

Comune di Nonantola

Piano particolareggiato di iniziativa privata a scopo residenziale, ai sensi della L.R. n.47/78, riguardanti il P.O.U. denominato C2.A1 S.Anselmo 1 e C2.A2 S.Anselmo 1 bis, in Nonantola Via San Francesco

4^a MODIFICA AL PROGETTO



Progetto a cura di:



ingegneri riuniti

Ingegneria Architettura Ambiente

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena

Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21

e-mail: info@ingegneririuniti.it

http://www.ingegneririuniti.it

Direttore Tecnico: Dott. Ing. Emanuele Gozzi



Progettisti

Ing. Federico Salardi

Collaboratori

Ing. Erica Guasconi

Proprietà

ADIELLE s.r.l.

Piazza Matteotti, 18

Bomporto (MO)

C.F. e P.I. 00933070369

Relazione Tecnica Descrittiva

Codice Progetto

1732 FS DL

Scala

Codice Elaborato

RELAZIONE 1

Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.
b	Giugno 2021	integrazione	eg	fs
a	Maggio 2021	emissione	eg	fs

INDICE

1	PREMESSA.....	1
2	PROPRIETARI.....	1
3	PRECEDENTI ATTI AMMINISTRATIVI INTERCORSI INERENTI L'INTERVENTO	1
4	OGGETTO DELL'INTERVENTO	4

4ª MODIFICA

1 PREMESSA

La presente domanda è resa necessaria per la 4ª Modifica al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a scopo residenziale, ai sensi della L.R. n.47/78, riguardante i P.O.U. denominati C2.A1 S.Anselmo 1 e C2.A2 S.Anselmo 1 bis, posti in Comune di Nonantola Via S. Francesco e censiti al catasto terreni del Comune di Nonantola al Fg. n. 32 Mappali n. 982-983-984-985-986-781(parte)-782-783-784-785-786-786-875-948-949-950-951 e Fg. n. 43 Mappali n. 359-360-361-362-364-365-411-412.

2 PROPRIETARI

- a. Solieri Bruno in qualità di legale rappresentante della Società **ADIELLE** s.r.l. di Bomporto, con sede a Bomporto (MO) piazza Matteotti n. 18; proprietaria dei lotti edificabili contraddistinti al catasto terreni del Comune di Nonantola al Foglio n. 32 Mappali n. 984-985-986-782-783-785-786-875 e Foglio n. 43 Mappali n. 361-362-364-365.
- b. **Comune di Nonantola** con sede in Nonantola (MO), C.F. 00237070362, proprietario delle aree da urbanizzare contraddistinte al catasto terreni del Comune di Nonantola al Foglio n. 32 Mappali 982-983-781(parte)-784-948-949-950-951 e Foglio n. 43 Mappali n. 359-360-411-412.

La società ADIELLE S.R.L. ha ceduto le aree di urbanizzazione sopra citate al Comune di Nonantola mediante Atto del Notaio Borghi Mauro in data 25/06/2013 rep. n. 52456/12264, registrato a Modena il 23/07/2013 al n. 9261, Serie 1T, trascritto a Modena il 23/07/2013 al n. 15812, fermo restando gli obblighi assunti con la Convenzione Urbanistica in essere prima dell'atto, ed obbligandosi invece di Soggetto Attuatore alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato approvato, con piena disponibilità delle aree, fino all'assunzione in carico delle stesse da parte del Comune a seguito di collaudo.

3 PRECEDENTI ATTI AMMINISTRATIVI INTERCORSI INERENTI L'INTERVENTO

Relativamente ai comparti C2.A1 S.Anselmo 1 e C2.A2 S.Anselmo 1 bis:

- è stata rilasciata Autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a "il Torrazzo s.r.l., Zavatti Italo, Zavatti Valter, Seminario Abbaziale di Nonantola, Martinelli Carlo e Zavatti Velina", con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 27/09/2007.
- In data 31/08/2007 è stato presentato Progetto di Piano Particolareggiato, assunto dal Comune di Nonantola al prot. n. 13185 (pratica n.2008/142) e depositato presso la Segreteria dello stesso Comune dal 24/06/2008 al 23/08/2008 con determinazione n. 283 del 21/06/2008.

4ª MODIFICA

- Il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ai comparti C2.A1 S. Anselmo 1 e C2.A2 S. Anselmo 1-bis è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 05/03/2009 (pratica n. 2008/142) e successivamente modificato con delibera di Giunta Comunale n.82 del 18/04/2019.
- Il Piano Particolareggiato prevedeva l'articolazione dell'intervento in due comparti distinti, indicati negli elaborati progettuali come C2.A1 e C2.A2;
- Il piano, in variante al PRG, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 05/03/2009.
- Con atto a firma del Dott. Mauro Borghi, Repertorio Notarile N. 48912-Raccolta 10741, in data 04 Dicembre 2009 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ai comparti C2.A1 S. Anselmo 1 e C2.A2 S. Anselmo 1-bis..
- In data 31/07 2009 era stata presentata domanda di rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del solo comparto C2.A1, avente numero pratica 362/2009.
- In data 18 dicembre 2012 veniva rilasciato, con atto prot. n 17469, il Permesso di costruire 362/2009.
- In data 4 settembre 2012 prot. n. 11563 il Soggetto Attuatore ha richiesto di modificare la convenzione urbanistica al fine di prevedere la preventiva cessione delle aree di urbanizzazione di entrambi i comparti.
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 11/01/2013 è stata approvata ai sensi dell'art. 5 comma 13 lettera b) della L.106/2011, l'integrazione a modifica della convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in oggetto sottoscritta in data 14/12/2009 Rep. n. 48912 Racc. n. 10741, prevedendo la cessione anticipata delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipula dell'atto di modifica alla convenzione urbanistica, rinviando il collaudo e la presa in carico delle opere al completamento delle stesse, lasciando le suddette aree nella disponibilità del Soggetto Attuatore.
- L'atto integrativo a modifica della convenzione urbanistica attuativa del piano è stato stipulato a cura del notaio Mauro Borghi in data 25/06/2013, e registrata a Modena in data 23/07/2013, n. 9261 Rep. n. 52456 Racc. n. 12264;
- In data 24/06/2013 è stata presentata la prima domanda di Modifica al Piano Particolareggiato n. 2013/209, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 07/11/2013, al fine di cedere della superficie fondiaria interna al comparto, nella misura del 10% e priva di edificabilità, a favore del lotto confinante posto a sud ed esterno al comparto, con sovrastante fabbricato ed identificato al foglio 32 mappale 651.
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 186 del 08/11/2013 è stata approvata ai sensi dell'art. 5 comma 13 lettera b) della L.106/2011, la **prima** modifica al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in oggetto (pratica 2013/209)

4ª MODIFICA

- in data 15/01/2019 con atto prot. n. 929, (pratica n. 2019/019) il soggetto attuatore ha presentato domanda di nuova modifica al piano attuativo e successive integrazioni prot. n. 2544 del 05/02/2019 e prot. n. 6532 del 26/03/2019; l'oggetto della modifica richiesta consisteva nella diversa ubicazione della cabina elettrica, spostata nel comparto C2.A1 S. Anselmo 1, nella modifica di alcuni accessi carrai spostando di conseguenza alcuni parcheggi senza modificare il numero degli stessi, nella possibilità di realizzare fabbricati di "tipologia unifamiliare", nella modifica dell'andamento del percorso ciclabile di accesso al comparto con conseguente modifica della linea della pubblica illuminazione;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 82 del 18/04/2019 è stata approvata ai sensi dell'art. 5 comma 13 lettera b) della L.106/2011, la **seconda** modifica al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in oggetto (pratica 2013/209)
- Il permesso di costruire 362/2009 inerente le opere di urbanizzazione era stato ritirato dalla proprietà ma non essendo mai stato dato l'inizio lavori è da considerarsi decaduto.
- In data 24/02/2020 è stata inviata comunicazione di Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria relativamente al PDC 302/2019 avente ad oggetto la Realizzazione opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "C2.A1 Sant'Anselmo 1" - primo stralcio (tratto via san Francesco e area verde di comparto) ; il PDC era stato presentato in data 07/11/2019
- In data 25/02/2020 è stata inviata comunicazione di Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria relativamente al PDC 303/2019 avente ad oggetto la Realizzazione di cabina elettrica all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "C2.A1 Sant'Anselmo 1"; il PDC era stato presentato in data 07/11/2019.
- In data 18/12/2020 è stata inviata comunicazione di Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria relativamente al PDC 205/2020 avente ad oggetto la Realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "C2.A1 Sant'Anselmo 1" - secondo stralcio (tratto via San Francesco) ; il PDC era stato presentato in data 06/10/2020, e successive integrazioni volontarie del 20/10/2020 e 10/11/2020.
- Il mappale n.780 del foglio 32 è stato frazionato in seguito alla realizzazione della cabina elettrica; i nuovi mappali sono quindi il 982 e 983.
È stata frazionata anche la superficie del lotto privato n.5 del C2.A1 censito precedentemente al mappale n.777 del foglio 32 ed attualmente corrispondente ai mappali 984, 985, 986,.
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 18/02/2021 è stata approvata ai sensi dell'art. 5 comma 13 lettera b) della L.106/2011, la **terza** modifica al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in oggetto (pratica 2020/275)

4ª MODIFICA

Si precisa inoltre che il mappale 781 del foglio 32 è già stato urbanizzato dal Soggetto Attuatore con la realizzazione della strada denominata Via San Francesco, in forza dell'attuazione di intervento edilizio urbanistico sull'area prevista dall'allora P.R.G come "Zona omogenea B, sottozona B4, di cui alla pratica edilizia n. 298/1999 del 24 Agosto 2000 nonché successive varianti (pratiche edilizie n.452/2001 – n.133/2007 -n.163/10 – n.20/11 -n.121/13 con comunicazione di fine lavori in data 07/05/2013, ed assunto in carico dal Comune di Nonantola con determinazione n. 188 del 25/07/2013..Per questo intervento il Soggetto Attuatore aveva sottoscritto in data 4 Luglio 2000 specifico Atto Unilaterale d'obbligo.

4 OGGETTO DELL'INTERVENTO

La presente domanda di Modifica al Piano Particolareggiato consiste in variazioni che non vanno ad incidere significativamente sull'impostazione generale del P.P., mantenendone invariate le caratteristiche, come previsto nell'Art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione agli atti.

Più precisamente si intende:

Punto 1) Posizione dei passi carrai:

- Sono state variate le posizioni e il numero di ingressi carrai dei lotti 3 e 4 del comparto C2.A1 e lotti 1 e 2 del comparto C2.A2 nel fronte est;
- è stata modificata la distribuzione dei passi carrai sul fronte dei lotti 1 e 2 del comparto C2.A1 e dei lotti 3 e 4 del comparto C2.A2.
- è stato chiuso un passo carraio su fronte nord del lotto 1 del comparto C2.A1 con la conseguente realizzazione di due parcheggi.
- È stata modificata l'area centrale tra il lotto 3 del C2.A1 e il lotto 2 del comparto C2.A2 ricavando un parcheggio.
- È stato chiuso un passo carraio sul fronte sul del lotto 1 del comparto C2.A2 con conseguente realizzazione di due parcheggi.
- Sono state modificate le dimensioni e la posizione dei carrai dei lotti 1 e 2 del C2.A2.

Tutte le modifiche sopra citate non comportano variazione del numero totale di parcheggi presenti nella 3 modifica del piano.

Punto 2) sono state invertite di posizione le essenze arboree di Querce e Tigli e modificata qualche posizione delle alberature; è stata eliminata l'essenza del Fraxinus angustifolia "Raywood".

Punto 3) è stata di poco variata la posizione dell'attraversamento su via di mezzo per mantenere l'allineamento con il marciapiede esistente sul lato sud di via di San Francesco;

4ª MODIFICA

Punto 4) è stata eliminata la piazzola di raccolta RSU in accordo con Geovest (si veda mail allegata); nel Comune di Nonantola si effettua la raccolta porta a porta e i vani di raccolta, come vetro e umido, verranno eventualmente posizionate in aree piccole aree che verranno identificate da Geovest, in accordo con il Comune, come ottimali per il servizio.

Punto 5) a seguito di quanto evidenziato al punto 4 si è ridisegnata l'area baricentrica al comparto e realizzato un marciapiede di collegamento a quelli che fronteggiano i lotti.

Le variazioni oggetto della presente domanda di modifica sono meglio evidenziate negli allegati elaborati grafici allegati che rappresentano lo stato legittimato e lo stato di variante proposto.

