

COMUNE DI NONANTOLA

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE
DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA PER ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI D7 "LA FORNACE"
VIA DI MEZZO 116, LOCALITA' CASSETTE.

FOGLIO N° 25 MAPPALI N° 10-11-14 -17 (parte) -346

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

ARTECH STUDIO ASSOCIATO

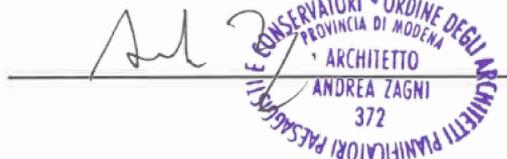
Via Morandi n° 54, 41015 Nonantola (Mo), tel. 059/546451 fax 059/547007

LA PROPRIETA' : GRENZI GIORGIO
c.f. GRN GRG 49B14F930A



IL TECNICO : ANDREA ZAGNI
c.f. ZGN NDR 61R10 F2570

architetto



PICCININI GIAN LUCA
c.f. PCC GLC 59L30 F257G

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

COMPARTO D7 "LA FORNACE"

ZONA D7 ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETA': GRENZI GIORGIO

Via Di Mezzo, 116

PROGETTO: ARTECH STUDIO ASSOCIATO

ANDREA ZAGNI Architetto

Collaboratori: Piccinini Gian Luca Geometra

1- PREMESSA

La presente relazione illustrativa è parte integrante della richiesta di autorizzazione alla presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la valorizzazione di un'area produttiva posta a Nord dell'abitato di Casette.

La destinazione prevalente è per attività agro industriali di servizio alle attività agricole; l'area costituiva inizialmente parte di una pianificazione di più ampio respiro che interessava tutta la zona a sud della proprietà Grenzi, le previsioni iniziali sono state adeguate alle mutate esigenze di pianificazione arrivando all'attuale configurazione.

La proprietà intende ora dare attuazione alla programmazione urbanistica e valorizzare l'area posta in una zona strategica.

Tale pianificazione è stata codificata all'interno della Variante specifica al P.R.G. adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 04/04/2019 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/02/2020.

Nella predisposizione della proposta progettuale si sono tenute in considerazione la tutela per la vicinanza del corso d'acqua e la particolare conformazione della superficie determinata dalle scelte operate con lo strumento urbanistico.

La progettazione tiene conto dei parametri stabiliti dalle NTA cercando di coniugare l'esigenza produttiva con armonia degli spazi e delle dotazioni necessarie.

2- STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico attuativo è il PRG vigente, approvato in variante specifica adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 04/04/2019 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/02/2020, che definisce la perimetrazione dell'area a destinazione D7.

La zona è soggetta ai vincoli di cui al Dlgs 490/99 per la tutela delle aree poste al limitare di corsi d'acqua tutelati, in particolare il "Fossa Signora", tale vincolo presuppone il rilascio di una autorizzazione paesaggistica, preliminare all'approvazione.

Nella progettazione definitiva per il rilascio della necessaria autorizzazione paesaggistica verrà formulata la proposta di mitigazione dell'impatto delle nuove costruzioni mediante interventi sulle cortine verdi e sulle caratteristiche di finitura superficiale delle costruzioni; si consideri che comunque ci troviamo in una zona densamente edificata, su entrambi i lati del corso d'acqua.

Al Capo II, "TERRITORIO URBANO", articolo 24, Zone Omogenee di tipo "D", alla scheda Sottozona 7, abbiamo la seguente sintesi dei parametri progettuali:

7)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.7
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI E DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' AGRICOLE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 80%): c.3 d.5 (MAX.20%): b.2 (escluso C.1.1aC.1.2a,C.1.2b, C.1.3; C1/C2 solo se connesse alle attività insediate) a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle presenti norme
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	U _t = 6000 MQ/Ha SALVO I CASI SPECIFICAMENTE INDICATI DI CUI MAX 150 MQ DI SU RESIDENZIALE PER OGNI AZIENDA INSEDIABILE
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G. (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ML SALVO STRUTTURE TECNOLOGICHE PARTICOLARI PER LE QUALI SI APPLICA IL LIMITE DI ALTEZZA DI 21ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11
	VERDE DI U.2	10 % ST
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE :	6,50
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	10,00
	FRA PARETI FINESTRATE:	10,00 (residenza e uffici)
	PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	LA MESSA A DIMORA DI PIANTE AD ALTO FUSTO NELLE AREE DI PERTINENZA DOVRA' AVVENIRE SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE"

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

(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

Nell'area ubicata in località "Bibbiana nuova" ad Est della strada provinciale 14, delimitata a nord dal Canale Fossa Signora è prescritta una distanza minima dell'edificazione di ml 20 dal ciglio del canale.

Individuazione catastale dell'area e riferimenti alla proprietà.

La proprietà dell'area interessata all'intervento è del signor Grenzi Giorgio ed è pervenuta allo stesso, quanto ai mappali numeri 10-11-17 (parte)-346, a mezzo di:

Compravendita con Atto Pubblico rogante Notaio Frigo Alessandro, in data 18/07/2006 repertorio n. 99649, registrato in Modena n. 17522.1/2006, rettifica dell'intestazione all'attualità del 18/07/2006 in atti dal 13/01/2012 registrata a Modena n. 381.1/2012 e successivo ricongiungimento di Usufrutto del 19/05/2012 in atti dal 04/06/2012 registrato in Modena n. 6141.1/2012 e quanto al mappale n. 14, a mezzo di:

Compravendita con Atto Pubblico rogante Notaio Amaduzzi, in data 30/12/1976 repertorio n. 14179, registrato in Modena n. 356 del 17/01/1976;

denuncia di passaggio per causa di morte del 15/05/1977, registrata a Modena volume 102 n. 58 del 04/08/1977;

ricongiungimento di Usufrutto del 19/05/2012 in atti dal 04/06/2012 registrato in Modena n. 6141.1/2012.

Tabella superfici catastali derivate dalle visure al Catasto terreni effettuate in data 29/06/2021:

n.	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq.	Quota di particella coinvolta	Superficie metri quadrati	Proprietà
1	25	10	4.807	100%	4.807	Grenzi
2	25	11	1.397	100%	1.397	Grenzi
3	25	14	1.246	100%	1.246	Grenzi
4	25	17 (parte)	5.000	100%	5.000	Grenzi
5	25	346	425	100%	425	Grenzi
6	Totale		12.875		12.875	

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, a cui sono seguite delle varianti specifiche.

Gli indirizzi distributivi e architettonici sono quelli presenti nel contesto di inserimento dell'intervento, collocato al margine e di fronte a due zone industriali di grandi dimensioni. La sfida consisterà nella creazione di un piccolo comparto di completamento in armonia con l'assetto consolidato dell'intera zona:

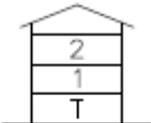
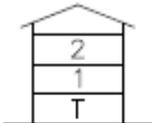
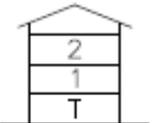
- a) date le dimensioni del comparto e gli obblighi derivanti dalle norme si è optato per la soluzione con due lotti di dimensione media nei quali collocare le nuove edificazioni ed un terzo lotto, che raccoglie il gruppo di fabbricati esistenti, per il quale è previsto, per ora, il mantenimento delle costruzioni esistenti, rimandando interventi invasivi ad una seconda fase;
- b) la viabilità interna consentirà di collegare la via di Mezzo con i vari lotti e avrà andamento prevalente all'interno della fascia di rispetto al corso d'acqua "Fossa Signora", per la quale è prevista la inedificabilità;
- c) data la vocazione produttiva (trasformazione di prodotti agricoli), la tipologia costruttiva prevede edifici prefabbricati con altezza massima, prevista dalle norme, pari a 10,00 metri con possibilità di avere delle zone monovolume, adatte ad ospitare impianti tecnologici particolari (tipo serbatoi di contenimento liquidi alimentari o torri di lavorazione) o zone a due livelli per ospitare uffici e/o zone lavorazione particolari;
- d) potranno essere inseriti anche centri di raccolta e trattamento di cereali sfusi per i quali verranno edificati sili di grande dimensione (del tipo a sacco), nel rispetto delle altezze massime e delle superfici utili;
- e) si prevede anche la possibilità di insediare attività di produzione, trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli di pregio, quali aceto balsamico e conserve alimentari; in questo caso si potrebbe manifestare la necessità di edificare costruzioni di tipo tradizionale per coniugare la produzione con l'aspetto estetico esterno.

il comparto non ha una delimitazione perimetrale ma solamente una definizione delle destinazioni d'uso delle aree, in particolare abbiamo la delimitazione della zona D7 (colore blu), all'interno della quale si dovranno sviluppare gli interventi edificatori e le dotazioni di Piano ed una zona destinata a ospitare la zona di compensazione necessaria per la invarianza idraulica.

Per una migliore comprensione si rimanda alla tabella sottostante:

	P.R.G.	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 12.875,00	MQ. 12.875,00
ATTREZZ. PUBB. EXTRACOMPARTO	MQ. 5.300,00	MQ. 5.300,00
SUP. UTILE AMMESSA	6000 MQ./ha	MQ. 7.725,00
SUPERFICIE FONDIARIA	/	MQ. 6.903,00
NUMERO LOTTI	/	3
ALTEZZA MASSIMA	ML. 10,00	ML. 10,00
SUPERFICIE PERMEABILE (30% S.F.)	MQ. 2.070,90	MQ. 2.071,00
AREE U1		
VIABILITA'	/	MQ. 2.245,00
PARCHEGGI U1 (10/50 S.U.)	MQ. 1.545,00	/
N.PARCH. U1 (10/50 S.U./22)	70	70
AREE U2		
VERDE 10% S.T.	MQ. 1.287,50	MQ. 1.713,00
MARCIAPIEDE E PARCHEGGI	/	MQ. 2.014,00
PARCHEGGI U2 (10% S.T.)	MQ. 1.287,50	/
N.PARCH. U2 (10% S.T./22)	59	59

Su questi valori sono state calcolate le dotazioni, sia di U1 che di U2, da inserire nella progettazione, in particolare i valori sono i seguenti:

DATI DI PROGETTO				
SUP. TERRITORIALE CATASTO		MQ.		
SUP. TERRITORIALE		MQ.	12.875,00	
SUP. OP. U2 PRG		MQ.		
SU. TOTALE MASSIMA		MQ.	7.725,00	
LOTTO	1	2	3	TOTALI
Sup. fondiaria	2.712,00	1.644,00	2.547,00	6.903,00
Sup. utile	3.006,00	1.816,00 COMPRESA ESISTENTE	2.903,00	7.725,00
Sup. permeabile	813,00	494,00	764,00	2.071,00
Tipologia	CAPANNONE	CAPANNONE	CAPANNONE	
Altezza	10,00	10,00	10,00	
Piani				
Sezioni				
Alloggi n°	1	ESISTENTE	1	
Parcheeggi U1	n° 70 posti auto			
Aree U2	MQ. 3.727,00			
Verde pubblico attrezzato	MQ. 1.713,00			
Area oggetto di cessione	MQ. 5.972,00 (S.T - S.F.)			
Area per attrezzature pubbliche	MQ. 5.300,00 (extracomparto)			
Parcheeggi pertinenza N.T.A. - Art. 11 - (funzione C.3)				
box	1	ESISTENTE	1	
posti auto	9	ESISTENTE	8	

Aree di urbanizzazione primaria e secondaria U1 U2

Il comparto è costituito da un'area con destinazione D7, con superficie territoriale ST pari a mq. 12.875,00 e da un'area con destinazione attrezzature pubbliche extra-comparto con superficie pari a mq. 5.300,00.

Applicando l'indice di edificazione, 6.000,00 mq/ha di ST, otteniamo una superficie utile SU pari a mq. 7.725,00.

Verde di urbanizzazione secondaria U2

La dotazione di Verde di U2 viene definita nella scheda inserita nelle NTA all'art. 24 e prevede il reperimento di una superficie, con tale destinazione, pari al 10% della superficie territoriale ST:

S.T. mq.	Quota di Verde di U2 da calcolare sulla S.T.	Standard U2 da destinare a Verde mq.
12.875,00	10%	1.287,50
Quota di superficie a Verde U2 in progetto	13.30%	1.713,00

L'area verde, ricavata in un terreno agricolo coltivato, verrà seminata a prato e vedrà l'inserimento di alberature; la dotazione prederà alcuni arredi per esterni quali panchine e zone con pavimentazione drenante.

Nella zona a sud dell'area verde, a confine con il comparto Bibbiana Nuova, verrà ricavato un fossato di scolo delle acque meteoriche con funzione di raccordo tra la rete di raccolta del comparto e il canale recettore posto sul lato est della proprietà Grenzi; oltre a svolgere questa funzione consentirà di aumentare la capacità di contenimento necessaria a garantire l'invarianza idraulica obbligatoria.

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./ 50 mq. di superficie utile SU.

La superficie utile prevista nel progetto di Piano Particolareggiato è pari a mq. 7.725,00 e dal calcolo $(7725:50 \times 10)$ otteniamo una superficie a Parcheggi di U1 pari a mq. 1.545,00; 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 $(1545/22)$ di **70 posti auto di U1**.

I posti auto di U1 previsti nella proposta progettuale sono 70, 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 delle dorsali a fondo chiuso, abbiamo previsto l'inserimento di piazzole di inversione di marcia idonee anche per autoarticolati pesanti.

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 10% della ST.

La superficie territoriale definita dalla misurazione cartografica è pari a mq. 12.875,00 e dal calcolo (12.875:100x10) otteniamo una superficie a Parcheggi di U2 pari a mq. 1.287,50; 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 (1.287,50/22) di 58, da arrotondare a **59 posti auto di U2**.

I 59 parcheggi di U2 sono previsti all'interno di un'unica zona di parcheggio ricavata nella zona destinata a standard di U2, nelle adiacenze dell'area verde, e verranno dotati di cortine vegetali ombreggianti perimetrali e intervallati da aiuole con messa a dimora di alberature ombreggianti.

DESTINAZIONI D'USO EDILIZIE

Le destinazioni d'uso ammesse prevalenti sono quelle legate ai fabbricati produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con la possibilità di integrare gli insediamenti con le abitazioni strettamente funzionali alla gestione delle attività, riporto a seguire l'estratto delle NTA:

FUNZIONI AMMESSE

(MIN. 80%): c.3
d.5
(MAX.20%): b.2 (escluso C.1.1a,C.1.2a,C.1.2b,
C.1.3;
C1/C2 solo se connesse alle
attività insediate)
a.1, a.2 Limitatamente ad alloggi
di proprietà e/o custodia e relativi servizi e
in ogni caso non più di due e nel rispetto
delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3
delle presenti norme

c.3 **attività di tipo agroindustriale:**
conservazione e trasformazione
prodotti agricoli (di tipo non aziendale
o interaziendale

d.5 **impianti speciali:**
serre intensive
strutture a servizio della
meccanizzazione agricola

b.2 funzioni commerciali:
pubblici esercizi, mostre

magazzini e depositi

C.2

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI UTILI

La superficie utile complessiva rispecchia quanto previsto, come massimo, dalle NTA, e precisamente applicando un indice di edificabilità di 6.000 mq/ettaro.

Con questo dato abbiamo una SU massima pari a $12.875,00/10000 \times 6000 = \mathbf{mq. 7.725,00}$.

La ripartizione sui tre lotti progettati è proporzionale alle loro dimensioni ed è stata dettata, nel rispetto dell'altezza massima consentita (10 ml), dalla possibilità di avere un fabbricato pluripiano nel lotto 1, in quanto nelle immediate vicinanze della viabilità principale, un fabbricato mono piano con un secondo livello per uffici e servizi nel lotto 3 ed infine una dotazione più modesta nel lotto 2, attualmente occupato dall'abitazione del proprietario, da un secondo alloggio e da alcuni fabbricati di servizio.

La esatta ripartizione delle superfici verrà dettata dalle scelte progettuali legate al tipo di attività che si insedieranno nel comparto, con la possibilità di modificare il perimetro dei lotti e la quantità di superficie da utilizzare, sempre nei limiti di quanto stabilito nelle norme di piano.

Il valore della Superficie Utile massima comprende anche quella già esistente sul lotto n. 2.

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 D7; 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 ma, indicativamente, si collocherà l'area di laminazione nella zona verde extra-comparto.

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

I recettori delle acque meteoriche, presenti in zona, sono sotto il controllo diretto del Consorzio della Bonifica, ed il Consorzio ha fornito i parametri base per il dimensionamento della laminazione e precisamente:

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; 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-riflusso.

Tabella superfici permeabili				
ST comparto	Mq	12.875		
SF	MQ	6.903		
SF sedime massimo edificabile	Mq.	3.180		
			COEFF. PERME.	SUPERF. PERM.
AREA SEDIME FABBRICATI	MQ	3.180	0	0
AREA PERMEABILE LOTTI 30%	MQ	2.070,90	100%	2.071,00
U1-STRADE ASFALTO	MQ	2.245	0	0
U1-PARCHEGGI autobloccanti	Mq	875	50%	438
U2-VERDE CESSIONE	MQ	1.713	100%	1.713
U2-PARCHEGGI autobloccanti	MQ	737,50	50%	368
U2-PEDONALE autob.	MQ	401,50	20%	80
TOTALI	MQ	12.875,00	36.30%	4.670

Dai dati di progetto indicati, in via previsionale, nella tabella, avremo un incremento di superficie impermeabilizzata pari a mq. $12.875,00 - 4.670,00 = \text{mq. } 8.205,00$.

Utilizzando le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica avremo pertanto la necessità di una capacità di stoccaggio di acque meteoriche pari a $8.205,00 / 10.000 \times 700 = \text{m}^3 \text{ } 575$ ed una bocca tarata delle dimensioni indicative pari a circa una tubazione circolare DN 150.

La capacità di stoccaggio può essere costituita da circa 50 m³ di capacità della dorsale per le acque bianche (indicativamente diametro DN 600) e, per la differenza, mc 525, da una minima depressione dell'area verde di cessione (corrispondenti ad una depressione media di 15/20 cm per la superficie verde di 5.300 m²).

Nonantola 02/12/2021

Il progettista

Andrea Zagni Architetto