



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri

N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATO “LE VILLE”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 COMPARTO

Forma oggetto del seguente piano l'area di espansione residenziale individuata come PUA “Le Ville” dal POC di Concordia s/S comprendente parte dell'ambito AN.1 “Aree urbanizzabili per funzioni prevalentemente residenziali” compreso tra la via Martiri e il Sabioncello ovvero anche identificata nel Pdr come “Ambito Strategico di Ricostruzione 2” (parte)

Il comparto, che verrà realizzato con un unico stralcio, ha una superficie territoriale rilevata che totalizza complessivi 23.744 mq.

ART.2 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dal POC per il Comparto ovvero la residenza ed attività con essa compatibili, come previsto dalle relative Norme tecniche di attuazione e dalla scheda normativa.

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 nel rispetto delle superfici permeabili.
- Permeabilità **0.530 SF**
- L'altezza massima dei fronti è di **7.50 m**.
- La distanza minima di edificazione dai confini è definita in **5.00 m** ed è individuata dalle tavole di piano, restano comunque possibili edificazioni in confine con apposita autorizzazione dei frontisti.
- Al fine del rispetto dei parametri urbanistici, per la determinazione del numero dei posti auto si adotta convenzionalmente il rapporto $N=P/25$, dove N è il numero minimo dei posti auto

richiesto, P è la superficie complessiva da adibire a parcheggio come da norma o da standard, 25 è la superficie convenzionale del posto auto e del relativo spazio di manovra per accesso e uscita.

Ogni qualvolta si modifica la dimensione del singolo lotto rispetto la planimetria di piano approvato verrà ripresentata una nuova tavola di aggiornamento della planimetria e della tabella dei lotti.

TABELLA RAPPORTO TRA I PARAMETRI

SUPERFICIE TERRITORIALE DI RIFERIMENTO = 23.744 MQ

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO = 23.744 MQ

Parametri	Richieste da PSC	Richieste da RUE	Proposte da PUA
Dotazioni Territoriali 0.195	4.630 mq		10.721 mq
ECO 5.26 %	1.249 mq		4.269 mq
Dotazioni Territoriali da scheda d'ambito mq 72/abitante	5.544 mq		10.721mq
Verde pubblico 40mq/100mq SC (RUE art 72)	(0.4x 4600)	1.840 mq	4.269 mq
Capacità Insediativa (incremento 20 %) Accordo art 18	4.600 mq		4.600 mq
Parcheggi P1 (10 mq/100Sc)/25	n18 (ovvero mq 460)		39 per mq 487
Parcheggi P2 (10 mq/100Sc)/25	n18 (ovvero mq 460)		27 per mq 468
Parcheggi P1 min 1/ alloggio (RUE art 73)		Teorici 35	Teorici 35
ERS (4.600 *20.01%) = 921	Mq 921		Mq 921
Abitanti Equivalenti (35 x2.2) = 77	77		77
Rapporto Dotazioni Territoriali/Abitanti	72		139
Superficie Permeabile 50% ST (RUE art 25 comma 9)		11.872	11882

Specifiche relative alla tabella su indicata

- Dotazioni Territoriali conteggiate come da definizione di PSC Allegato 1, art 1.2 comma “p”;
- Verde pubblico, in riferimento al RUE art 72 comma 4 lettera “a” indice 40 mq/100 mq di SC da cui $Sc\ 4.600 \times 40/100 = 1.840$, soddisfatti dal parco fluviale del Sabioncello e dalle altre aree previste per un totale di 4.269 mq;
- Parcheggi P1 individuati lungo l’asse viario in numero di 39 parcheggi, con superficie di riferimento pari a 487.5 mq, ovvero superiore al minimo di 460 mq previsti da PSC e dal RUE; N.B. all’interno dei parcheggi P1/P2 sono previsti n.2 posti auto per portatori di handicap. A fianco della ciclabile sono previsti 2 posti per biciclette (Art.68 RUE).
- Parcheggi di P2 localizzati in prossimità delle aree verdi, in aree apposite dotate di aree di manovra per totali 468.5 mq, superiori al minimo richiesto di 460 mq;
- ERS : mq 921 (scheda AN1 del POC art. 7 lett. b) da ricavarsi all’interno dei lotti. E’ ammesso il trasferimento delle superfici ERS dai lotti indicati in altri lotti, fatta salva la superficie complessiva
- Superficie permeabile: in riferimento al RUE art 25 comma 9 si obbliga al rispetto del 50% della ST ovvero a 11.872 mq di sup. permeabile. L’obiettivo si raggiunge con la somma delle seguenti aree. 1) sup. permeabile interna ai lotti assommante a circa 53% ovvero superficie permeabile nei lotti: $mq\ 13023 \times 0,53 = 6902$ mq; 2) aree verdi del parco fluviale mq 3164, giardini mq 1105, aiuole per 711 mq; Sommano totali mq 11882

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 variazioni 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.

La dimensione dei singoli lotti potrà essere variata sia per adeguamenti catastali che per fusione di lotti limitrofi o per suddivisione di uno stesso lotto nel caso di abitazioni doppie o a schiera, in quest’ultimo caso il lotto sarà comunque trattato in modo unitario considerando la sua suddivisione un mero atto catastale, nei due casi prevedenti gli indici assegnati verranno messi in relazione alla nuova superficie ottenuta sempre nel rispetto della Sc precedentemente assegnata, ovvero la quantità di aree edificabili prima o dopo le modifiche dovrà essere costante.

Ogniquale volta si modifica la dimensione del singolo lotto rispetto alla planimetria di piano approvato, verrà comunque ripresentata una nuova tavola di aggiornamento sia della planimetria stessa che della tabella dei lotti.

SF totale 13.023 mq, le singole SF relative ai lotti sono indicate nella tabella sottostante:

DISTINTA DEI LOTTI					
LOTTO	S.F.	S.C.	TIPOLOGIA RESIDENZIALE	H. ml.	PERMEAB.
1	935 mq	456 mq	SCHIERA	7.50	53%
2	608 mq	228 mq	SING/ABB	7.50	
3	609 mq	228 mq	SING/ABB	7.50	
4	880 mq	456 mq	SCHIERA	7.50	
5	890 mq	456 mq	SCHIERA/ERS	7.50	
6	746 mq	228 mq	SCHIERA	7.50	
7	586 mq	124 mq	SING/ABB	7.50	
8	674 mq	228 mq	SING/ABB	7.50	
9	607 mq	228mq	SING/ABB	7.50	
10	615 mq	228 mq	SING/ABB	7.50	
11	965 mq	456 mq	SCHIERA/ERS	7.50	
12	640 mq	228 mq	SING/ABB	7.50	
13	647 mq	228 mq	SING/ABB	7.50	
14	664 mq	228 mq	SING/ABB	7.50	
15	626 mq	200mq	SING/ABB	7.50	
16	626 mq	200 mq	SING/ABB/ERS	7.50	
17	875 mq	200 mq	SING/ABB	7.50	
18	830 mq		SINGOLO	7.50	
TOT.	13023 mq	4.600 mq			

ART.5 COSTRUZIONE IN ADERENZA

La costruzione in aderenza, sia a secco che con muro in confine in comunione, è ammessa a condizione che le due richieste di permesso di costruire vengano richieste contestualmente.

ART.6 COSTRUZIONI PIANI INTERRATI

Non sono ammesse realizzazioni di piani completamente interrati.

ART.7 TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE

E' ammesso il trasferimento di superficie utile tra i lotti interni al comparto, senza che questo comporti variante al Piano, a condizione che la superficie utile complessivamente prevista rimanga inalterata. Anche in questo caso verrà ripresentata una nuova tavola di aggiornamento.

ART.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono quelle previste dall'art.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 ad esigenze catastali.

In particolare la progettazione delle reti Acqua, Gas, Fogne nere e Fogne bianche sarà soggetta ad approvazione da parte dell'ente gestore AIMAG.

La progettazione delle reti Enel sarà soggetta ad approvazione da parte dell'ente gestore ENEL.

La progettazione delle reti Telefoniche sarà soggetta ad approvazione da parte dell'ente gestore TELECOM.

La progettazione delle reti Illuminazione Pubblica sarà soggetta ad approvazione da parte dell'ente incaricato dal comune.

ART.10 SONDAGGIO GEOLOGICO

Il PUA contiene un'analisi geologica puntuale eseguita in modo che fungerà da supporto per le analisi di calcolo delle singole abitazioni previste.

ART.11 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, la loro altezza totale non potrà comunque essere superiore a 1.60 m, sul fronte strada dovranno poggiare su di uno zoccolo in cls o muratura non superiori a 0.60 m, eventuali recinzioni realizzate da solo muretti pieni potranno avere altezza massima di 1.00 m.

I passi carrai sono quelli indicati in progetto, avranno dimensione non inferiore a 3.00 m, potranno comunque essere variati con semplici autorizzazioni alla condizione che la variazione richiesta non comporti la diminuzione del numero complessivo dei parcheggi.

ART.12 PAVIMENTAZIONE AREE CORTILIVE

La pavimentazione delle aree cortilive interne ai singoli lotti dovrà rispettare una quantità di superficie permeabile almeno pari a quella assegnata a ogni singolo lotto dalla scheda " Distinta dei Lotti", a tale scopo sono ammesse pavimentazioni in autobloccante o similari, aventi caratteristiche di permeabilità.

ART.13 RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE

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 nonché la realizzazione delle strade prospicienti.

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 dall'avvenuta realizzazione dei collegamenti elettrici.

ART.15 INDICI

L'indice di riferimento del piano è la SC, la quantificazione di alloggi teorici, la loro dimensione e il numero di abitanti teorici è indicativo e rilevante al solo fine del calcolo delle dotazioni territoriali da cedere al comune.

Per quanto attiene alla presenza di dotazioni ERS, si attuerà per una superficie complessiva pari al 20.01% della SC pari a circa mq 921 da localizzarsi nei lotti. La valutazione del prezzo di vendita degli alloggi ERS verrà determinata sulla base di apposita convenzione

ART.16 TRASFORMAZIONE VOLUME EDIFICATORIO SU MAPP 119 (lotto 18)

La S.C. del lott 18 è ottenuta dall U.f. riferita alla porzione di area del mappale 119 (di cui il lotto 18 è anche parte) ricadente però in Ambito Urbano Consolidato (ovvero S.f.= mapp 119+mapp 120 – lotto 18 = 1524 +46 -830 = mq 750)

U.f. pari a 0,60 mq Sc/mq di Sf.

S.c. (lotto 18) = 750mq*0,60 = mq 450

ART.17 NUM. ALLOGGI CON S.C. < mq 50

Num alloggi con SC< 50mq per unità edilizia: non superiore al 20% della SC ammessa

ART.18 NORME AMBIENTALI

Norme ambientali prescrittive

- 1) È fatto obbligo, su ogni lotto edificato, la presenza di un sistema di riscaldamento dell'acqua e della climatizzazione che faccia impiego di fonti rinnovabili, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente.
- 2) Gli edifici realizzati non potranno avere Classe Energetica inferiore a "C"
- 3) Tutte le linee elettriche dovranno essere sottotraccia o comunque schermate al fine di ridurre potenziali rischi elettromagnetici.
- 4) S.P. superficie permeabile di ogni lotto : 53% della realtiva S.f.

Norme ambientali direttive

- 1) L'orientamento del fabbricato deve favorire l'apporto energetico da soleggiamento.
- 2) Riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo
- 3) Riciclabilità dei materiali da costruzione

ART.19 NORME FINALI

Per quanto non espressamente normato si fa riferimento alle indicazioni del POC, al PDR e al Regolamento Urbanistico Edilizio.