

Provincia di Modena
Comune di Nonantola

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "COMPARTO C.2Z - Zona Sportiva"

COMPARTO NATURA

Proprietà

BORSARI S.p.a.
Via di Mezzo n. 114/E - Nonantola (MO)

Progetto a cura di:



Direttore Tecnico: Ing. Emanuele Gozzi

Coordinatore di Progetto
Ing. Emanuele Gozzi

Progetto Architettonico
Arch. Lorenzo Lipparini
Prof. Giorgio Ascari

Collaboratori al Progetto Architettonico
Ing. Giulia Ansaloni
Arch. Serena Vezzali

Progetto Urbanizzazioni
Ing. Federico Salardi
Collaboratore al Progetto Urbanizzazioni
Ing. Erica Guasconi

Progetto Energetico
Ing. Emilio Lucchese

Progetto Opere a Verde
Dott. in Sc. Agrarie Sara Dallari

Valutazione Clima Acustico
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione Geologica
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione Idraulica
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione sul Traffico
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Rapporto Preliminare Ambientale
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione Illustrativa di Progetto

Codice Progetto

1617 EG PR

Scala

-

Codice Elaborato

U-00-A-R-02

b

Novembre 2021

integrazione

sv

ll

a	Gennaio 2021	emissione	ga	ga
Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	3
2.1 <i>La Variante Specifica al PRG 1/2019</i>	<i>3</i>
2.2 <i>La Scheda di POU n. 12.5.....</i>	<i>5</i>
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA.....	6
3.1 <i>Identificazione catastale</i>	<i>6</i>
4. IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA)	7
4.1 <i>Un progetto di architettura sostenibile</i>	<i>7</i>
4.2 <i>La nuova infrastrutturazione del Comparto</i>	<i>9</i>
4.3 <i>I materiali dell'Architettura</i>	<i>11</i>
4.4 <i>I caratteri architettonici del Comparto.....</i>	<i>16</i>
5. I DATI DIMENSIONALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA).....	17
5.1 <i>Il Sistema delle Dotazioni Territoriali - Le Urbanizzazioni Primarie e Secondarie (Aree di U1 e Aree di U2).....</i>	<i>17</i>
5.2 <i>Le Aree Extra Standard.....</i>	<i>19</i>
5.3 <i>Tabella riepilogativa dei dati dimensionali del Piano Particolareggiato e delle Aree di U1, Aree di U2 e Aree Extra Standard.....</i>	<i>19</i>
5.4 <i>Le Cessioni – Aree di U1, Aree di U2 e Aree Extra Standard</i>	<i>20</i>
5.5 <i>Le destinazioni d'uso edilizie</i>	<i>20</i>
5.6 <i>La ripartizione della Superficie Utile (SU)</i>	<i>21</i>
5.7 <i>Le Dotazioni Minime Obbligatorie.....</i>	<i>21</i>
5.8 <i>La Superficie Permeabile</i>	<i>22</i>
6. LE RELAZIONI SPECIALISTICHE ALLEGATE AL PROGETTO DI PIANO	23

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

1. PREMESSA

La presente Relazione viene redatta a corredo della presentazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA denominato "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA – COMPARTO NATURA" ai sensi dell'Art. 13 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Nonantola, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020.

La Giunta Comunale di Nonantola, con propria Delibera n. 163 del 07/12/2018, ha avviato un percorso al fine di "prendere in esame e decidere in merito alle richieste pervenute ed in giacenza presso gli uffici, nonché di recepire il contenuto di accordi con privati aventi contenuti di rilevante interesse pubblico locale", assumendo tra i criteri e linee-guida per la formazione della Variante al P.R.G. vigente, anche quello riguardante l'area oggetto del presente Progetto di Piano Particolareggiato Attuativo (PUA), ovvero:

- dare attuazione ai patti convenzionali contenuti in Piani Particolareggiati vigenti ed agli accordi siglati con i privati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000.

Anche da tali indirizzi sono emersi i diversi contenuti della suddetta Variante al PRG denominata "**Variante Specifica, n. 1 – 2019**", al cui interno è annoverata la **VARIANTE 1 – Delocalizzazione capacità edificatoria residenziale**, riguardante il comparto in oggetto.

La proprietà ha avanzato apposita istanza, assunta al Protocollo del Comune di Nonantola al n. 17450 del 11/08/2018, riguardante la Richiesta di Variante al PRG dell'area sita nel comune ed identificata catastalmente al Foglio 56, mappali 431 e 434, al fine di **dare corso agli impegni convenzionali contenuti nello strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010.**

In particolare la Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – REP. 57352/19366 del suddetto **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale"** prevedeva all'Articolo 11 - Clausole particolari - al Punto 6 : *"il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto della procedura, i provvedimenti necessari all'aggiornamento degli elaborati*

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

del Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie in disponibilità dei soggetti attuatori”.

Al fine di dare seguito agli impegni presi tramite la citata convenzione, la Proprietà (nella propria domanda di Variante al PRG) ha individuato, in continuità con l’abitato di Nonantola residenziale e in un’area compatibile con tale funzione, un nuovo ambito per la possibile delocalizzazione della capacità edificatoria residenziale derivante dagli accordi della citata Convenzione Urbanistica.

L’area individuata per ospitare tale capacità edificatorie, si trova ad est di Nonantola lungo la via Provinciale EST - SP 255, contigua ad un’area urbanizzata ed in corso di trasformazione e risulta coerente con gli studi e gli approfondimenti propedeutici alla formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

In data **31/03/2020** la Proprietà ha presentato apposita DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO D’INIZIATIVA PRIVATA (PP) di cui al POU n. 12.5 del Comune di Nonantola, ed assunta agli atti con Prot. Comunale n. 5627 del 31/03/2020 e prot. n. 6980 del 07/05/2020.

In data **23/07/2020** la Giunta Comunale di Nonantola, con propria Deliberazione **n. 83** ha AUTORIZZATO la presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA”.

Il nuovo Comparto prevederà inoltre alti standard di qualità e di vivibilità, anche attraverso il completamento del sistema delle reti ciclabili e senza recare pregiudizio alle possibili nuove espansioni del Centro Sportivo esistente.

2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 La Variante Specifica al PRG 1/2019

L’ambito territoriale nel quale si inserisce il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA” è disciplinato dalla pianificazione sovraordinata (PRG) come segue:

IL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

Il Piano Regolatore Generale, nella sua Variante Specifica approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, classifica l’area oggetto del progetto di Piano Particolareggiato

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
“COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA”
POU n. 12.5

“COMPARTO NATURA”

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

tra le **Zone Omogenee di Tipo "C"** di cui all'Art. 23 delle proprie NTA (Norme Tecniche di Attuazione), e più specificatamente alla Scheda 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 I
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 proprietà:	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

Inoltre, l'**ALLEGATO ALLA SCHEDA N. 2 – COMPARTI SOTTOZONE C.2**, individua l'area in oggetto nel seguente modo:

LOCALITA' COMPARTO	SU MQ	AREE U.2 MIN. MQ (2)	S.T. MQ	Hmax ML
12.5 – C.2 Z Zona sportiva (3)	3.197	4.250	21.176	9,50

con le seguenti clausole particolari:

- (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.
- (9) Per il **Comparto C.2Z** si prevede l'assegnazione della superficie delocalizzata dall'area ex cantina sociale per una quota pari a 3.197 di SU con una superficie territoriale pari a 21.176 mq. Il progetto del Piano urbanistico di iniziativa privata dovrà rispettare le condizioni del POU N 12.5 e garantire: la realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest, di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, la cessione di una quota di verde pubblico ad integrazione del verde sportivo esistente e di un lotto extra-standard. In sede di elaborazione del PUA è necessario un approfondimento al fine di verificare il rispetto dei valori limite in corrispondenza dei nuovi edifici sia rispetto al traffico

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

sulla SP255 che rispetto le emissioni degli impianti sportivi. L'eventuale modifica alla previsione di viabilità contenuta nella scheda di POU N. 12.5 per prevedere l'immissione diretta dalla strada provinciale dovrà essere corredata da opportuni studi sulla mobilità che ne verifichino la sostenibilità.

2.2 La Scheda di POU n. 12.5

La Variante Specifica al Piano Regolatore Generale N° 1_2019 aggiorna (al suo elaborato 6. Aggiornamento Piani di Organizzazione Urbana - POU) i POU nell'ambito del territorio comunale, introducendo tra essi, il **Piano di Organizzazione Urbana (POU) n° 12.5 C.2 Z Zona Sportiva**, e stabilisce nell'elaborato planimetrico lo schema da osservare nello sviluppo progettuale del Piano Particolareggiato, e nella relativa Scheda dell'Area, scandisce i dati dimensionale prescritti per il PUA.

Nel dettaglio il **POU n. 12.5** prevede i seguenti dati dimensionali:

Denominazione	C.2 Z Zona Sportiva
Località	CAPOLUOGO
Ubicazione	Via Provinciale
Classificazione P.R.G.	RESIDENZIALE C2
Tipo di Intervento	PREVENTIVO – PP di Iniziativa Privata
Destinazione prevalente ammessa	RESIDENZIALE
Attività complementari compatibili ammesse	a.1, a.2
Superficie di Comparto	mq. 21.176
SU Ammessa residenziale	mq. 3.197
SU Ammessa complementare	/
Altezza massima consentita	ml. 9,50
Indice V.L.	0,50
Verde pubblico	mq. 4.250
Aree Extra – Standard	mq. 1.660
Verde privato e/o condominiale	/
Parcheggi di U1	mq. 1.066 (48 posti auto)
Parcheggi di U2 (**)	mq. 1.270 (58 posti auto)
Parcheggi di Pertinenza	come da Tab. B – Art. 11 N.T.A.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Anche il POU n. 12.5 riporta le medesime prescrizioni previste dalla Scheda 2 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Specifica al PRG n. 1-2019, ovvero:

*«Per il **Comparto C.22** si prevede l'assegnazione della superficie delocalizzata dall'area ex cantina sociale per una quota pari a 3.197 di SU con una superficie territoriale pari a 21.176 mq. Il progetto del Piano urbanistico di iniziativa privata dovrà rispettare le condizioni del POU N 12.5 e garantire: la realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest, di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, la cessione di una quota di verde pubblico ad integrazione del verde sportivo esistente e di un lotto extra-standard.»*

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA

3.1 Identificazione catastale

Le aree oggetto del presente Piano Particolareggiato (PUA), sono pervenute nella disponibilità della ditta **BORSARI S.p.a.** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2019 Repertorio n.: 56551 Rogante: BORGHI MAURO Sede: NONANTOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7443.1/2019) e del frazionamento effettuato in data 04 marzo 2019 – Prot. N. MO0016633 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 16633.1/2019), sono attualmente identificate catastalmente come descritte dalla seguente **Tabella 1**.

Tabella 1

DATI CATASTALI DELL'AREA RELATIVI ALL'AREA DI INTERVENTO

a seguito del frazionamento effettuato in data 04 marzo 2019 – Prot. N. MO0016633

AREE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE MAPPALE mq.	% PARTICELLA	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
	56	472	17.072	100%	17.072	Borsari Spa
	56	473	4.244	100%	4.244	Borsari Spa
COMPARTO URBANISTICO					21.316	

I dati riportati nella precedente **Tabella 1** sono desunti dalle Visure Catastali degli Immobili effettuate nel mese di **marzo 2020**. Dai dati suddetti si evince che la superficie del Comparto, così come frazionato assomma complessivamente a mq. 21.316, in luogo dei previsti mq. 21.176 dalla Scheda di POU n. 12.5.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Il presente progetto di Piano Particolareggiato assume pertanto questa nuova Superficie Territoriale (ST) per Comparto Urbanistico in oggetto che passa (in aumento di 140 mq.) dagli ipotizzati dal POU mq. 21.176 a mq. 21.316, ricavati dalle citate Visure Catastali.

Inoltre il progetto di Piano Particolareggiato, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dalle NTA della Variante Specifica al PRG e dalla Scheda di POU n. 12.5, prende in esame anche l'area interessata dalla realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest (PUA "Le Larghe"), di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo.

4. IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA)

Il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA" ha come assunto di partenza i seguenti obiettivi principali:

- il rispetto degli accordi contenuti della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 - REP - 57352/19366 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010;
- la rispondenza ai dettati della Pianificazione Sovraordinata – Variante Specifica al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020;
- il rispetto dei contenuti del Piano di Organizzazione Urbana (POU) n. 12.5 Comparto C. 2 Z – Zona Sportiva;
- la realizzazione di un nuovo quartiere che aspira ad un'alta qualità urbana attraverso il perseguimento di una "architettura sostenibile" con un occhio di riguardo nei confronti delle "tematiche ambientali".

4.1 Un progetto di architettura sostenibile

L'architettura sostenibile e le tematiche ambientali sono entrate a pieno diritto nell'agenda delle imprese, delle comunità locali ed internazionali. La parola "sostenibilità" e l'etichetta "architettura sostenibile" dilagano tra architetti e designer fondamentalmente per due ragioni: funzionali e formali. Ogni oggetto che sia sostenibile deve far trapelare consapevolezza ecologica, quindi attraverso la propria immagine; la sua funzionalità si relaziona al suo rapporto nei confronti dell'ambiente.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

L'architettura sostenibile progetta e costruisce edifici per limitare l'impatto ambientale, ponendosi come finalità progettuali l'efficienza energetica, il miglioramento della salute, del comfort e della qualità della fruizione degli abitanti, raggiungibili mediante l'integrazione nell'edificio di strutture e tecnologie appropriate.

Fare architettura sostenibile significa saper costruire e gestire un'edilizia in grado di soddisfare al meglio i bisogni e le richieste dei committenti, tenendo conto già dalla fase embrionale del progetto i ritmi e le risorse naturali, senza arrecare danno o disagio agli altri e all'ambiente, cercando di **inserirsi armoniosamente nel contesto**, pensando quindi anche ad un riuso totale dello spazio e dei materiali.

Progettare un'architettura sostenibile significa considerare elementi fondamentali del processo di progettazione tra cui l'orientamento, il soleggiamento e l'ombreggiamento prodotto dalle preesistenze, i fattori di ventilazione naturale, ma anche l'adozione di sistemi alimentati da biomasse, sistemi domotici di gestione, sistemi di sfruttamento e gestione dell'energia rinnovabile, tutto ciò realizzato e integrato con materiali studiati appositamente per interagire con l'ambiente e con le sue caratteristiche peculiari.

Sostenibilità in architettura non è sinonimo solo di risparmio energetico o di riduzione dei consumi.

L'architettura sostenibile non si può scomporre perché riguarda un incrocio fondamentale ed intrinseco di fattori che toccano la nostra esistenza sul pianeta nella sua pienezza e integrità. La carta vincente di un progetto architettonico o urbanistico non sta solo nelle scelte che lo rendono ecologico, ma anche in ciò che definisce **i comportamenti che gli abitanti dell'edificio o del quartiere** devono seguire per vivere quindi riducendo al minimo gli sprechi e i consumi energetici non solo all'interno del quartiere, ma in tutta la città.

Il semplice uso dei pannelli solari non rende un edificio sostenibile; lo rende più sostenibile dal punto di vista energetico, ma **la sostenibilità si considera nel complesso delle sue parti** che coinvolgono processi sia sociali che economici, pertanto uno degli obiettivi principali di chi si cimenta nel campo dell'architettura sostenibile è quello di riciclare per intero o quasi i prodotti dell'architettura. Si dovrebbero costruire edifici scomponibili con elementi e materiali che

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

possano essere facilmente recuperati, riutilizzati e smaltiti senza provocare ulteriori inquinamenti con un riciclaggio integrale o globale.

L'**architettura sostenibile** è quindi un approccio culturale più che un ramo dell'architettura tradizionale, che spinge il progettista a progettare e costruire riducendo al minimo l'impatto delle costruzioni sulla salute dell'uomo e sull'ambiente attraverso un limitato consumo di risorse non rinnovabili e l'utilizzo di materiali non nocivi al fine di salvaguardare il rapporto **uomo – edificio - ambiente**.

4.2 La nuova infrastrutturazione del Comparto

Partendo di presupposti sopra enunciati, il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ha cercato di coniugare le necessità della Proprietà, ovvero dare corso alle attese della Convenzione Urbanistica REP - 57352/19366 del citato **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale"**, dove all'Articolo 11 - Clausole particolari - al Punto 6, prevedeva che : « *il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto della procedura, i provvedimenti necessari all'aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie in disponibilità dei soggetti attuatori* ».

In tal senso la Proprietà ha individuato, in continuità con l'abitato di Nonantola residenziale e in un'area compatibile con tale funzione, un nuovo ambito per la possibile delocalizzazione della capacità edificatoria residenziale derivante dagli accordi della sopra citata Convenzione Urbanistica.

Come già detto, l'area individuata per ospitare tale capacità edificatorie, si trova ad est di Nonantola lungo la via Provinciale EST - SP 255, contigua ad un'area urbanizzata ed in corso di trasformazione e risulta coerente con gli studi e gli approfondimenti propedeutici, già forniti dalla Proprietà in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

Il Comparto si sviluppa seguendo i dettati della Variante Specifica al PRG e della Scheda di POU n. 12.5, riprendendo lo schema progettuale che ha accompagnato la Domanda di Variante al PRG inoltrata dalla Proprietà stessa in data 11/08/2018 con prot. n. 17450/2018, ed in perfetta coerenza con i contenuti della citata Domanda di Autorizzazione alla Presentazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PP) di cui al POU n. 12.5 del Comune di Nonantola, ed

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

assunta agli atti con Prot. Comunale n. 5627 del 31/03/2020 e prot. n. 6980 del 07/05/2020 e successivamente Autorizzata con Delibera do G.C. n. 83 del 23/07/2020.

Il progetto è stato impostato connettendo la nuova viabilità pubblica di Comparto sia alla strada Provinciale Est – SP 255, sia all’adiacente Comparto C.2 E denominato “Le Larghe”. La connessione a Ovest del comparto incontra una rotatoria che dirama la viabilità a Nord e Sud, in due “tronchi” viari, di cui quello a Sud risulta a fondo cieco e dotato di una pipa di ritorno. Per il tronco Nord, a seguito di espressa richiesta da parte della Provincia di Modena, è stato realizzato un nuovo accesso e recesso sulla strada Provinciale Est – SP 255, caratterizzato da ingresso ed uscita da effettuarsi esclusivamente “alla mano”. Il suddetto sbocco ha, naturalmente, comportato l’interruzione del percorso ciclopeditonale esistente in fregio alla viabilità Provinciale, creando la necessità di realizzare un attraversamento per la mobilità dolce con un invito e una protezione dalle carreggiate mediante l’inserimento di barriere curve, che seguono l’andamento stradale.

Sugli assi viari interni al comparto trovano collocazione i parcheggi di urbanizzazione (U1 e U2) nelle quantità prescritte dalle norme. Scandiscono i parcheggi gli intercalari dettati dalle aiuole per le alberature.

In fregio alla nuova viabilità, a ridosso dei lotti edificabili, viene realizzata un percorso ciclopeditonale che, provenendo dalla Via Provinciale Est SP 255, percorre in direzione nord-sud il Comparto, per poi connettersi agli impianti sportivi comunali.

Altro elemento significativo del Comparto è il concorso del Soggetto Attuatore alla realizzazione (unitamente al Comparto C.2 E) della connessione ciclabile in fregio al canale denominato “Fossetta delle Larghe”, con il chiaro intento di qualificare una fascia di verde pubblico introducendo un percorso ad andamento sinuoso che conduce anch’esso agli impianti sportivi del Comune di Nonantola.

Il nuovo assetto prevede inoltre la cessione di una ampia area a verde collocata a est e a sud del Comparto che sarà attrezzata con alberature di mitigazione nei confronti dell’adiacente zona agricola.

Questa impostazione è sostenuta anche dalla caratterizzazione delle volumetrie previste dal progetto di Piano Particolareggiato, che si “armonizzano” con il tessuto edificato esistente e

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
“COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA”
POU n. 12.5

“COMPARTO NATURA”

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

futuro limitrofo, “sfumando” i volumi verso il territorio agricolo ma conservandone lo stesso orientamento prevalente Est - Ovest.

Tutti gli edifici residenziali troveranno il maggior soddisfacimento dello standard a parcheggio privato obbligatorio nel proprio piano terreno, mentre nell’ambito del proprio lotto di pertinenza, troverà spazio una ulteriore, ma non rilevante, quota di parcheggi privati.

Tale articolazione morfologica e volumetrica delle edificazioni circoscrive gli spazi (sia pubblici che privati) definendoli e caratterizzandoli spazialmente.

L’assetto morfologico dell’intero impianto del progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) conferisce al futuro insediamento una forte e spiccata caratteristica urbana, creando allineamenti nei confronti delle aree a verde, ampie aree verdi private caratterizzate dall’instaurarsi di un giusto equilibrio tra le parti dedicate al parcheggio delle autovetture e gli spazi a verde con caratteristiche di “centro urbano”.

In questa ottica particolare attenzione è stata posta al progetto del verde che interpreta nel migliore dei modi la volontà delle Proprietà nel volere conferire al nuovo insediamento una spiccata caratteristica “naturalistica” e portando la stagionalità della natura nella lettura combinata tra architettura degli edifici e architettura del verde.

Questo sistema è ampiamente illustrato nella specifica **Tav. U-00-A-R-05 Relazione Tecnica del Progetto del Verde** e nell’elaborato grafico **Tav. U-00-A-P-08 PROGETTO DEL VERDE – Planimetria Generale e Rete di Irrigazione**.

4.3 I materiali dell’Architettura

Uno degli obiettivi principali di chi si cimenta nel campo dell’**architettura sostenibile** è quello di riciclare per intero o quasi i prodotti dell’architettura.

Si dovrebbero costruire edifici scomponibili con elementi e materiali che possano essere facilmente recuperati, riutilizzati e smaltiti senza provocare ulteriori inquinamenti con un riciclaggio integrale o globale. Elementi moderni composti da strati diversi di materiali chimici incollati insieme pongono il serio problema della separazione prima del riciclo. La stessa demolizione del cemento armato richiede un immenso dispendio di energia. Progettare quindi edifici scomponibili e adattabili a nuovi usi diventa oggi una prerogativa che però ancora in pochi adottano.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
“COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA”
POU n. 12.5

“COMPARTO NATURA”

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Tutta la cultura costruttiva preindustriale, determinata da condizioni di relativa scarsità delle risorse, fu sostenibile per definizione, perché largamente basata su risorse rinnovabili e/o durevoli a bassa energia incorporata come legno, mattoni e pietra.

Ma un'architettura basata solo su questi materiali avrebbe necessariamente a disposizione una gamma di espressività piuttosto limitata.

Quello che molti architetti non riescono ancora a concepire nel progetto dell'architettura sostenibile è che i materiali possono avere una vita e una funzione differente e magari anche migliore da quella per cui erano stati concepiti. Occorre prendere in considerazione l'aspetto del riuso e del riciclaggio dei materiali già al momento della progettazione di un edificio ex novo e, nel caso di demolizioni, elaborare un concetto di recupero che garantisce e facilita il riuso e il riciclaggio di vari elementi.

Purtroppo l'architettura non ha risposte immediate e rispecchia pienamente la complessità della trasformazione dei processi di assorbimento culturale, che richiedono tempo e convinzione per assorbire i nuovi approcci, come la sostenibilità del ciclo del progetto al 100 per cento, per un'architettura senza effetti collaterali negativi per la vita degli esseri viventi e del pianeta.

L'architettura sostenibile fa proprio il principio di limite, inteso come risparmio di risorse e minima produzione di inquinamento in tutte le fasi del ciclo di vita. Il termine "sostenibile" applicato all'architettura si riferisce alla ricerca delle soluzioni costruttive che massimizzano il benessere dei fruitori attuali garantendo contemporaneamente alle generazioni future la possibilità di conseguire lo stesso risultato, nella consapevolezza che le risorse sono limitate e che lo sperpero e l'inquinamento possono diventare insostenibili per le popolazioni future.

Connesso a tutto ciò è l'eco-sostenibilità.

Essa è un'attività che si occupa dello studio dello sviluppo sostenibile. La crescita in maniera eco-sostenibile si pone come obiettivo lo sviluppo, il quale consente di far ereditare alle generazioni future la stessa quantità di risorse energetiche presenti attualmente.

Partendo da questi presupposti, l'architettura "pensata" per il progetto di Piano Particolareggiato, prende in considerazione i seguenti principi ispiratori:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Ciclo di vita

Il ciclo di vita di un edificio comprende diverse fasi, infatti un edificio consuma energia durante tutto il suo ciclo di vita, dal reperimento delle materie prime per la produzione dei materiali edilizi, fino al momento della sua dismissione. La fase più critica è l'utilizzo dell'edificio: su un orizzonte di 50 anni, riscaldamento, climatizzazione estiva, illuminazione e produzione di acqua calda incidono, per oltre il 90%, sul consumo complessivo di energia dell'intero ciclo di vita. Considerato che l'aspetto gestionale di una costruzione edilizia influisce notevolmente sull'impatto che essa ha sull'ambiente e, quindi, sui costi diretti e indiretti, l'architettura sostenibile ha, come obiettivo, la progettazione di edifici in grado di risolvere l'eventuale divario tra la concezione estetica-formale e quella energetica - funzionale.

Ecobilancio

La valutazione degli impatti ambientali è definita ecobilancio che considera ciascuna fase del ciclo di vita e analizza le esternalità in spazi e tempi diversi:

A) valuta nel tempo gli impatti che avvengono prima, durante e dopo l'esistenza dell'edificio stesso, ad esempio con l'estrazione delle materie prime, o quando si interviene con la manutenzione per estendere la durata dell'edificio.

B) valuta nello spazio gli impatti generati in altri luoghi da quello dell'insediamento, es. nei luoghi di prelievo o produzione dei materiali.

Compatibilità

E' necessario integrare l'opera nell'ambiente e nella natura, applicando il concetto di economia inteso non come il minor costo a breve termine, ma come il sistema che consente di evitare gli sprechi e le esternalità. Per fare questo occorre un approccio pluridisciplinare che dà priorità al bene comune anziché al profitto individuale.

Benessere

Lo scopo del costruire è il benessere degli abitanti, inteso come uno stato psicofisico cui concorre la salute dell'individuo, l'equilibrio socioeconomico e la cura dell'ambiente. In questa visione l'edificio non è un oggetto a sé stante, slegato dal contesto, ma parte di un sistema interattivo e dinamico che considera gli elementi naturali (terra, acqua, vento, sole,

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

vegetazione) e sociali (identità e appartenenza ai luoghi) come materiali fondamentali del progetto.

Ovviamente, è fondamentale che il costruito sia realizzato con materiale che non presenti rischi sanitari o, meglio ancora, che abbia qualità che contribuiscano a sanificare l'ambiente. L'estetica è stata, durante i primi anni di esperienza dell'architettura sostenibile, un aspetto trascurato, sacrificato sull'altare dell'efficienza dei sistemi solari attivi (pannelli solari). Oggi ci si sforza di rendere il costruito "bello", proprio in aderenza al principio che la bellezza degli edifici contribuiscono al benessere psichico delle persone.

Elementi dell'architettura sostenibile

Si elencano di seguito alcuni elementi che concorrono nella realizzazione di un progetto architettonico improntato alla sostenibilità. Tali aspetti sono molteplici e non necessariamente tutti presenti nell'opera architettonica, ma impiegati diversamente in funzione delle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

Approccio minimalista

I progetti architettonici tendono a ridurre dimensioni e accessori non indispensabili: dopo aver esplicitato le necessità che danno efficacia all'opera, si cerca di minimizzarne la dimensione, razionalizzando e, al limite, ridefinendo il comfort offerto. Solo dopo aver eliminato gli eccessi, gli architetti si concentrano sulla molteplicità di soluzioni che aumentano l'efficienza e l'efficacia dell'opera.

Questo approccio ha immediato effetto sul consumo di suolo e sullo sfruttamento delle risorse naturali, e un beneficio successivo sull'economia di gestione dell'opera.

Risorse energetiche

Uno dei tanti problemi che l'architettura sostenibile si pone come obiettivo è quello di evitare la mancanza di fonti energetiche per le generazioni future. Esso è un problema abbastanza importante perché l'uso "maleducato" di alcune risorse (attualmente presenti) potrebbe portare a far sì che esse scarseggino in un futuro prossimo. È necessario quindi fare delle distinzioni tra i tipi di fonti: le possiamo classificare in "non rinnovabili" e "rinnovabili". Le prime possono essere suddivise ancora in "combustibili fissili" (ovvero fonti primarie per produrre energia nucleare, tipo l'uranio) e "combustibili fossili". Questi ultimi includono petrolio, gas naturale e carbon fossile. I primi due non

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

sono distribuiti in maniera uniforme su tutto il pianeta, ci sono zone più ricche e altre meno ricche; per quanto concerne il carbon fossile invece, il reale problema non è il consumo (sul pianeta ne è presente ancora un'ingente quantità che ne permette l'utilizzo per qualche secolo) ma gli effetti: esso infatti rilascia una considerevole quantità di biossido di carbonio, la quale danneggia fortemente l'atmosfera. Le fonti rinnovabili invece sono state tra le prime a essere sfruttate dall'uomo; attualmente sono varie.

Si può citare in via esemplificativa, ma non esaustiva:

- la legna, o in generale le biomasse, sono state tra le prime fonti utilizzate dall'uomo;
- l'energia idraulica, utilizzata per produrre energia nelle centrali idroelettriche;
- l'energia eolica, ponendo alcune pale in determinati luoghi, il vento le mette in azione e si ricava energia;
- l'energia solare, un settore che si evolve giorno per giorno: un esempio lampante è la diffusione dei pannelli solari e fotovoltaici nelle abitazioni che sta costellando tutta l'Europa e non solo.

Il vantaggio che si può trarre dalle fonti rinnovabili rispetto ai combustibili fossili è quello di ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica (o biossido di carbonio), le quali sono molto dannose per l'uomo.

Riduzione dei consumi energetici

Per una corretta "progettazione energetica" occorre pertanto considerare quattro fattori:

- 1 - l'approccio bioclimatico (orientamento, soleggiamento e ombreggiamento, ventilazione naturale);
- 2 - la coibentazione dell'involucro edilizio (riduzione del fabbisogno energetico per riscaldare e raffreddare i locali abitati);
- 3 - il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili (biomasse, geotermia, fotovoltaico, solare termico, micro eolico);
- 4 - l'efficienza degli impianti (riduzione dei consumi a parità di prestazione).

Se i primi due fattori sono correlati alle caratteristiche dell'edificio (dette anche caratteristiche "passive" dell'edificio), gli ultimi due sono propri degli impianti.

Uso razionale della risorsa idrica

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Un ulteriore aspetto è riferito al corretto utilizzo della risorsa idrica, con l'adozione di tecnologie in grado di riusare l'acqua piovana per usi secondari, o di consentire una elevata permeabilità dei terreni.

Utilizzo di materiali bioecologici

La scelta di materiali e prodotti sulla base di un ecobilancio, che confronta tra loro i prodotti valutandone i diversi impatti ambientali prodotti in tutte le fasi del ciclo di vita.

Riciclo e riuso

Principi fondamentali nella pratica della sostenibilità, riferiti sia al singolo materiale che all'intero manufatto. Per tale motivo l'architettura sostenibile privilegia i sistemi di costruzione "a secco", o l'uso di elementi modulari, perché sono facilmente smontabili e riusabili. In base allo stesso principio, si cerca di privilegiare il riuso di materiali e il riuso delle strutture e degli edifici, evitando il consumo di suolo e di materie prime.

4.4 I caratteri architettonici del Comparto

I materiali dell'architettura dovranno, anche alla luce di quanto sopra esposto, scaturire da una scelta architettonica il più possibile omogenea e coordinata per l'intero comparto, che potrà essere costituita sia dai paramenti in elementi di rivestimento, sia da superfici intonacate con assonanze cromatiche pur non disdegnando anche soluzioni che potranno attingere da un linguaggio più votato agli aspetti della tecnologia.

Una forte riconoscibilità unitaria dovranno determinare le scelte che verranno effettuate per quanto riguarda la cortina edificata, che con la propria morfologia, genera il "cuore" del Comparto.

La progettazione esecutiva nelle varie fasi attuative, dovrà di massima assicurare il rispetto degli indirizzi e dei requisiti architettonici generali che caratterizzano il progetto di Piano Particolareggiato.

A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.

Si riportano sin d'ora alcune scelte orientative di materiali ed elementi compositivi che dovranno essere utilizzati e che si riassumono a grandi linee in maniera esemplificativa ma non esaustiva:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

- a) il coordinamento cromatico e di uso dei materiali dei fronti ottenuto mediante l'adozione di superfici in cotto, di intonaci colorati o di rivestimenti ecocompatibili. Potrà essere prevista l'adozione di materiali della tecnologia (acciai, vetri, ecc.) se utilizzati per particolari elementi architettonici, caratterizzanti gli organismi.
- b) l'adozione, salvo che per esigenze particolari, di copertura piana o a falde con bassa inclinazione, con manto superficiale in elementi in lamiera di rame preossidato o lamiera di zinco e titanio. Per le parti piane di coperture e terrazze potrà essere adottata la protezione delle guaine d'impermeabilizzazione mediante pavimento galleggiante, in quadrotti di cemento pressati o similare.
Sarà privilegiato e sviluppato il tema del "tetto verde". I pluviali potranno comparire nell'ambito dei fronti edificati se coordinati con i giusti rapporti di non invasività.
- c) il coordinamento dei serramenti esterni dovrà essere effettuato utilizzando alluminio o acciaio o legno, verniciato e/o trattato, fermo restando l'obbligo d'utilizzo unitario dei materiali nell'ambito dello stesso edificio, pur consentendo differenziazioni coordinate tra le tipologie edilizie nei diversi stralci di intervento.
- d) il coordinamento della configurazione degli elementi architettonici significativi che interessano i fronti, pur consentendo differenziazioni tipologiche nei diversi interventi edilizi.

5. I DATI DIMENSIONALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA)

Il Progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata denominato "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA", conferma la potenzialità edificatoria ammessa nel Comparto ai sensi dell'Art. 23 – Zone omogenee di tipo "C" - Allegato alla Scheda N° 2 - delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Nonantola, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, nonché il rispetto ai dettati della Scheda relativa alla Variante 1 - POU n. 12.5 – C.2Z Zona Sportiva.

5.1 Il Sistema delle Dotazioni Territoriali - Le Urbanizzazioni Primarie e Secondarie (Aree di U1 e Aree di U2)

Il progetto di Piano Particolareggiato dimensiona le quantità di dotazioni territoriali da cedere all'Amministrazione Comunale in base a quanto definito dall'Allegato alla SCHEDA N. 2 –

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

COMPARTI SOTTOZONE C.2 citato, il quale riporta i parametri urbanistici da osservare nella progettazione per i vari Comparti individuati:

LOCALITA'	SU	AREE U.2	S.T.	Hmax
COMPARTO	MQ	MIN. MQ (2)	MQ	ML
12.5 – C.2 Z Zona sportiva (3)	3.197	4.250	21.176	9,50

"Le aree di U2 vanno individuate e cedute secondo le indicazioni del PIANO DEI SERVIZI o secondo quanto stabilito dagli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE stipulati ai sensi dell' art.1 8, L.R. 20/2000. Le quote indicate non sono comprensive dei parcheggi di U2."

Il progetto di Piano Particolareggiato dimensiona le quantità di Parcheggi Pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale in base a quanto definito dalla Scheda relativa alla Variante 1 - POU n. 12.5 – C.2Z Zona Sportiva.

La dotazione di parcheggi pubblici da reperire all'interno del piano particolareggiato viene definita secondo la seguente tabella:

TABELLA 2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCHEGGI DI U1	PARCHEGGI DI U2
POU n. 12.5 C.2 Z – Zona Sportiva	mq. 1.066 (48 p.a.)	mq. 1.270 (58 p.a.)

Parcheggi di urbanizzazione primaria (U1)

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede una cessione di circa mq. 3.966 di Aree per Urbanizzazioni Primaria, di cui **mq. 1.056** a parcheggio di U1 per complessivi **48 posti auto**, assolvendo pertanto la dotazione richiesta (mq. 1.066 – 48 p.a.).

Parcheggi di urbanizzazione secondaria (U2)

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede una cessione di circa mq. 5.710 di Aree per Urbanizzazioni Secondaria, di cui **mq. 1.276** a parcheggio di U2 per complessivi **58 posti auto**, assolvendo pertanto la dotazione richiesta (mq. 1.270).

Verde di urbanizzazione secondaria (U2)

Per quanto riguarda la dotazione minima di verde pubblico di Urbanizzazione Secondaria da cedere, la quantificazione grafica dell'area destinata a verde pubblico contenuta nel Piano dei

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
 di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Servizi risulta di circa **mq. 4.250** (così come riportato nella già citata Scheda di POU n. 12.5 – C2. Z – Zona Sportiva).

Il progetto di Piano Particolareggiato prevede una cessione di circa mq. 5.710 di Aree per Urbanizzazioni Secondaria, di cui **mq. 4.680** a verde pubblico, assolvendo pertanto la dotazione richiesta (mq. 4.250).

5.2 Le Aree Extra Standard

Il Piano Particolareggiato prevede, al fine di rispettare i dettati delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE n. 01-2019 del Comune di Nonantola, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, nonché il rispetto ai dettati della Scheda relativa al POU n. 12.5 – C.2 Z - Zona Sportiva, una ulteriore la cessione di **AREE EXTRA-STANDARD A VERDE di U2** di cui all'elaborato grafico **Tav. U-00-A-P-07 PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione** e contraddistinta negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato con la lettera **M**, e per una superficie pari a circa **mq. 1.660**.

5.3 Tabella riepilogativa dei dati dimensionali del Piano Particolareggiato e delle Aree di U1, Aree di U2 e Aree Extra Standard

La seguente **Tabella 3** riassume i dati dimensionali del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA":

Tabella 3 TABELLA DATI URBANISTICI ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C.2 Z			Dati di PRG / POU n.12.5	Dati di Piano Particolareggiato
Superficie Territoriale	ST	mq.	21.176	21.316
Superficie Utile Ammessa	SU	mq.	3.197	3.197
Numero Alloggi	n	nr	/	40
Superficie Fondiaria	Sf	mq.	/	9.980
Altezza massima	H	ml	9,50	9,50
Superficie Permeabile	35% Sf	mq.	/	5.422
AREE PER URBANIZZAZIONI (U1 + U2 + EXTRASTANDARD)		mq.	8.246	11.336
AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1 AREE PER VIABILITA' – U1 PARCHEGGI PUBBLICI - U1 (10 mq/30 mq SU) 22 mq/p.a.	U1 U1	mq. mq. p.a.	 / 1.066 48	 2.910 1.056 48
AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2) VERDE (* POU 12.5)	U2	mq.	5.520 4.250	5.710 4.434

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

PARCHEGGI PUBBLICI - U2 (7,5 % ST) (* POU 12.5)	U2		1.270	1.276
22 mq/p.a.		p.a.	58	58
AREE EXTRA STANDARD (U2) VERDE (* POU 12.5)	U2	mq.	1.660	1.660

Come si evince dalla precedente **Tabella 3**, le Aree per le dotazioni territoriali da porre in cessione (U1, U2 ed EXTRASTANDARD) assommano complessivamente a **mq. 11.336** a fronte dei richiesti **mq. 8.246**.

5.4 Le Cessioni – Aree di U1, Aree di U2 e Aree Extra Standard

Per quanto riguarda le **Cessioni di Aree di U1, Aree di U2 e Aree Extra Standard** esse comprendono al loro interno una cessione in eccedenza di AREE pari a complessivi **mq. 3.202** circa rispetto ai prescritti derivanti dalla richiesta dalle NTA della “Variante Specifica al P.R.G. n. 01-2019” e dalla Scheda di POU n. 12.5.

Tale eccedenza è così articolata:

- di circa **mq. 1.542** di Aree di Urbanizzazione Secondaria - Verde e Parcheggi di U2 e determinate dalla organizzazione del progetto di Piano Particolareggiato;
- di circa **mq. 1.660** extra standard, di seguito specificati.

La Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato (PUA) determinerà le condizioni e le modalità di acquisizione, da parte del Comune di Nonantola, relative all'area EXTRA STANDARD di circa **mq. 1.660** di Urbanizzazione Secondaria - Verde di U2 (contraddistinta negli elaborati grafici dalla lettera M) richiesta dalle Norme di riferimento (NTA della “Variante Specifica al P.R.G. n. 01-2019” e dalla Scheda di POU n. 12.5).

5.5 Le destinazioni d'uso edilizie

Le destinazioni d'uso ipotizzate dal PUA sono quelle derivanti dalle possibilità concesse dalle Norme di PRG e più specificatamente all'**Art. 16 – Destinazioni d'uso**, nonché quelle desumibili dalla scheda di **POU n. 12.5** e possono sintetizzarsi nelle seguenti:

- a) FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
a.2 autorimesse	C.6

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
“COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA”
POU n. 12.5

“COMPARTO NATURA”

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

5.6 La ripartizione della Superficie Utile (SU)

La Superficie Utile (SU) viene computata come previsto all' **Art. 8) Parametri edilizi e norme di Regolamento Edilizio** delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE 2017 al PRG approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 23/03/2017, il quale rimanda ai dettati della D.A.L. Regione Emilia - Romagna n. 279 del 04/02/2010 e ss.mm.ii. – Allegato A “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia”, e riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

Il Progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata denominato “COMPARTO C.2Z ZONA SPORTIVA”, ripartisce oggi la potenzialità edificatoria (SU) nell’ambito dell’intero Comparto, individuando come unità minime di intervento, i singoli lotti individuati dal progetto e qui riportati nella seguente **Tabella 4**:

Tabella 4 – RIPARTIZIONE SU					
LOTTO	SF	SU	SA	PIANI	ALLOGGI
	Superficie Lotti mq	mq	mq	Fuori Terra N°	N°
A	660	170	72	2	2
B	591	170	72	2	2
C	602	170	72	2	2
D	790	170	72	2	2
E	1.005	657	208	3	8
F	994	380	108	3	5
G	1.361	550	216	3	7
H	1.733	550	216	3	7
I	997	380	108	3	5
L - Area comune ai lotti F-G-H-I	1.247	/	/	/	/
TOTALE	9.980	3.197	1.144		40

Per quanto riguarda la SU dei singoli Edifici / Lotti, essa dovrà generalmente, ma non necessariamente, corrispondere a quella dichiarata nella precedente **Tabella 4**.

Eventuali variazioni e/o scostamenti in fase attuativa sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato (PUA).

5.7 Le Dotazioni Minime Obbligatorie

Per quanto riguarda le altre Dotazioni minime obbligatorie, in merito a:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
 di INIZIATIVA PRIVATA
“COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA”
POU n. 12.5

“COMPARTO NATURA”

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

- Parcheggi Pertinenziali (Art. 11 NTA del PRG), questi saranno realizzati secondo quanto disposto dall'Art. 11 delle Norme di PRG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020 e nelle quantità dettate dalla TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA in relazione al tipo di funzione da insediare;
- Dotazione Massima di Sa (Art. 8bis NTA del PRG), questa sarà realizzata in conformità del citato articolato normativo e secondo quanto definito dalla D.A.L. Regione Emilia - Romagna n. 279 del 04/02/2010 e ss.mm.ii. – Allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia";

La rispondenza dei progetti ai dettati delle suddette Norme, in merito alle Dotazioni minime obbligatorie, dovranno essere assolti nell'ambito della richiesta dei Permessi di Costruire dei singoli Lotti di Intervento.

5.8 La Superficie Permeabile

Per quanto riguarda le Superfici Permeabili, il presente Piano Particolareggiato ha verificato la rispondenza del progetto con le prescrizioni dettate dall'Art. 23 – Zone Omogenee di tipo "C" – Sottozona C.2 delle Norme di PRG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, le quali prescrivono una quantità minima della Superficie Permeabile pari al 35% della Superficie Fondiaria di ogni singolo Lotto individuato.

La seguente **Tabella 5**, riporta i dati afferenti le Superfici Permeabili dell'intero Comparto di Piano, ipotizzando la porzione permeabile delle Superfici Fondiarie (Lotti).

L'esatta rispondenza dei progetti ai dettati della suddetta Norma, dovrà essere verificata e assolta nell'ambito della richiesta del Permesso di Costruire di ogni singolo Lotto di Intervento, che comunque non potrà essere inferiore al dato prescritto ($\geq 35\%$ della Sf).

Tabella 5 – Superfici Permeabili di Comparto

St - COMPARTO URBANISTICO	mq	21.316		
Superfici Fondiarie Edificate	mq	9.980		
Area Impermeabilizzata	mq	9.540		
Aree Permeabili	mq	11.776		
Permeabilità delle Aree Rapporto Sp / ST	mq	Superficie	Coefficiente di permeabilità	Superfici Permeabili
Area Impermeabilizzata Lotti	mq	3.845	0%	0
Superficie Permeabile Lotti (Verde)	mq	5.116	100%	5.116

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

L - Area comune ai lotti F-G-H-I (Autobloccanti)	mq	1.019	30%	306
U1 - Strade (Asfalto drenante)	mq	2.161	10%	216
U1 - Parcheggi (Autobloccanti)	mq	614	20%	123
U1 - Ciclabili e Pedonali (Autobloccanti)	mq	803	20%	161
U1 - Verde di Cessione	mq	388	100%	388
U2 - Verde di Cessione	mq	4.680	100%	4.680
U2 - Parcheggi (Autobloccanti)	mq	742	20%	148
U2 - Ciclabili e Pedonali (Autobloccanti)	mq	288	20%	58
U2 - Lotto Extra Standard	mq	1.660	35%	581
TOTALE	mq	21.316	41%	11.776

La seguente **Tabella 6**, riporta i dati afferenti le Superfici Permeabili con l'ipotesi della sola porzione permeabile delle Superfici Fondiarie (Lotti). L'esatta rispondenza dei progetti ai dettati della suddetta Norma, dovrà essere verificata ed assolta nell'ambito della richiesta del Permesso di Costruire di ogni singolo Lotto di Intervento, che comunque non potrà essere inferiore al dato prescritto ($\geq 35\%$ della Sf).

Tabella 6 – Superfici Permeabili delle Superfici Fondiarie ipotizzate

SF – SUPERFICI FONDIARIE	mq	9.980		
Permeabilità delle Aree			Coefficiente di permeabilità	Superfici Permeabili
Rapporto Sp / SF	mq	Superficie		
Area Impermeabilizzata Lotti	mq	3.845	0%	0
Superficie Permeabile Lotti (Verde)	mq	5.116	100%	5.116
L - Area comune ai lotti F-G-H-I (Autobloccanti)	mq	1.019	30%	306
TOTALE	mq	9.980	43%	5.422

6. LE RELAZIONI SPECIALISTICHE ALLEGATE AL PROGETTO DI PIANO

Concorrono alla maggior comprensione ed esplicitazione dei contenuti del progetto di Piano Urbanistico Attuativo le Relazioni Specialistiche attinenti tutti gli argomenti che vengono interessati dalla trasformazione di un ambito territoriale di siffatta importanza.

A corredo della documentazione del PUA, sono allegate al progetto le seguenti Relazioni:

- **U-00-A-R-05 - Relazione Tecnica del Progetto del Verde**
- **U-00-A-R-06 - Valutazione Previsionale del Clima Acustico**
- **U-00-A-R-07 - Relazione Geologica e Analisi Geotecnica del Terreno**
- **U-00-A-R-08 - Relazione Idraulica**
- **U-00-A-R-09 - Valutazioni sul Traffico Indotto**
- **U-00-A-R-10 - Rapporto Preliminare Ambientale**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

- **U-00-A-R-11 – Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione**
- **U-00-A-R-12 – Relazione Energetica**

Per maggiori informazioni su quanto non trattato nella presente Relazione, che riveste un carattere assolutamente generale di inquadramento, si rimanda ai contenuti delle sopraccitate Relazioni Specialistiche.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA