

COMUNE DI NONANTOLA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C.2V2" LOCALITA' REDU'

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

ARTECH STUDIO ASSOCIATO

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

LA PROPRIETA' : **GIABEMA S.r.l.** proprietà _____
c.f. 01930820350

IL TECNICO : **ANDREA ZAGNI** architetto _____
c.f. ZGN NDR 61R10 F257O

COLLABORATORE: **DANIELE BORTOLOTTI**
c.f. BRT DNL 59C28 F930N

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 TECNICA - ILLUSTRATIVA

Il comparto d'espansione in oggetto, denominato nel vigente P.R.G. comunale C.2V2, è posto in Loc. Redù; riferimento catastale: Nonantola Fg. 73 – Mapp.li 229-230-231-232-233-234-236-237-239-240-244.

Riferimenti pratiche precedenti:

- Deliberazione Giunta Comunale n.151 del 09/12/2021 autorizzazione alla presentazione del Piano particolareggiato
- richiesta di approvazione di Piano particolareggiato di iniziativa privata C2V2 – n.472/2021 del 30/12/2021.

La frazione si attesta su Via Maestra di Redù e si sviluppa lungo Via Chiesa di Redù; l'edificato esistente è costituito soprattutto da edifici bassi, prevalentemente residenziali e realizzati in tempi diversi.

Il contesto territoriale è a vocazione agricola, con la presenza di numerose aziende con edifici collegati all'attività.

Il comparto C.2V2 è situato in prossimità della Via Chiesa di Redù ed è in continuità con l'edificato esistente allineato sulla stessa strada.

Il progetto del Piano Particolareggiato C.2V2 colloca l'intervento ai margini dell'area edificata della frazione, in contatto con l'edificato esistente ed è basato su criteri che privilegiano un corretto inserimento nell'ambiente ed una calibrata organizzazione delle parti che lo compongono, cercando un giusto equilibrio tra parti pubbliche e private.

OBIETTIVI DEL PROGETTO

Le principali linee guida del Piano Particolareggiato sono le seguenti:

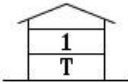
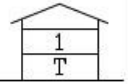
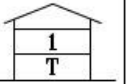
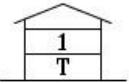
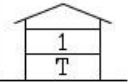
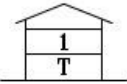
- 1) riassetto delle superfici destinate all'edificazione in modo da poter allineare i futuri fabbricati lungo l'asse nord - sud;
- 2) individuazione di una estesa area da destinare a verde pubblico attrezzato, collegata con il comparto e le aree adiacenti da percorsi pedonali;
- 3) contenimento dell'altezza fuori terra dei futuri edifici per mitigare l'impatto visivo con la campagna circostante;
- 4) Il collegamento tra le zone verdi di comparto e le altre parti della frazione via larga adibite a zona di verde pubblico attraverso la creazione di spazi pedonali interni alla zona d'edificazione dei fabbricati che costituiscono il comparto.

TABELLE RIASSUNTIVE

	P.R.G.	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 10.430,00	MQ. 10.430,00
SUP. UTILE AMMESSA	MQ. 1.430,00	MQ. 1.430,00
SUPERFICIE FONDIARIA	/	MQ. 4.950,44
NUMERO ALLOGGI	/	/
ALTEZZA MASSIMA	ML. 7,50	ML. 7,50
SUPERFICIE PERMEABILE (35% S.F.)	/	MQ. 1.732,66
AREE U1		
VIABILITA'	/	MQ. 1.377,00
N.PARCH. U1 (10/30 S.U./22)	22	22
AREE U2		
VERDE	MQ. 2.190,00	MQ. 2.915,00
N.PARCH. U2 (7,5% S.T./22)	36	36

DATI DI PROGETTO

SUP. PROPRIETA' (Dati comunali)	MQ.10.430,00
SUP. COMPARTO CATASTALE	MQ.10.702,00
SUP. OP. U2 P.R.G.	MQ. 2.190,00
SUP. FONDIARIA	MQ. 4.931,14* * senza mapp.239/9mq.
INDICE UTILIZZAZIONE	MQ./MQ. 0,137
SU. TOTALE MASSIMA	MQ. 1.430,00

LOTTO	1	2	3	4	5	6	TOTALI
Sup. fond.	590,64	1.296,50	823,05	829,69	642,17*	749,09*	4.931,14*
Sup. utile	180,00	410,00	220,00	220,00	180,00	220,00	1.430,00
Sup. perm. (35% S.F.)	206,71	453,82	288,09	290,45	225,75	267,84	1.732,66
Tipologia abitazione	App/Bif.	App/Sch.	App/Bif.	App/Bif.	App/Bif.	App/Bif.	
Altezza	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	
Piani	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	T,1,ST	
Sezioni							
Alloggi n°	2	4	2	2	2	2	14
Parcheggi U1 n° 22 posti auto							
Parcheggi U2 n° 36 posti auto							
Verde pubblico attrezzato mq. 2.915,00							
Aree oggetto di cessione (S.T. - S.F.) mq. 5.479,56							
Parcheggi pertinenza N.T.A. - Art. 11							
box	2	4	2	2	2	2	14
posti auto	1	2	1	1	1	1	7

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 parte a contatto con l'edificio esistente, che comprende la parte più consistente delle aree destinate al verde pubblico attrezzato e l'accesso pedonale ad esso da Via Chiesa di Redù e due dei sei lotti destinati a residenza;
- la parte centrale comprende la viabilità di comparto su cui si snoda la circolazione veicolare, i 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 i restanti quattro lotti destinati alla residenza, le rimanenti aree a verde attrezzato e i collegamenti pedonali.

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

Tale suddivisione permette la completa fruizione pedonale del comparto; in particolare risulta agevole usufruire della zona verde attrezzata, creando così un ambito continuo e protetto dedicato al gioco e al tempo libero.

L'area a verde pubblico di maggiore estensione sarà attrezzata con un'area giochi per bambini, alberature, arbusti e siepi; le restanti aree a verde consisteranno in aiuole di separazione tra accessi carrai e parcheggi e due aiuole più grandi in corrispondenza dell'innesto della viabilità di comparto su via Padelle; infine un'area verde fungerà da filtro tra il lotto n.1 e la viabilità della frazione.

RESIDENZA

La parte residenziale, come già accennato, si compone di sei lotti edificabili di diversa estensione.

Si prevede la realizzazione di tipologie diverse con varie metrature, organizzate in sei blocchi distinti.

Le autorimesse e i posti auto di pertinenza saranno collocati a terra, in comunicazione diretta con la strada di lottizzazione.

In questo modo è possibile ottenere un numero di posti auto come richiesto dalle N.T.A. e al contempo avere una buona porzione di aree cortilive a giardino.

Gli edifici previsti, pur differenti nelle dimensioni, hanno una matrice compositiva comune e si differenzieranno tramite le diverse colorazioni dell'intonaco, individuando meglio i blocchi.

Lotto 1:

Caratteristiche generali: è prevista un edificio bifamigliare; i materiali indicativamente previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera verniciata o rame.

Lotto 2:

Caratteristiche generali: possibilità di realizzare quattro villette di varie metrature posti su tre piani con aree private, autorimesse, un vano scala e soffitte oppure una palazzina con più alloggi; i materiali indicativamente previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera verniciata o rame.

Lotto 3:

Caratteristiche generali: è prevista un edificio bifamigliare; i materiali indicativamente previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera verniciata o rame.

Lotto 4:

Caratteristiche generali: è prevista un edificio bifamigliare; i materiali indicativamente previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera verniciata o rame.

Lotto 5:

Caratteristiche generali: è prevista un edificio bifamigliare; i materiali indicativamente previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera verniciata o rame.

Lotto 6:

Caratteristiche generali: è prevista un edificio bifamigliare; i materiali indicativamente previsti sono: muratura a faccia vista, intonaco tinteggiato, scuretti in legno verniciato o tapparelle, manto di copertura in laterizio e lattonerie in lamiera verniciata o rame.

Le caratteristiche estetiche, formali e la scelta dei materiali degli edifici saranno tali da consentire un corretto inserimento nel contesto in cui si trova il comparto e verranno meglio definiti in sede di progettazione architettonica.

TEMPI DI REALIZZAZIONE

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 entro tre anni.

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

PRECISAZIONE IN MERITO ALL'USO DI ENERGIE RINNOVABILI ED ALTERNATIVE DA UTILIZZARE NEL COMPARTO C.2V2

Si precisa che attualmente 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 05/07/2023

IL TECNICO