

PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI NONANTOLA

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 presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la valorizzazione di un'area produttiva posta a Nord dell'abitato di Casette, in prossimità dell'incrocio tra la Via di Mezzo e Via Selvatica e confinante con l'area denominata "Bibbiana Nuova".

Il contesto di inserimento dell'intervento, collocato al margine e di fronte a due zone industriali di grandi dimensioni, è un'area destinata prevalentemente ad 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.

La presentazione del Piano Particolareggiato è stata autorizzata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 09/12/2021.

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.

I principali vincoli presenti sull'area sono:

- P.T.C.P. 2009: Elementi della Centuriazione (art. 41B comma 2 lett. b) e Corridoi ecologici secondari (art.28);
- P.R.G. del comune di Nonantola: Zona di Tutela Ambientale e Paesaggistica per Invasi ed Alvei di Bacini e Corsi d'acqua (art.12.4)

La progettazione tiene conto dei parametri stabiliti dalle NTA cercando di coniugare l'esigenza produttiva con l'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.

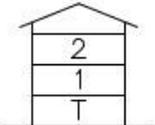
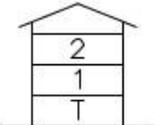
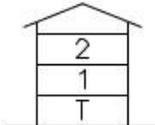
(*) Vedi anche art.13 ultimo comma

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.

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI

	P. R. G.	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 12.875,00	MQ. 12.875,00
ATTREZZ. PUBBL. 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

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	
Parcheggi 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)			
Parcheggi pertinenza N.T.A. - Art. 11 - (funzione C.3)				
box	1	ESISTENTE	1	
posti auto	9	ESISTENTE	8	

3- Elementi di riferimento per la progettazione

Gli elementi per lo sviluppo della progettazione del piano fanno riferimento alla normativa di Piano Regolatore Generale e alle relative Norme tecniche di Attuazione a cui sono seguite delle varianti specifiche.

Gli indirizzi distributivi e architettonici sono basati sugli elementi presenti nel contesto di inserimento dell'intervento, collocato al margine e di fronte a due zone industriali di grandi dimensioni.

Attualmente l'area in oggetto è composta da una parte edificata (Mapp.14 e 346), aree a frutteto, una fascia di rispetto al canale Fossa Signora nella parte superiore e terreni incolti.

Al contorno esistono edifici produttivi, un comparto (D2) in fase di completamento e ampie porzioni di territorio a conduzione agricola.

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

- a) date le dimensioni dell'area d'intervento 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 per il quale è previsto, per ora, il mantenimento degli edifici presenti, rimandando ulteriori interventi ad una seconda fase;
- b) la viabilità interna consentirà di collegare la via di Mezzo con i vari lotti e avrà andamento prevalente in prossimità 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.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'area d'intervento si può indicativamente considerare organizzata in fasce e in base all'andamento della viabilità di comparto:

- una prima parte a sud, in prossimità con l'edificato esistente e parti di campagna, che ospita (da sinistra a destra) la parte più consistente delle aree destinate al verde pubblico attrezzato, il

lotto già edificato (n.2), i lotti destinati alle nuove edificazioni, parte dei parcheggi, del pedonale e l'accesso dalla Via di Mezzo;

- la parte centrale comprende la viabilità di comparto su cui si snoda la circolazione veicolare, i restanti parcheggi di U 1 e i parcheggi di U2 e parte dei collegamenti pedonali;
- parte superiore, parallela all'andamento della viabilità di comparto, in cui sono posti gli altri parcheggi e le rimanenti aree a verde.

Poiché la viabilità di comparto è a fondo cieco, per facilitare l'inversione di marcia è prevista una pipa di ritorno in prossimità dell'area verde a est del comparto.

In contiguità al comparto, sul lato est, esiste un'ampia area incolta di circa 5.300 mq (di proprietà) che verrà ceduta unitamente alle aree di urbanizzazione e in cui è previsto un bacino di laminazione di circa 1.060,00 mc. (si veda la Relazione Idraulica).

Si può quindi facilmente comprendere da quanto sopra esposto come tale organizzazione permetta la completa fruizione dell'intero comparto.

Si precisa che il valore della superficie utile massima realizzabile comprende anche quella già esistente sul lotto n. 2; su tale lotto è prevista la parziale demolizione di un fabbricato ad uso magazzino agricolo per consentire il corretto distanziamento dai limiti e dai confini di proprietà in seguito alla realizzazione della viabilità in progetto.

TEMPI DI REALIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione, anche extra comparto, dovranno essere iniziate entro 6 mesi dalla firma della convenzione e ultimate entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

PRECISAZIONE IN MERITO ALL'USO DI ENERGIE RINNOVABILI ED ALTERNATIVE

In sede di progettazione esecutiva dei singoli edifici si valuterà la dotazione di fonti di energie rinnovabili più specifiche e si provvederà ad ottemperare alle richieste previste dalle normative e dai regolamenti.

Nonantola 25/05/2023

Il progettista

Andrea Zagni Architetto