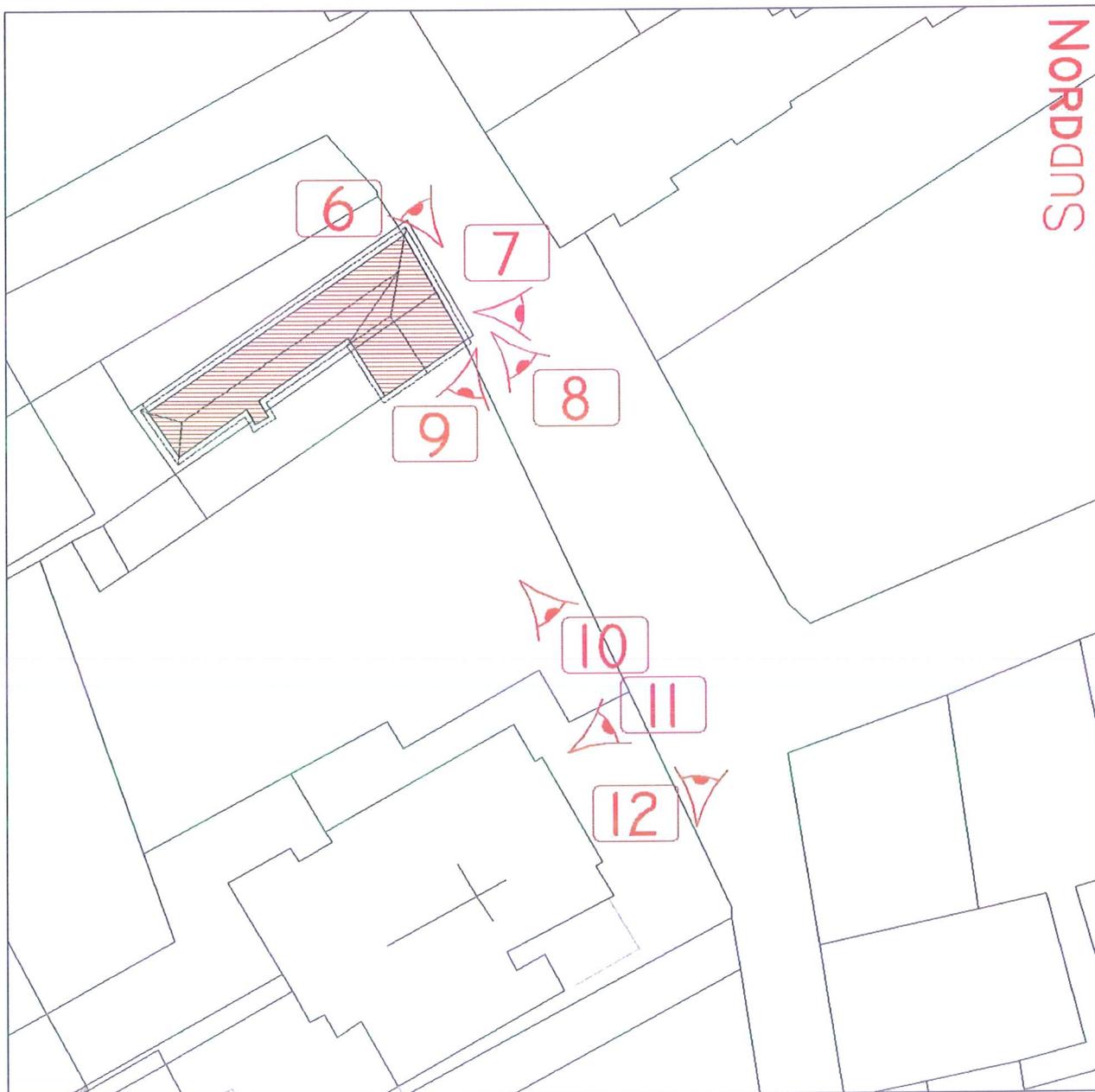


immagine 4



immagine 5

## PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



## RILIEVO FOTOGRAFICO



immagine 6



immagine 7



immagine 8



immagine 9



immagine 10



immagine 11



immagine 12