

COMUNE DI NONANTOLA

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE
DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C.2V2" LOCALITA' REDU'

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

ARTECH STUDIO ASSOCIATO

Via Morandi n° 54, 41015 Nonantola (Mo), tel. 059/546451 fax 059/547007

LA PROPRIETA' :

GIABEMA S.r.l.

c.f. 01930820350

proprietà

IL TECNICO :

ANDREA ZAGNI

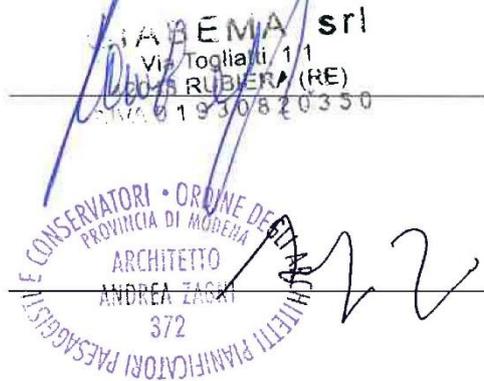
c.f. ZGN NDR 61R10 F2570

architetto

COLLABORATORE:

DANIELE BORTOLOTTI

c.f. BRT DNL 59C28 F930N



OGGETTO TAVOLA :

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO

TAV.4

SCALA

EMISSIONE DEL

REV.

DISEGNO DI PROPRIETA' DEL PROGETTISTA
NE E' VIETATA PER LEGGE LA RIPRODUZIONE E
L' USO NON AUTORIZZATI.

PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI NONANTOLA

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PIANO
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RESIDENZIALE

“COMPARTO C.2V2 REDU”



PROPRIETA': GIABEMA S.R.L.
Via Togliatti 1/1 42048 Rubiera (RE)

PROGETTO: ARTECH STUDIO ASSOCIATO
ANDREA ZAGNI Architetto

Collaboratore: Daniele Bortolotti Geometra

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1- PREMESSA

La presente relazione illustrativa è parte integrante della richiesta di autorizzazione alla presentazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale all'interno del centro abitato della frazione di Redù, nel Comune di Nonantola.

La destinazione prevalente di questo insediamento è quella residenziale, l'area era già stata oggetto della presentazione di un Piano Particolareggiato, circa dieci anni or sono, che non era stato convenzionato a seguito di una serie di avvenimenti negativi riguardanti sia la situazione economica generale che la sfera privata dei componenti della società.

Essendo cambiate le cose, la proprietà intende ora dare attuazione alla programmazione urbanistica e valorizzare l'area in oggetto.

Tale pianificazione è stata codificata all'interno della Variante specifica al PRG adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 04/04/2019 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, tenendo conto dei parametri stabiliti dalle NTA.

A seguito di richiesta da parte della Società GIABEMA S.r.l. il Comune di Nonantola con delibera n. 71 del 29/11/2021 ha preso atto di un errore materiale relativo al recepimento normativo e cartografico di variante specifica al P.R.G. relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale, comparto C2V2, in frazione Redù.

A seguito di tale delibera si è quindi avuta l'esatta perimetrazione del comparto che non era mai stata aggiornata in precedenza.

2- STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico attuativo è il PRG vigente, approvato in variante specifica nel 2017, che definisce la perimetrazione dell'area del comparto C.2V2.

Al Capo II, "TERRITORIO URBANO", articolo 23, Zone Omogenee di tipo "C", alla scheda Sottozona C2, abbiamo la seguente sintesi dei parametri progettuali:

2)	ZONA OMOGENEA C	SOTTOZONA C.2
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX. 30%) b.1,b.2 escluso C.1.2a,C.1.2.b,C.1.3 (*) b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	A 14
	INDICE EDIFICAZIONE:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO INDICATO DAL PRG (**)
	ALTEZZA MASSIMA:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
	DALLE STRADE INTERNE :	ML 5,00
	DALLE STRADE ESTERNE:	Come codice della strada
	DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:(*) magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3, sono ammessi purché di dimensioni massime non superiori a 150 mq, compresi locali accessori e di servizio.

Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore (L.G.R. n° 114/1998, l.r. 14/1999, delib. Cons. Regionale n° 1253/1999).

Vanno rispettate anche le indicazioni richiamate nella tabella della pagina seguente e le indicazioni riportate negli elaborati dei P.O.U. ove esistenti.

Vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi

(**) Vedi anche art.13 ultimo comma

ALLEGATO ALLA SCHEDA N° 2 - COMPARTI SOTTOZONE C.2

LOCALITA' COMPARTO	SU MQ	AREE U.2 MIN MQ (2)	S.T MQ	Hmax ML
Capoluogo:				
1 - C.2A1 S.Anselmo 1 (3)	1.832	1.870	7.376	9,50
1 - C.2A2 S.Anselmo 1 bis (3)	1.273	3.182	6.269	9,50
2 - C.2B S.Anselmo 2	2.750	4.440	11.000 14.500	9,50
3 - C.2C S.Francesco	32302	40214	155446	12,50
4 - C.2D1/2 Biopep	1115	0	1404	12,50
6 - C.2E Le Larghe	7.350	11.400	29.400	12,50
7 - C.2IG Via Rebecchi	9.301 9.451	7.265	40.735	9,50
10 - C.2L Mavora 2 (3)	5.875	4.640	23.500	9,50
11 - C.2M Masetto (°°)	4.410	13.810	17.650	9,50
12 - C.2N Cabianca	4.180	8.240	16.720	9,50
12.1 - C.2N1 Via Prati Nord (3)	1.275	2.640	7.100	7,50
12.2 - C.2N3 Villa Emma bis	2.979	22.390	34.080	9,50
12.4 - C.2N4 Via Prati Sud (3)	2.600	3.520	9.725	7,50
12.5 - C.2 Z Zona sportiva (3)	3.197	4.250	21.176	9,50
Casette: e				
13- C.2O Prati (4)	11.315	22.200	45.260	9,50
13.1- C.2O1 Casette	7.770 9.595	7.690	38.935	9,50
14- C.2P Bibiana (5)	13.850	27.200	55.000	10,50
La Grande:				
15- C.2Q	2.450	3.000	9.800	9,50
Via Larga:				
16- C.2R	1.400	2.650	6.600	9,50
16.1-C.2R1 (3)	1.650	3.000	6.600	9,50
16.2-C.2R2 (3)	2047	2.850	8189	9,50
Campazzo:				
17- C.2S	1.060	2.600	4.230	9,50
Rubbiara:				
18- C.2U	2.025	1.360	8.100	7,50
Redù:				
19- C.2V1 (3) (6)	845	1.600	5.290	7,50
19- C.2V2 (3) (6)	1430	2.190	8.315	7,50

(2) Le aree di U.2 vanno individuate e cedute secondo le indicazioni del PIANO DEI SERVIZI o secondo quanto stabilito dagli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE stipulati ai sensi dell'art.18, L.R. 20/2000. Le quote indicate non sono comprensive, salvo i casi di seguito indicati, dei parcheggi di U.2.

che andranno reperiti secondo le prescrizioni per i singoli P.O.U. di cui all'elaborato n.7. Quelle che nei P.O.U. sono indicate come "verde a parco" vanno anche attrezzate; le aree indicate come verde di arredo fanno parte delle U.1 e vanno attrezzate e cedute. Per le altre è prevista la sola cessione. Nei comparti C.2N1, C.2N3 C.2N4, C.2R1, C.2R2 le quote di aree di U.2 sono già comprensive dei parcheggi di urbanizzazione secondaria, rappresentati graficamente. ~~Per il comparto C.2N1, lo standard previsto per i parcheggi di U2 è ridotto al 5% della ST.~~

(3) Nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico (D.P.C.A.), da presentarsi a corredo dei relativi P.P., si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II.

Per i comparti denominati Via Prati Nord (C2N1) e via Prati Sud (C2N4) non è ammessa la tipologia edilizia condominiale.

Individuazione catastale dell'area e riferimenti alla proprietà

L'area interessata all'intervento è di proprietà della società "GIABEMA SRL"; di seguito la tabella indicante le superfici catastali derivate dalle visure al Catasto terreni:

n.	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq.	Quota di particella coinvolta	Superficie mq.	Proprietà
1	73	229	2.236	100%	2.236	GIABEMA S.r.l.
2	73	230	226	100%	226	GIABEMA S.r.l.
3	73	231	1.546	100%	1.546	GIABEMA S.r.l.
4	73	232	335	100%	335	GIABEMA S.r.l.
5	73	233	898	100%	898	GIABEMA S.r.l.
6	73	234	124	100%	124	GIABEMA S.r.l.
7	73	236	92	100%	92	GIABEMA S.r.l.
8	73	237	1.330	100%	1.330	GIABEMA S.r.l.
9	73	240	1.259	100%	1.259	GIABEMA S.r.l.
10	73	244	2.556	100%	2.556	GIABEMA S.r.l.
	Totale		10.693		10.693	

In realtà la superficie risultante dalla perimetrazione di P.R.G. risulta di mq. 10.418,00, dato assunto come base della progettazione.

3- Elementi di riferimento per la progettazione urbanistica.

Gli elementi di riferimento, per lo sviluppo della progettazione del piano, fanno riferimento alla normativa di Piano Regolatore Generale e alle relative Norme tecniche di Attuazione, piano approvato nella sua ultima variante nel 2019 e adottato nel 2020.

Gli indirizzi distributivi e architettonici sono quelli presenti nel contesto di inserimento dell'intervento, collocato in un'area ai margini e nelle vicinanze del nucleo abitato principale della frazione, con alcune costruzioni recenti e residui di tipo ex agricolo.

L'intenzione è di creare un piccolo comparto di completamento in armonia con l'assetto consolidato dell'intera zona.

Date le modeste dimensioni del comparto e gli obblighi derivanti dalle norme si è optato per la soluzione con sei lotti di dimensione media, con una omogenea ripartizione della capacità edificatoria; la viabilità interna consentirà di collegarsi alla via Padelle.

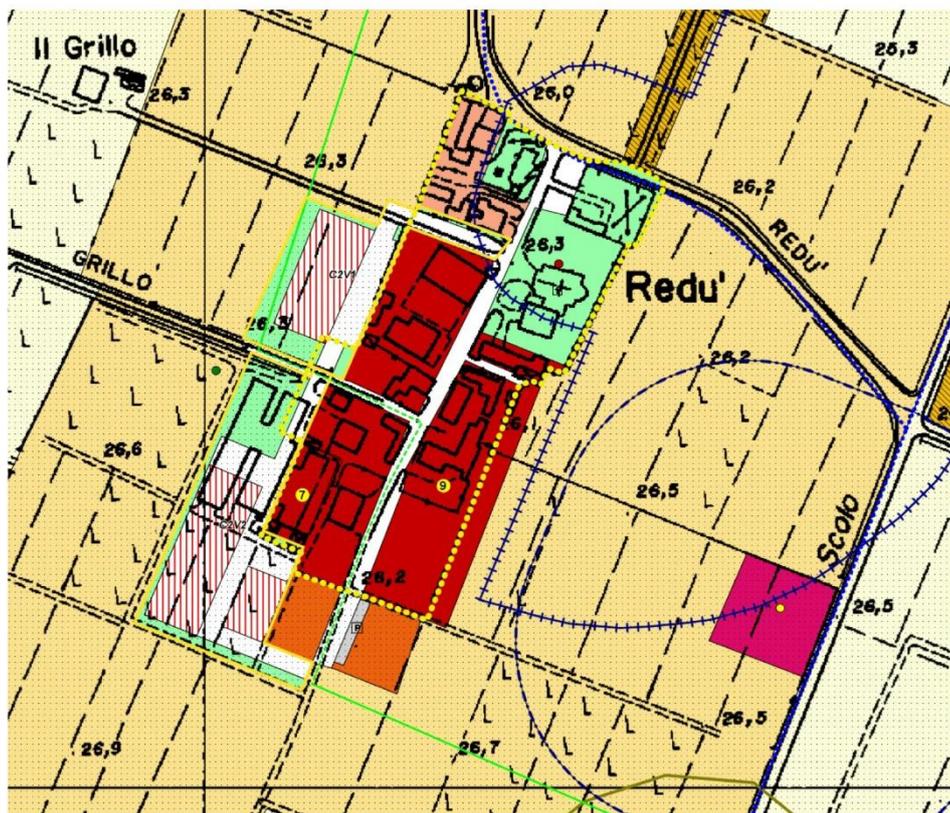
DATI DIMENSIONALI DEL COMPARTO E DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE.

La richiesta di autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato

è basata sull'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista all'art. 23 delle NTA del PRG vigente.



Estratto catastale



Estratto PRG

Aree di urbanizzazione primaria e secondaria U1 U2

Il comparto è costituito da un'area con destinazione C, SOTTOZONA C.2, COMPARTO C.2V2, con superficie territoriale ST, ricavata dalla perimetrazione comunale, pari a mq. 10.430.

La superficie utile assegnata dalle norme è pari a mq. 1.430,00.

Verde di urbanizzazione secondaria U2

La dotazione di Verde di U2 viene definita dalle NTA e prevede il reperimento di una superficie minima, in tabella i valori di riferimento e di progetto:

	Quota di Verde di U2	
	P.R.G.	2.190,00
	PROGETTO	3.007,56

L'area verde, ricavata in un terreno agricolo coltivato, verrà seminata a prato e vedrà l'inserimento di alberature; la dotazione prevederà alcuni arredi per esterni quali panchine, zone con pavimentazione drenante e un'area giochi; sarà oggetto di progettazione più dettagliata in seguito.

Parcheggi di urbanizzazione primaria U1

Il parametro da utilizzare, per il calcolo della dotazione di posti auto di urbanizzazione primaria, è definito dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 11 e precisamente è prevista una superficie da destinare a tale scopo pari a 10 mq. / 30 mq. di SU.

La superficie utile prevista nel progetto di Piano Particolareggiato è pari a mq. 1.430,00 e dal calcolo $(1.430,00:30 \times 10)$ otteniamo una superficie a Parcheggi di U1 pari a mq. 476,67; la conversione in numero di posti auto, stabilita sempre all'art. 11 delle NTA, è di un posto auto ogni 22 mq, per un totale, nel nostro caso, di $(476,67/22)$ di 21,66 posti auto da arrotondare a **22**.

I posti auto di U1 previsti nella proposta progettuale saranno intervallati e affiancati da alberature di ombreggiamento ed in numero tale da ospitare anche quelli destinati a mezzi per diversamente abili.

Vista la conformazione della viabilità, che costringe ad avere una dorsale a fondo chiuso, abbiamo previsto l'inserimento di una piazzola terminale di inversione di marcia.

I parcheggi di U1 sono collocati prevalentemente sul fronte strada dei lotti edificabili, nelle immediate vicinanze dei luoghi di utilizzo frequente, verranno intervallati da alberature ombreggianti.

Parcheggi di urbanizzazione secondaria U2

Il parametro da utilizzare, per il calcolo della dotazione di posti auto di urbanizzazione secondaria, è definito dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 11 e precisamente è prevista una superficie, da destinare a tale scopo, pari al 7,5 % della ST.

La superficie territoriale definita dalla misurazione cartografica è pari a mq. 10.430,00 e dal calcolo $(10.418,00 \times 7,5\%)$ otteniamo una superficie a Parcheggi di U2 pari a mq. 781,35; la conversione in numero di posti auto, stabilita sempre all'art. 11 delle NTA, è di un posto auto ogni 22 mq, per un totale, nel nostro caso, di $(781,35/22)$ di 35,52 da arrotondare a **36**.

I parcheggi di U2 sono previsti in una zona interna del comparto, nelle adiacenze dell'area verde, e verranno dotati di cortine vegetali ombreggianti perimetrali e intervallati da aiuole con messa a dimora di alberature ombreggianti.

Il totale dei posti auto pubblici previsti in progetto è di 22(U1) + 36(U2) = n. 58

RIEPILOGO DATI URBANISTICI GENERALI

	P.R.G.	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 10.430,00	MQ. 10.430,00
SUP. UTILE AMMESSA	MQ. 1.430,00	MQ. 1.430,00
SUPERFICIE FONDIARIA	/	MQ. 4.950,44
NUMERO ALLOGGI	/	/
ALTEZZA MASSIMA	ML. 7,50	ML. 7,50
SUPERFICIE PERMEABILE (35% S.F.)	/	MQ. 1.732,66
AREE U1		
VIABILITA'	/	MQ. 1.377,00
N.PARCH. U1 (10/30 S.U./22)	22	22
AREE U2		
VERDE	MQ. 2.190,00	MQ. 3.007,56
N.PARCH. U2 (7,5% S.T./22)	36	36

RIEPILOGO DATI GENERALI DI PROGETTO

DATI DI PROGETTO							
SUP. PROPRIETA' (Dati comunali)							MQ.10.430,00
SUP. COMPARTO CATASTALE							MQ.10.693,00
SUP. OP. U2 P.R.G.							MQ. 2.190,00
SUP. FONDIARIA							MQ. 4.936,44
INDICE UTILIZZAZIONE							MQ./MQ. 0,137
SU. TOTALE MASSIMA							MQ. 1.430,00
LOTTO	1	2	3	4	5	6	TOTALI
Sup. fond.	590,58	1.296,63	823,12	829,86	645,00	765,25	4.950,44
Sup. utile	180,00	410,00	220,00	220,00	180,00	220,00	1.430,00
Sup. perm. (35% S.F.)	206,71	453,82	288,09	290,45	225,75	267,84	1.732,66
Tipologia abitazione	App/Bif.	App/Sch.	App/Bif.	App/Bif.	App/Bif.	App/Bif.	
Altezza	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	
Piani	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	
Sezioni							
Alloggi n°	2	4	2	2	2	2	14
Parcheggi U1		n° 22 posti auto					
Parcheggi U2		n° 36 posti auto					
Verde pubblico attrezzato mq. 3.007,56							
Aree oggetto di cessione (S.T. - S.F.) mq. 5.479,56							
Parcheggi pertinenza N.T.A. - Art. 11							
box	2	4	2	2	2	2	14
posti auto	1	2	1	1	1	1	7

DESTINAZIONI D'USO EDILIZIE

Le destinazioni d'uso ammesse prevalenti sono quelle legate alla residenza, si riporta a seguire l'estratto delle NTA:

FUNZIONI AMMESSE		(MIN. 70%) a.1,a.2 (MAX. 30%) b.1,b.2 escluso C.1.2a,C.1.2.b,C.1.3 (*) b.3 (A10,B1,B4,B5,B6, C4,D6,G4) e.1	
a)FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo a.2 autorimesse		A.1/A.9 C.6
b.1	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5	A.10
b.2	funzioni commerciali: pubblici esercizi, mostre ♣ esercizi di vendita di vicinato alimentari ♣ esercizi di vendita di vicinato non alimentari	C.1 C.1.1a C.1.1b	B.1
	laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali magazzini e depositi	C.3 C.2	B.4 B.5 B.6 C.4
			D.6
			G.4
e) FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	e.1 funzioni ricettive fisse: alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili		D.2

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI UTILI

La superficie utile complessiva rispecchia quanto previsto, come massimo, dalle NTA, e precisamente 1.430,00 metri quadrati complessivi, che corrispondono ad un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,29 e un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,14.

La ripartizione sui lotti è avvenuta in modo proporzionale.

Le potenzialità espresse sono quelle massime consentite; in sede di progettazione esecutiva dei fabbricati, a seconda delle scelte che verranno effettuate, sarà possibile definire l'esatto utilizzo della SU.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

La conformazione è proposta in forma generica per consentire di mantenere un grado di elasticità nella gestione delle costruzioni da prevedere all'interno dei singoli lotti.

Nelle previsioni si è ipotizzato di poter utilizzare i singoli lotti per la edificazione di piccoli gruppi di villette a schiera e/o tipologie bifamigliari abbinata con accesso dal passo carraio in progetto.

La realizzazione degli interrati potrà essere presa in considerazione al fine di collocare al piano terreno alcune delle unità immobiliari, mantenendo l'altezza massima prevista; l'ipotesi di inserimento di interrati ci è consentita dal fatto che l'analisi dei rischi da esondazione ci pone al di fuori delle zone a rischio; rimane comunque l'obbligo di utilizzare tutti gli accorgimenti per garantirne l'uso in sicurezza.

SUPERFICI PERMEABILI E INVARIANZA IDRAULICA

La quantità di superfici permeabili, in funzione della superficie fondiaria, è dettata dalle NTA di Piano Regolatore Generale, alla scheda della Sottozona C2; le norme prevedono che per ogni metro quadrato di superficie fondiaria vengano previsti 0,35 metri quadrati di superficie permeabile; la superficie permeabile può essere costituita da materiali diversi ed il calcolo analitico deve essere eseguito utilizzando le caratteristiche di permeabilità fornite dal produttore.

Non avendo previsto una progettazione di dettaglio non siamo in grado di fornire un elaborato con inserite le aree permeabili e le loro caratteristiche.

Possiamo però prevedere l'incremento di superficie impermeabile necessario per stabilire le necessità di volume di laminazione da realizzare per il corretto funzionamento del comparto.

L'area di intervento dovrà essere collegata alla rete di smaltimento delle acque, sia reflue che meteoriche, presente sulla via Padelle, a cui s'innesta la strada di accesso al comparto.

La rete è stata realizzata secondo le indicazioni dell'ente gestore; le acque bianche, purché raccolte da un sistema canalizzato, hanno come recettore terminale la rete di fossati sia comunale che di bonifica.

La vasca di laminazione a servizio del comparto dovrà essere dimensionata per consentire l'accumulo temporaneo di un volume di acqua valutato in 700 m³ per ogni ettaro impermeabilizzato e dovrà essere installata una bocca tarata che immetta nel reticolo fognario esterno una portata di 5 litri per secondo per ogni ettaro impermeabilizzato, dotata di valvola anti-reflusso.

Tabella superfici permeabili				
ST COMPARTO	Mq	10.418		
		SUPERFICIE	COEFF. PERM.	SUPERF. PERM.
AREA CORTILIVA autobloccanti	Mq	1.135,50	50%	567,75
AREA PERMEABILE LOTTI 35%	Mq	1.727,26	100%	1.727,26
U1-PARCHEGGI autobloccanti	Mq	476,67	50%	238,34
U2-VERDE CESSIONE	Mq	2.962,25	100%	2.962,25
U2-PARCHEGGI autobloccanti	Mq	781,35	50%	390,68
U2-PEDONALE autobloccanti	Mq	377,46	20%	75,49
TOTALI			57.23% ST	5.961,77

Per quanto attiene alla gestione delle acque bianche di scolo PROVENIENTI DALLE SUPERFICI IMPERMEABILI dei lotti in progetto, si prevede il recapito ad appositi pozzi perdenti, opportunamente dimensionati per garantire la completa dispersione delle acque bianche.

Dai dati di progetto indicati, in via previsionale, nella tabella, avremo un incremento di superficie impermeabilizzata pari a mq. $10.418,00 - 5.961,77 = \text{mq. } 4.456,33$.

Utilizzando le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica avremo pertanto la necessità di una capacità di stoccaggio di acque meteoriche pari a $4.456,33 / 10.000 \times 700 = \text{mc. } 311,94$ ed una bocca tarata delle dimensioni indicative pari a circa una tubazione circolare DN 100.

Al fine di garantire la necessaria capacità di accumulo del sistema di laminazione in progetto, si procederà mediante sovradimensionamento della rete principale acque bianche, la cui generatrice superiore di progetto è situata ad una quota inferiore rispetto a quella di massimo invaso del sistema oltre a realizzare un bacino temporaneo di laminazione all'interno dell'area verde di cessione.

La capacità di stoccaggio sarà costituita da circa 5 mc derivanti dalla dorsale per le acque bianche (indicativamente diametro DN 600) e, per la differenza, da circa 330 mc localizzati all'interno del bacino di laminazione, che avrà una profondità media di invaso di circa m 0,55 estesa su una superficie di circa 600 mq.

Il sistema di drenaggio, così come progettato, dispone di un volume complessivo di invaso (fognatura + bacino laminazione) pari a 335 mc, da ritenersi adeguato alle indicazioni progettuali del Consorzio di Bonifica.

Nonantola 03/12/2021

Il progettista

Andrea Zagni architetto