



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° 02

**Norme
tecniche di attuazione**

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
p.e.c. manuele.gasparini@archiworldpec.it



DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 DATI GENERALI DEL COMPARTO

Le presenti norme tecniche di attuazione regolano le modalità d'attuazione del piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Nostra Signora di Fatima", localizzato nella frazione di San Giovanni del comune di Concordia s/S, nell'ambito di PSC A1, Sistema insediativo storico, Ambito urbano di impianto storico CS.

L'area ricompresa all'interno del comparto è identificata al NCEU dal foglio 36 mappale 157, e dal foglio 42 mappali 51 e 55.

Il PUA è istituito, in conformità a quanto prescritto all'art. 34 comma 2 del PSC e al capo A-V della Legge Regionale Emilia Romagna 20/2000 dal PSC vigente, allo scopo di procedere alla Ristrutturazione edilizia dell'edificio di cui al foglio 42 mappale 51, in base.

Art. 2 ELABORATI COSTITUTIVI

Gli elaborati che compongono il Piano Urbanistico Attuativo sono:

	DOCUMENTAZIONE
01	Relazione tecnica e documentazione fotografica
02	Norme tecniche di attuazione
03	Dichiarazione di conformità barriere architettoniche
04	Computo metrico estimativo
05	Elenco prezzi unitari
06	Quadro economico
07	Bozza di convenzione urbanistica
08	Studio geologico e geotecnico
09	Valutazione previsionale del clima acustico
10	Rapporto Preliminare per la Valutazione Strategica Ambientale e Territoriale
	TAVOLE
1	Inquadramento generale stato di fatto: rilievo, rete fognature, sezioni stradali, viabilità
2	Inquadramento progetto: delimitazione aree, rete fognature, sezioni stradali, tavola sinottica
3	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi), disegni esecutivi.
4	Piante, sezioni e prospetti edificio: stato di fatto
5	Piante, sezioni e prospetti edificio: progetto

Art. 3 EFFICACIA

Le disposizioni del presente PUA, relative sia alle trasformazioni fisiche ammissibili, che alle utilizzazioni compatibili o prescritte, sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione per il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo a effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

Le disposizioni del presente PUA, costituendo tutte, ivi comprese quelle afferenti alla destinazione e acquisizione pubblica di immobili, regole conformative, sono ritenute valide sino alla conclusione delle opere componenti il piano e, comunque, sino alla variante generale del PSC.

Nella progettazione delle trasformazioni disciplinate dal presente piano urbanistico è consentito apportare lievi modifiche, dandone specifica e puntuale motivazione, alla perimetrazione del comparto al fine di portarla a coincidere con le suddivisioni catastali rilevabili sul terreno. Tali modifiche non comportano variazioni degli elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo di cui alle presenti norme.

I. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili all'interno del PUA sono quelle previste dal PSC, approvato con provvedimento del Consiglio Comunale n. 23 del 20/04/2009 e pubblicato sul BURER n. 91 del 20/05/2009, per l'ambito di riferimento, ovvero R.1 (Residenza), e TSS.4 (Attività culturali) .

La realizzazione di destinazioni d'uso diverse da quelle elencate al comma 1, purchè conformi alle disposizioni di PSC, sono ammesse previa verifica della disponibilità ed eventuale reperimento delle superfici destinate a dotazioni territoriali, in misura proporzionale allo standard fissato dallo strumento urbanistico generale.

La creazione di superfici ad uso diverso, ancorché compatibili, le quali prevedano un incremento degli standards presenti, sono possibili solo ed esclusivamente a seguito della cessione gratuita di aree e servizi ad esse collegati, da realizzarsi all'interno del comparto stesso a cura e spese del soggetto richiedente.

ART. 5 INDICI URBANISTICI

Il dimensionamento del PUA "Nostra Signora di Fatima", calcolato secondo le specifiche di cui allo strumento urbanistico generale citato all'art. 2, risulta così articolato:

DENOMINAZIONE: PUA Nostra Signora di Fatima		TIPOLOGIA: Centro Storico		
		Indice	PSC / RUE	Progetto
Dimensioni:				
Superficie complessiva SC edificio esistente	mq		214, 51	
SC massima ristruttur./ampliamento edificio esistente	mq			330,00
Superficie fondiaria	mq			2.795,00
Urbanizzazione primaria:				
Parcheggi	N.		6	6
	Uso R.1	10 mq/100 mq/Sc	1	1
	Uso TSS.4	40 mq/100 mq/Sc	5	5
Urbanizzazione secondaria:				
Parcheggi	N.		1	1
	Uso R.1	10 mq/100 mq/Sc	1	1
Tot. P. Pertinenza (di cui Parcheggi L. 13/89 -1/50) - N. 1			9	9
	uso R.1		5	5
	uso TSS.4		4	4
TOTALE STANDARDS				
Parcheggi	N.		16	16

La variazione sostanziale degli indici e delle quote di standards di progetto indicati dalla tabella 1 sarà assoggettata a variante urbanistica, nei termini previsti dall'art. 39 del PSC approvato con delibera di C.C. n. 23 del 20/04/2009.

ART. 6 PARAMETRI EDILIZI

Le modalità di calcolo della Superficie Complessiva e dei parametri edilizi riferiti all'intervento di ristrutturazione devono risultare conformi ai contenuti del Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale R.U.E. vigente al momento della presentazione della richiesta per il rilascio del titolo abilitativo.

Con riferimento alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'edificio al mappale 51, oltre ai parametri precedentemente elencati, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

D1. Distanza minima di edificazione dai confini, così come individuata dalle tavole di Piano.

D2. Distanza tra fabbricati, così come individuata dalle tavole di Piano.

PP Parcheggi di pertinenza, così come prescritto da R.U.E. =

- per uso R.1 = 1,5 p.a./alloggio
- per uso TSS.4 = 1 p.a./40 mq SC

ART. 7 TIPOLOGIE EDILIZIE E MODALITA' COSTRUTTIVE

La tipologia adottata per la Ristrutturazione edilizia dell'immobile all'interno del PUA dovrà risultare consona ai caratteri ambientali della zona, dando priorità alla realizzazione di un edificio residenziale plurifamiliare al primo piano, con locali al piano terra riservati ad attività culturali per la collettività (Parrocchia Nostra Signora di Fatima).

Nella scelta di materiali e finiture dell'immobile facente parte del PUA ed in particolare nella definizione delle superfici esterne dell'edificio stesso, dovrà essere assicurata la coerenza con le tipologie costruttive tradizionali e con le norme del RUE per l'area del Centro Storico.

La pavimentazione dell'area cortiliva dovrà essere realizzata con materiale idoneo al quadro ambientale esistente, in sintonia con il contesto architettonico progettato. E' vietato l'utilizzo di conglomerati bituminosi, fatta eccezione eventualmente per l'area dei parcheggi pubblici.

E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari. I particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al permesso di costruire degli edifici.

Le componenti tecnologiche e gli impianti dell'edificio dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91 e s.m.i.);
- norme specifiche di settore riferite alla realizzazione delle strutture e degli impianti;
- norme antincendio e prescrizioni Comando Provinciale dei VV.FF.;
- eventuali prescrizioni ed indicazioni di ENEL, Telecom, AUSL, ARPA, Aimag, Consorzio di Bonifica Burana;
- norme e prescrizioni del R.U.E. di riferimento.

Il tratto di recinzione prospiciente la viabilità pubblica dovrà essere costituito dal cancello per l'accesso carraio di altezza massima m 2,50, con opportuni pilastri di altezza massima non superiore a m 2,50. I rimanenti lati perimetrali del lotto potranno essere recintati mediante muretto di altezza massima m 0,35 e rete metallica.

L'altezza complessiva delle recinzioni, per tutto il perimetro della proprietà, non potrà essere superiore a m 2,00.

La scelta del materiale del muretto e dei pilastri sarà definita in sede di progetto, mediante la stesura di apposita documentazione grafica che ne evidenzia le caratteristiche.

La posizione degli accessi dovrà di norma coincidere con quella definita nella tavola 02 di progetto.

II.OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dal DPR 380/2001, da realizzare all'interno del PUA sono di seguito elencate e riportate nelle rispettive tavole:

1. opere di urbanizzazione primaria (U1):

- opere di viabilità (parcheggi) Tav. 05
- integrazione impianto di illuminazione pubblica Tav. 05

2. opere di urbanizzazione secondaria (U2):

- parcheggio pubblico Tav. 05

Le rimanenti opere di urbanizzazione pubblica non sono necessarie in quanto già in essere e in funzione nell'area del Presente Piano.

ART. 9 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OO.UU.

L'attuatore, in conformità alle Tavole di Piano, provvederà alla redazione del progetto esecutivo relativo all'integrazione dell'illuminazione pubblica, rispettando le seguenti prescrizioni:

- impianto di illuminazione

la rete pubblica già presente sarà potenziata in quanto insufficiente ad illuminare adeguatamente la zona. Sarà così installato all'interno della proprietà pubblica n. 12 apparecchio illuminante del tipo palo di illuminazione allacciato alla rete pubblica, e orientato verso la strada. Il sistema d'illuminazione dovrà corrispondere a quanto indicato nella citata tav. 05 e dovrà essere approvato dall'Ente preposto.

Le opere saranno realizzate dall'attuatore, sulla base del progetto esecutivo, elaborato in modo unitario ed organico dallo stesso e sotto il controllo tecnico del Comune e delle ulteriori condizioni previste in Convenzione.

Eventuali modifiche di quanto sopra riportato, purché supportate da motivazioni tecniche o economiche, non costituiranno ragione di variante al presente Piano Urbanistico Attuativo.

IV. DISPOSIZIONI FINALI

ART. 11 PROGRAMMA ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI

Il programma d'intervento si articolerà, indicativamente, nelle seguenti fasi:

1. presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da elaborare in accordo con gli indirizzi e le prescrizioni dei competenti uffici comunali, contestualmente alla presentazione del PUA;
2. presentazione del progetto relativo all'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia;
3. rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia, solo a seguito del rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione;
4. realizzazione delle opere di ristrutturazione dell'edificio e contestualmente urbanizzazione primaria e secondaria;
5. rilascio dei certificati di conformità edilizia, subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come previsto dalla convenzione urbanistica sottoscritta.

ART. 12 VARIANTI

Non costituiscono variante al Piano Urbanistico Attuativo le modifiche progettuali che riguardano l'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni contenute nel presente articolato.

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

1. le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;
2. la delimitazione della superficie fondiaria nella sua globalità.

Eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Sono pertanto ammesse eventuali varianti minori allo strumento attuativo, senza che queste costituiscano variante essenziale, che presentino le caratteristiche seguenti:

- non incidono sul dimensionamento globale del piano;
- non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricazione ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.
- In quest'ultima ipotesi, qualora ne ricorra il caso, su richiesta documentata del soggetto attuatore, si provvederà all'adeguamento degli elaborati progettuali di piano mediante deliberazione dell'organo comunale competente.