

COMUNE DI NONANTOLA

MODIFICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C.2IG" VIA REBECCHI - SUBCOMPARTO C.2IG2

FOGLIO N° 55 MAPPALE N° 570

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

ARTECH STUDIO ASSOCIATO

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

LA PROPRIETA' : IMMOBILIARE SIGONIO S.R.L. _____
C.F. 00295490361

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

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

OGGETTO TAVOLA :

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
GENERALE**

ELABORATO

A

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 MODIFICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA RESIDENZIALE

“COMPARTO C.2IG VIA REBECCHI – SUB COMPARTO C2IG2”



PROPRIETA': IMMOBILIARE SIGONIO SRL
MODENA Viale CARLO SIGONIO, 50

PROGETTO: ARTECH STUDIO ASSOCIATO
ANDREA ZAGNI Architetto

Collaboratore: Piccinini Gian Luca Geometra

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ALLEGATI

1- PREMESSA

La presente relazione illustrativa è parte integrante della richiesta di modifica al PPIP "C2IG VIA REBECCHI" sub Comparto C2IG2, piano particolareggiato di iniziativa pubblica per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nella zona Sud-Ovest dell'abitato di Nonantola.

Il Comparto C2IG, diviso in tre sub comparti a destinazione residenziale, è in avanzato stato di completamento, con opere di urbanizzazione ultimate, in corso di presa in carico, e la quasi totalità dei lotti edificati relativamente ai sub comparti C.2IG1 e C.2IG3.

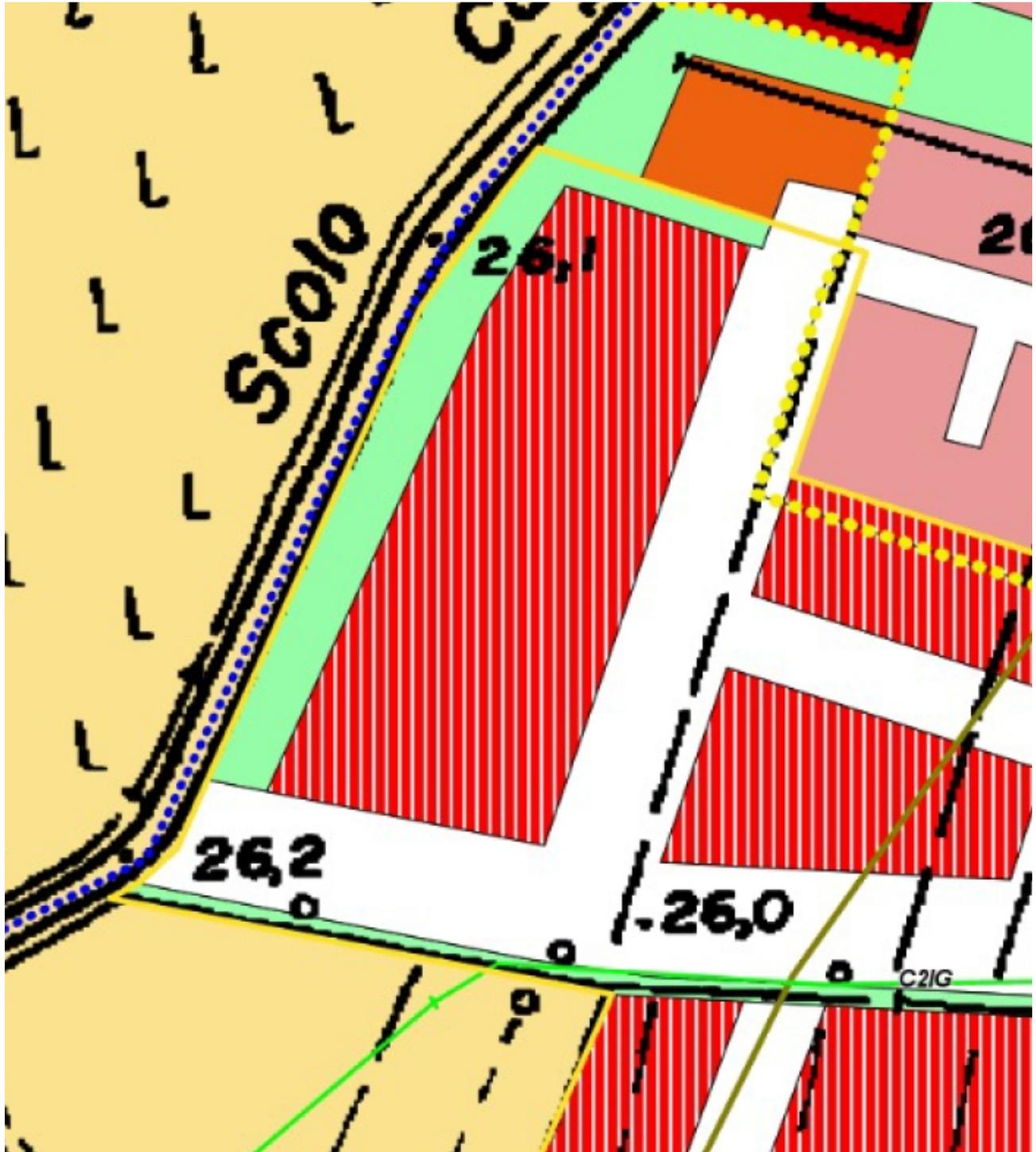
Rimane da completare il sub comparto C2IG2, oggetto della presente richiesta di modifica, composto da quattro lotti e da una strada di penetrazione con marciapiedi e parcheggi.

La proprietà intende ora dare attuazione alla programmazione urbanistica apportando una modifica non sostanziale all'assetto dei lotti edificabili, suddividendone alcuni portando così il numero totale da 4 a 6, ritenendo in questo modo di migliorare la distribuzione degli edifici.

La progettazione non apporta modifiche ai parametri complessivi del sub comparto in ordine a superficie territoriale, superficie utile e opere di urbanizzazione.

2- STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico attuativo è il PRG vigente "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".



Estratto PRG

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.2D1/2Biopep	1115	0	1404	12,50
6 - C.2E Le Larse	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

(7) I Comparti C2IG, C2N3 e C2O1 sono assoggettati a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica così come previsto dall'elaborato 7 – Piani di Organizzazione Urbana. In tali elaborati sono indicati i sub-comparti di intervento e relativa assegnazione dei diritti edificatori per destinazione d'uso, così come previsto dai rispettivi accordi con i Privati art.18, L.R. 20/2000 e s.m. (Allegato 3).

Relativamente all'area C.2O1 Casette e al area C.2IG - Via Rebecchi: In tali interventi si dovrà applicare il principio dell'invarianza idraulica e per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei Canali di Bomfica è richiesto specifico parere idraulico.

Prescrizioni attuative da rispettare per l'approvazione del PDC Convenzionato nel Comparto C.2O1 Località Casette:

- *Dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni contenute nel PARERE ARPAE Prot.4342 del 30/03/2011.*
- *I nuovi interventi dovranno prevedere il recupero delle acque piovane delle coperture e il loro riutilizzo.*

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - *Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva siano eseguite eventuali nuove specifiche indagini e analisi e siano verificati ed approfonditi i fattori di rischio liquefazione e di cedimenti differenziali in seguito a un'analisi di risposta sismica locale (RSL).*

Prescrizioni attuative da rispettare per l'approvazione del PDC Convenzionato nel Comparto C2. IG:

- *Dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni contenute nei PARERI ARPAE prot. n°0014162/2016 del 05/07/2016, prot. n°0018506/2016 del 08/09/2016 e prot. n°0018744/2019 del 02/09/2019.*

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AREA E RIFERIMENTI ALLA PROPRIETÀ

L'area interessata all'intervento è di proprietà della società "IMMOBILIARE SIGONIO SRL" ed è pervenuta alla stessa a mezzo di "Fusione di società per incorporazione" con Atto Pubblico rogante Notaio TOMMASO VEZZI, in data 20/09/2017 repertorio n. 68568, registrato in Modena n. 15716.1/2017.

Tabella superfici catastali derivate dalle visure al Catasto terreni:

n.	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq.	Quota di particella coinvolta	Superfici e metri quadrati	Proprietà
1	55	570	7.423	100%	7.423	Imm.le Sigonio Srl
	Totale		7.423		7.423	



ELEMENTI DI RIFERIMENTO PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA

L'ambito di intervento è quello del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato C2IG, strumento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 156 del 28/10/2010.

Il PPIP è costituito da tre sub comparti, C2IG1 e C2IG3 hanno avuto attuazione, le aree soggette a cessione sono state cedute all'Amministrazione comunale e le opere di urbanizzazione sono completate e in corso di presa in carico; il terzo sub comparto, C2IG2, oggetto della presente proposta di modifica è, nella sua configurazione approvata, costituito da una strada di penetrazione e da quattro lotti, i numeri 23-24-25-26, con convenzione a Ministero Notaio Alberto Barbati del 06/03/2012, repertorio n. 39565, raccolta n. 11772.

Gli indirizzi distributivi e architettonici generali sono quelli presenti nel PPIP approvato.

La modifica ora proposta prevede di suddividere due dei precedenti lotti (n. 23 e 24) in ulteriori due parti per meglio distribuire le funzioni abitative; inoltre, la viabilità interna consentirà di collegarsi a via Martin Luther King posta a nord del comparto e ricucire così il tessuto distributivo generale dell'area di comparto alla zona residenziale esistente.

Questo comporta la estensione dell'intervento di urbanizzazione anche al di fuori del comparto stesso con eliminazione di alcuni posti auto pubblici esistenti e il raccordo stradale e pedonale.

DATI DEL COMPARTO E DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE

DATI DI PROGETTO				
ST da POU 40735 m ²				
ST reale 40470 m ²				
SU residenziale ammessa 9451 m ²				
verifica STANDARD	da PRG	da PROGETTO	PROGETTO C2.IG1	PROGETTO C2.IG3
verde pubblico	7265 m ²	8448 m ²	6388 m ²	2060 m ²
P1 10/30 m ² SU	3100 m ² (141 p.a.)	(155 p.a.)		
P2 5% m ² ST (**)	2023 m ² (92 p.a.)	(106 p.a.)		

(**) Per i PPIP é previsto uno standard di parcheggi di U2 pari al 5% della ST; sarà comunque possibile, in fase di realizzazione del PP, rivedere tali parametri fermo restando gli standard di legge.

C2IG						
LOTTE	ST reale	SU	SF	P1 (pa)	P2 (pa)	U.F.
	40470 m ²	9451 m ²	21306 m ²	155	106	
sub. C2IG1	22114 m ²	5480 m ²	11644 m ²	61	36	
lotto 0 (*)		150 m ²	436 m ²			0.344
lotto 1		567 m ²	1238 m ²			0.457
lotto 3		455 m ²	943 m ²			0.482
lotto 4		455 m ²	881 m ²			0.515
lotto 6		558 m ²	1014 m ²			0.550
lotto 7		559 m ²	1003 m ²			0.557
lotto 8		470 m ²	1055 m ²			0.445
lotto 9		470 m ²	916 m ²			0.513
lotto 10		264 m ²	555 m ²			0.475
lotto 11		264 m ²	555 m ²			0.475
lotto 12		306 m ²	644 m ²			0.475
lotto 13		222 m ²	466 m ²			0.476
lotto 14		278 m ²	882 m ²			0.315
lotto 15		220 m ²	548 m ²			0.401
lotto 16		242 m ²	508 m ²			0.476
sub. C2IG2	7423 m ²	1680 m ²	5142 m ²	26	34	
lotto 23		420 m ²	1489 m ²			0.282
lotto 24		420 m ²	1353 m ²			0.310
lotto 25		420 m ²	1265 m ²			0.332
lotto 26		420 m ²	1035 m ²			0.405
sub. C2IG3	10933 m ²	2291 m ²	4520 m ²	68	36	
lotto 18		385 m ²	766 m ²			0,50
lotto 19		300 m ²	766 m ²			0,39
lotto 20		673 m ²	1312 m ²			0,51
lotto 21		485 m ²	744 m ²			0,65
lotto 22		448 m ²	932 m ²			0,48

(*)Area cessione extra standard (Fg. 55 - Mp. 624)

Approvato con Delibera n. 16 del 27/02/2020

Piano approvato

DATI DI PROGETTO				
ST da POU 40735 m ²				
ST reale 40470 m ²				
SU residenziale ammessa 9451 m ²				
verifica STANDARD	da PRG	da PROGETTO	PROGETTO C2.IG1	PROGETTO C2.IG3
verde pubblico	7265 m ²	8448 m ²	6388 m ²	2060 m ²
P1 10/30 m ² SU	3100 m ² (143 p.a.)	(155 p.a.)		
P2 5% m ² ST (**)	2023 m ² (93 p.a.)	(97 p.a.)		

C2IG						
LOTTE	ST reale	SU	SF	P1 (pa)	P2 (pa)	U.F.
	40470 m ²	9451 m ²	21306 m ²	155	106	
sub. C2IG1	22114 m ²	5480 m ²	11644 m ²	61	36	
lotto 0 (*)		150 m ²	436 m ²			0.344
lotto 1		567 m ²	1238 m ²			0.457
lotto 3		455 m ²	943 m ²			0.482
lotto 4		455 m ²	881 m ²			0.515
lotto 6		558 m ²	1014 m ²			0.550
lotto 7		559 m ²	1003 m ²			0.557
lotto 8		470 m ²	1055 m ²			0.445
lotto 9		470 m ²	916 m ²			0.513
lotto 10		264 m ²	555 m ²			0.475
lotto 11		264 m ²	555 m ²			0.475
lotto 12		306 m ²	644 m ²			0.475
lotto 13		222 m ²	466 m ²			0.476
lotto 14		278 m ²	882 m ²			0.315
lotto 15		220 m ²	548 m ²			0.401
lotto 16		242 m ²	508 m ²			0.476
sub. C2IG2	7423 m ²	1680 m ²	5142 m ²	26	25	
lotto 23		210 m ²				0.244
lotto 23/1		210 m ²	1488 m ²			0.408
corsello **						
lotto 24		210 m ²				0.300
lotto 24/1		210 m ²	1354 m ²			0.386
corsello ***						
lotto 25		420 m ²	1265 m ²			0.332
lotto 26		420 m ²	1035 m ²			0.405
sub. C2IG3	10933 m ²	2291 m ²	4520 m ²	68	36	
lotto 18		385 m ²	766 m ²			0,50
lotto 19		300 m ²	766 m ²			0,39
lotto 20		673 m ²	1312 m ²			0,51
lotto 21		485 m ²	744 m ²			0,65
lotto 22		448 m ²	932 m ²			0,48

	corsello a servizio dei lotti 23 e 23/1
	corsello a servizio dei lotti 24 e 24/1

Proposta di modifica

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.1/A.9
	a.2	autorimesse	C.6
b.1		funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
b.2		funzioni commerciali: pubblici esercizi, mostre	C.1
		♣ esercizi di vendita di vicinato alimentari	C.1.1a
		♣ esercizi di vendita di vicinato non alimentari	C.1.1b
		♣ medio-piccole strutture di vendita alimentari	C.1.2a
		♣ medio-piccole strutture di vendita non alimentari	C.1.2b
		♣ gallerie commerciali di vicinato	C.1.3
		laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali	C.3
		magazzini e depositi	C.2
	b.3	funzioni di servizio: uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		collegi, convitti, case di riposo, conventi,caserme e simili	B.1
		case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
		prigioni e simili	B.3
		uffici pubblici	B.4
		scuole e laboratori scientifici	B.5
		biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
		attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
		case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
		attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
		stazioni per servizi trasporto	E.1
		costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3 E.4
		attività di culto	E.7
		fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8
		impianti sportivi a raso	G.1
		impianti sportivi per la balneazione	G.2
		parchi e giardini pubblici	G.4
		bacini per pesca sportiva e nautica	G.7.a
		discariche di rifiuti	G.11
e) FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	e.1	funzioni ricettive fisse: alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

MODIFICHE PROPOSTE

Le variazioni proposte rispetto alla precedente versione del Piano consistono in:

- 1- sdoppiamento dei lotti n. 23 e 24 per poter realizzare 4 edifici in luogo dei 2 previsti;

Si prevede di dedicare una piccola porzione dei lotti per la creazione di una strada di penetrazione interna tale da consentire l'accesso ad entrambi, strada di tipo privato;

la superficie utile assegnata è quella del lotto originario suddivisa per due e pertanto ogni sub lotto avrà una SU pari a 210 metri quadrati; le soluzioni costruttive avranno pertanto caratteristiche dimensionali inferiori ed un basso numero di unità immobiliari, riducendo pertanto la densità abitativa.

L'ipotesi di progetto prevede un numero di 3-4 alloggi per ognuno dei 4 lotti oggetto di frazionamento (23, 23-1, 24, 24-1) e di circa 6-7 alloggi per i lotti 25 e 26;

- 2- abbandono della tipologia costruttiva ipotizzata negli schemi generici di piano (con interrati), privilegiando la posizione degli accessi carrai nella zona nord del lotto, lasciando lo spazio verde e fruibile esposto verso sud, eliminando le interferenze con le zone carrabili;
- 3- la traslazione degli accessi carrai ha comportato una diversa distribuzione di parte dei posti auto pubblici;
- 4- si prevede una riduzione dei posti auto di urbanizzazione di 9 unità al fine di consentire l'inserimento di aiuole alberate; tale riduzione è consentita in quanto il numero complessivo di posti auto già realizzati è in esubero rispetto il numero totale di quelli previste dal PRG e anche con la eliminazione di 9 posti auto risulta comunque un numero di posti auto superiore, di 16 unità, rispetto la dotazione richiesta dal PRG;
- 5- a completamento dell'intervento di urbanizzazione si prevede anche un intervento su una piccola area pubblica extra comparto; la dorsale di viabilità verrà collegata a via Martin Luther King, a nord del comparto, tale intervento prevede la eliminazione di 5 posti auto pubblici e la creazione di due aiuole alberate;

6- la superficie utile complessiva rispecchia quanto previsto nel PP approvato, la modifica proposta prevede solo una diversa ripartizione delle superfici fondiarie e delle relative superfici utili.

In sede di progettazione esecutiva verranno definite le reti di urbanizzazione (fognarie-acqua – elettrica – telefonica).

Nonantola 17/05/2023

Il progettista

arch. Andrea Zagni