

COMUNE DI NONANTOLA

VARIANTE

(Nov/2015_v6)

AL

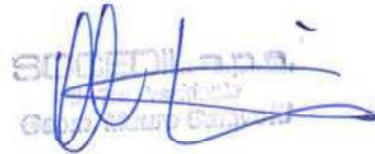
- PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA -

Comparto S. Francesco

Sub-comparto PUBBLICO (C2D1-C2D2_BIOPEEP)

Sub-comparto PRIVATO (C2C)

Soggetto attuatore: SOCEDIL SPA



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA



ARCHITETTO
FABRIZIO ZANELLA
321



PROGETTO

arch. Fabrizio Zanella -Via Giovanni Dalton 48 - 41122 Modena

n.	data	Aggiornamenti
0	30.11.15	EMISSIONE VARIANTE N.6
1	19.01.16	INTEGRAZIONI VOLONTARIE (CONCORDATE CON IL COMUNE)
2		
3		
4		

TAV. Rf

VARIANTE (Novembre/2015_v6)
a Piano Particolareggiato d'iniziativa Pubblica e Privata
Comparto S. Francesco

_ Sub-Comparto Pubblico (C2D1/C2D2 - Biopeep) - Sub-Comparto Privato (C2C) _

-----**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**-----

La presente Variante al Piano Particolareggiato, nasce dalla necessità di modestissime rettifiche "funzionali" alla viabilità, ivi compresa quella ciclo-pedonale ed alcune accessibilità carraie, nonché alla distribuzione delle potenzialità edificatorie fra i lotti ed altri elementi specificativi, dell'impianto normativo-tecnico.

In particolare tali esigenze si sono delineate nell'ambito di adattamento attuativo alla trasformazione, avvenuta nell'Aprile 2011 (Var.n.5), del regime di edilizia pubblica/convenzionata dell'ex comparto pubblico (Biopeep), in regime di edilizia privata (ad esclusione del solo lotto n. 43);

Di fatto meglio definibili come piccoli "aggiustamenti" e più puntuali sistemazioni di alcune particolari situazioni, finalizzate ad ottenere una migliore organicità e funzionalità nei singoli casi; da considerarsi, inoltre, "utili" alla conclusione di un programma edificatorio che risente della particolare condizione stagnante del mercato immobiliare

Nel dettaglio, le variazioni all'impianto vigente possono così riassumersi:

1) Rettifiche di carattere viario

a) Lotto n. 44

Sdoppiamento dell'ingresso pedonale al lotto, posto sulla percorso ciclo-pedonale lambente via Pasolini, al fine di creare un secondo accesso al lotto, utile a consentire la progettazione di eventuali due corpi edificatori distinti;

Consequente eliminazione dell'attraversamento centrale al lotto, in quanto strettamente legato a concetti progettuali iniziali, ora non più vincolanti né attuali; (peraltro ad oggi non ancora realizzato poiché avrebbe interferito con scavi e cantieristica della futura costruzione dell'edificio in progetto)

Ciò anche al fine definire una più idonea dotazione di area cortiliva pertinenziale agli edifici da progettare.

Posizionamento di nuovo accesso carrabile sul lato nord del lotto con accesso dalla diramazione di via Pasolini.

b) Lotto n. 45

Con la medesima logica di cui sopra, si sdoppiano gli accessi pedonali; si elimina l'attraversamento centrale; si prevede un ulteriore accesso carraio sul lato nord. (anche questo caso il percorso centrale originariamente previsto, ad oggi non è ancora realizzato, poiché avrebbe interferito con scavi e cantieristica della futura costruzione dell'edificio in progetto)

Si precisa che i costi per la realizzazione delle opere di cui sopra saranno a totale carico del privato che interverrà sul lotto, debitamente autorizzato attraverso i relativi titoli abilitati, manlevando altresì l'Amministrazione Comunale da ogni onere in merito.

c) Lotti n. 36 e 37

Eliminazione dalla cartografia della strada privata di penetrazione ai lotti dalla via Ungaretti (quindi da sempre concepita "interna" al Lotto da edificare, e pertanto funzionale solo ad esso), in quanto dimostratasi inutilmente raffigurata e foriera di errate interpretazione che potrebbero condizionarne la progettazione.

2) Rettifiche distributive

Trasferimenti di S.U. del lotto n.44 ai lotti n. 35 e 38 , in misura superiore al 10%, secondo la seguente modalità:

Lotto	SU attuale mq	SU trasferita mq	SU in progetto mq
n. 44	1.115,22	- 235,22	880,00
n. 35	1.043,53	117,61	1.161,14
n. 38	1.038,53	117,61	1.156,14
Tot	3.197,28	0,00	3.197,28

Tale rettifica è suggerita dalla diversa connotazione che l'intero impianto ha avuto nella sopraccitata trasformazione del regime edificatorio, nonché da nuove, sopravvenute esigenze di carattere progettuale, dovute alla particolare contingenza economica.

In particolare tali condizioni hanno fatto riscontrare che il carico edificatorio previsto sul lotto 44 risulta eccessivo, in un ambito di edilizia di minore densità in tale contesto del comparto; pertanto si è ritenuto ridistribuirlo in lotti più idonei ad ospitare una maggior densità.

E' bene precisare che tali trasferimenti vengono effettuati senza modificare il limite di massimo ingombro e l'altezza massima degli edifici in vigore.

3) Rettifiche grafiche

- Aggiornamento della cartografia di piano con Inserimento degli edifici sin ora realizzati all'interno dei rispettivi lotti; (desunti da cartograf. catastale)

- (Tav. MI) _ Correzione del limite di massimo Ingombro a terra del lotto n. 36, adeguandolo alle norme tecniche attuali.
- (Tav. AC) _ Adeguamento delle linee di delimitazione degli ambiti di comparto e loro ridenominazione

4) Rettifiche normative

Si sono apportate alcune, anche in questo caso, modeste rettifiche al corpo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del piano, finalizzate a specificare l'interpretazione di alcuni passaggi, a correggere alcuni errori o refusi ed a recepire quanto definito ai punti precedenti

5) Verifica assoggettabilità a V.A.S.

In merito a valutazioni di carattere ambientale, considerata l'esiguità dei contenuti della Variante proposta, da considerarsi del tutto influenti sull'assetto generale di quanto originariamente progettato ed autorizzato, nonché l'attuale stato realizzativo del comparto (ormai completato all'80% circa), si ritiene assolutamente superflua e priva di significato l'assoggettabilità di detti contenuti a Valutazione Ambientale Strategica.

Quanto descritto è leggibile negli elaborati grafici allegati, di cui la presente relazione ne è parte integrante, nei quali si propone il confronto fra la situazione sin'ora vigente e le modifiche proposte:

Nonantola, 25 Novembre 2015

Il progettista
Arch. Fabrizio Zanella



ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI ALLEGATI:

TAV. (RE)	RELAZIONE ILLUSTRATIVA della Variante
TAV. (Sf/P)	PLANIMETRIE: Stato di Fatto Approvato / Varianti in progetto / Sovrapposiz. interventi;
TAV. (PZ)	PLANIMETRIA ZENITALE DI PROGETTO
TAV. (MI)	MASSIMO INGOMBRO A TERRA DEI VOLUMI EDIFICABILI ALL'INTERNO DEI LOTTI
TAV. (AC)	DEFINIZIONE AMBITI DI COMPARTO