

COMUNE DI NONANTOLA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C.2R2" LOCALITA' VIA LARGA

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

ARTECH STUDIO ASSOCIATO

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

LA PROPRIETA' : **DOM Srl**
c.f. 03006750362

proprietà _____

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

architetto _____

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

OGGETTO TAVOLA :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
GENERALE

ELABORATO

TAV. 3

SCALA

EMISSIONE DEL

REV.

DISEGNO DI PROPRIETA' DEL PROGETTISTA
NE E' VIETATA PER LEGGE LA RIPRODUZIONE E
L' USO NON AUTORIZZATI.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il comparto d'espansione in oggetto, denominato nel vigente P.R.G. comunale C.2R2, è posto in Loc. Via Larga; riferimento catastale: Nonantola Fg. 49 – Mapp.li 88-137-221-229-231-233-234.

L'area d'intervento è situata a ridosso della Via Erbedole, utilizzata come via d'accesso all'area, all'interno di una più ampia area di riferimento già edificata ed urbanizzata, vocata principalmente alla residenza.

I terreni di cui al comparto in oggetto si presentano liberi da costruzioni, incolti e con scarsa vegetazione spontanea.

La conformazione dell'edificato esistente, in prevalenza residenziale, è sostanzialmente compatto con parti residuali ancora libere; in una di queste ultime si colloca l'intervento in oggetto che andrà così a completare il tessuto.

Nella progettazione del Piano Particolareggiato si sono tenute in debito conto le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e in alcuni casi le quantità minime di standard da essa indicate sono state superate.

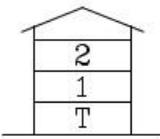
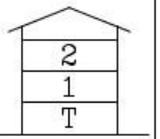
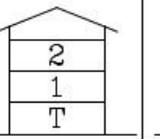
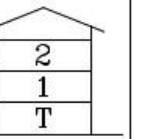
La presente istanza prende origine dalla D.G. n.147/2021, dalla pratica edilizia n. 470/2021 e da una successiva richiesta d'integrazioni prot. n. 35780/2021

OBIETTIVI DEL PROGETTO

Le principali linee guida del Piano Particolareggiato sono le seguenti:

- 1) assetto delle superfici destinate all'edificazione con allineamento dei futuri fabbricati lungo l'asse nord-sud;
- 2) individuazione delle aree destinate alla viabilità e ai parcheggi d'uso pubblico in una fascia che permetta la fruizione diretta sia agli abitanti futuri che ai frequentatori della vicina scuola materna;
- 3) nella viabilità di comparto, che è a fondo cieco, viene ricavato un allargamento della sede stradale tramite una pipa di ritorno in prossimità dell'inizio dell'area verde per consentire l'inversione di marcia e facilitare le manovre degli autoveicoli;
- 4) individuazione di un'estesa zona da destinare a verde pubblico attrezzato collegata direttamente con il comparto, con le altre parti della frazione Via Larga adibite a zona di verde pubblico, con le strutture scolastiche esistenti e con le aree adiacenti tramite percorsi pedonali;
- 5) contenimento dell'altezza dei futuri edifici per mitigare l'impatto visivo con il contesto e per uniformarsi ad esso.

DATI DI PROGETTO

SUP. PROPRIETA' (Dati comunali)					MQ. 8.189,00
SUP. COMPARTO CATASTALE					MQ. 7.966,00
SUP. OP. U2 P.R.G.					MQ. 2.852,81
SUP. FONDIARIA					MQ. 3.452,74
INDICE UTILIZZAZIONE					MQ./MQ. 0,26
SU. TOTALE MASSIMA					MQ. 2.047,00
LOTTO	1	2	3	4	TOTALI
Sup. fond.	883,87	854,86	856,07	857,94	3.452,74
Sup. utile	511,75	511,75	511,75	511,75	2.047,00
Sup. perm. (35% S.F.)	309,35	299,20	299,62	300,28	1.208,45
Tipologia abitazione	Appart.	Appart.	Appart.	Appart.	
Altezza	9.50	9.50	9.50	9.50	
Piani	T,1,2,ST	T,1,2,ST	T,1,2,ST	T,1,2,ST	
Sezioni					
Alloggi n°	8	8	8	8	32
Parcheggi U1		n° 31 posti auto			
Parcheggi U2		n° 28 posti auto			
Aree U2 in prog.		MQ. 2.852,81			
Verde pubblico attrezzato MQ. 2.312,95					
Aree oggetto di cessione mq. 4.513,26 di cui mq.72,43 extracomp.					
Parcheggi pertinenza N.T.A. - Art. 11					
box	8	8	8	8	32
posti auto	4	4	4	4	16

	P.R.G.	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 8.189,00	MQ. 7.966,00 (Dati catastali)
SUPERFICIE U 2	MQ. 2.850,00	MQ. 2.852,81
SUP. UTILE AMMESSA	MQ. 2.047,00	MQ. 2.047,00
SUPERFICIE FONDIARIA	/	MQ. 3.452,74
NUMERO ALLOGGI	/	32
ALTEZZA MASSIMA	ML. 9,50	ML. 9,50
SUPERFICIE PERMEABILE	35% S.F.	MQ. 1.208,45
AREE U1		
VIABILITA'	/	MQ. 982,57
PARCHEGGI U1 (10/30 S.U.)	MQ. 682,33	MQ. 682,33
N.PARCH. U1 (10/30 S.U./22)	31	31
AREE U2		
VERDE + P U2 + MARCIAPIEDE + AREA EXTRA COMPARTO	MQ. 2.850,00	MQ. 2.852,81
PARCHEGGI U2 (7,5% S.T.)	MQ. 597,45	/
N.PARCH. U2 (7,5% S.T./22)	27	28

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'area d'intervento assumerà un criterio distributivo generale orientato lungo l'asse nord-sud e si può indicativamente considerare organizzata in quattro parti principali:

- la parte superiore (lato est) ospita la viabilità di comparto a fondo cieco e dotata di una pipa di ritorno, parte delle aree di U2 (con relativi parcheggi), alcune porzioni a verde con alberature;
- la parte inferiore (lato ovest) comprendente i lotti edificabili, la restante porzione di aree di U2 e parte delle aree di U1 (con relativi parcheggi);
- lato nord in cui è posizionato l'ingresso viario al comparto e alcuni posti auto fruibili da Via Erbedole, comprensivi di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici;
- la parte a sud, in cui è posizionata l'area a verde pubblico attrezzato più consistente, costituisce un elemento d'unione e di riferimento tra il comparto in oggetto e l'edificato esistente; si prevede un impianto di irrigazione a goccia per il corretto mantenimento delle essenze vegetali.

L'organizzazione generale del comparto permette la completa gestione del traffico veicolare consentendo allo stesso tempo una completa fruizione pedonale; in particolare risulta agevole usufruire contemporaneamente della zona verde attrezzata e del pedonale, creando così un ambito continuo e protetto dedicato al gioco e al tempo libero.

L'inserimento in un contesto già edificato ne completerà la morfologia, ricucendo il tessuto; l'area verde attrezzata si conetterà col polo scolastico esistente e, tramite i percorsi pedonali, al resto della frazione.

Una volta ottenuta l'autorizzazione si procederà dapprima alla richiesta per un Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, valutandone i tempi di realizzazione in circa due anni.

Successivamente si procederà coi singoli Permessi di Costruire relativi agli edifici con tempi previsti di costruzione contenuti nei tre anni/edificio.

RESIDENZA

La parte residenziale si compone di quattro lotti edificabili di diversa estensione.

Si prevede la realizzazione di 4 edifici per un numero complessivo di alloggi pari a 32.

Le autorimesse e i posti auto di pertinenza saranno collocati al piano terra; in questo modo è possibile ottenere il numero di posti auto richiesto dalle N.T.A. e allo stesso tempo avere una buona porzione di aree a giardino.

Ogni lotto privato sarà dotato di vasca di accumulo delle acque piovane.

Gli edifici previsti avranno una matrice compositiva comune e dimensioni simili in modo da realizzare un comparto equilibrato, compatto e stilisticamente riconoscibile.

Lotto n. 1:

Caratteristiche generali: otto alloggi di varie metrature posti su tre piani con spazi condominiali ed autorimesse al piano terra, un vano scala comune con soffitte.

I materiali previsti per gli esterni sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle in materiale plastico, il manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera di rame o verniciate.

Lotto n. 2:

Caratteristiche generali: otto alloggi di varie metrature posti su tre piani con spazi condominiali ed autorimesse al piano terra, un vano scala comune con soffitte.

I materiali previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle in materiale plastico, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera di rame o verniciate.

Lotto n. 3:

Caratteristiche generali: otto alloggi di varie metrature posti su tre piani con spazi condominiali ed autorimesse al piano terra, un vano scala comune e soffitte.

I materiali previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle in materiale plastico, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera di rame o verniciate.

Lotto n. 4:

Caratteristiche generali: otto alloggi di varie metrature posti su tre piani con spazi condominiali ed autorimesse al piano terra, un vano scala comune e soffitte.

I materiali previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle in materiale plastico, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera di rame o verniciate.

Le caratteristiche estetiche, formali e la scelta dei materiali saranno tali da consentire un corretto inserimento nel contesto urbano in cui si trova il comparto e troveranno una definizione più dettagliata in sede di progettazione architettonica degli edifici.

PRECISAZIONE IN MERITO ALL'USO DI ENERGIE RINNOVABILI ED ALTERNATIVE

Non viene previsto un impianto energetico di cogenerazione per il comparto.

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 li, 09/06/2023

Il Tecnico