

Provincia di Modena  
Comune di Nonantola

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA" IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART3 DELLA L.R. 46/1988



## FONDO CONSOLATA

*Proprietà*

LEVANTE s.r.l. in liquidazione in C.P.

FABERDOMUS IMMOBILIARE s.r.l. Via F.Selmi, 80 Modena

*Legale rappresentante*

Antonio Fontana

*Progetto a cura di:*



**ingegneri riuniti**

Ingegneria Architettura Ambiente

Direttore Tecnico: Ing. Emanuele Gozzi

*Coordinatore di Progetto*

Ing. Federico Salardi

*Progetto Architettonico*

Arch. Lorenzo Lipparini

*Collaboratori al Progetto Architettonico*

Arch. Serena Vezzali

Dott. Edoardo Mastrantonio

*Progetto Urbanizzazioni*

Ing. Federico Salardi

*Collaboratori al Progetto Urbanizzazioni*

Ing. Guasconi Erica

*Progetto Opere a Verde*

Dott. in Sc. Agrarie Alessandro Grazia

*Valutazione Ambientali, Geologiche e Acustiche*

Geo Group S.r.l.

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Dott.ssa Federica Finocchiaro

*Valutazione Energetiche*

Ing. Emilio Lucchese

## Relazione Illustrativa di Progetto

*Codice Progetto*

1972 FS

*Scala*

-

*Codice Elaborato*

**U-00-A-R-02**

| <i>Rev.</i> | <i>Data</i>   | <i>Descrizione revisione</i> | <i>Dis.</i> | <i>Contr.</i> |
|-------------|---------------|------------------------------|-------------|---------------|
| <i>e</i>    | Luglio 2023   | revisione                    | sv          | ll            |
| <i>a</i>    | Dicembre 2021 | emissione                    | ll          | ll            |

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

### 1. Individuazione

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in seguito denominato PPIP di cui alla presente relazione, redatto in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988, prevede l'urbanizzazione di un'area destinata dal PRG vigente di Nonantola a "Zona D – Sottozona D6" a destinazione d'uso prevalentemente commerciale.

Il PPIP di cui alla presente richiesta è in Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata Sottozona D6 "Fondo Consolata", approvato con deliberazione del C.C. n. 71 del 22/04/2010, convenzionato in data 15/07/2011;

L'area è situata a nord della SP255 e ad ovest della via della Resistenza (nuova Tangenziale) nei pressi della rotonda Modena a Nonantola (MO).

È individuata al N.C.T. del Comune di Nonantola al Foglio 39 Mappali 40, 41, 51, 52, 71, 74, 95, 103, 117, 119, 120, 123, 134, 135, 136, 137, 96, 118, 122.

### 2. Variante al vigente PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988

La variante interessa sia la cartografia che le NTA del PRG vigente:

#### *VARIANTE AL PERIMETRO SOTTOZONA D6 DEL PRG VIGENTE*

Nell'elaborato U-00-A-P-25 *VARIANTE AL P.R.G.* del presente Piano particolareggiato, viene ridefinito il perimetro della Sottozona D6 individuato nella tavola del PRG vigente; tale modifica si rende necessaria per consentire una più congrua distribuzione planimetrica del comparto e degli standard urbanistici di Piano rispetto al PPIP vigente, nel rispetto dei parametri di progetto individuati dal P.R.G. e per consentire il mantenimento dell'area boscata, presente sui mappali 51 e 52 del foglio 39 di proprietà Levante; in tal modo si viene a diminuire la Superficie Territoriale perimetrata e la capacità edificatoria rispetto a quanto previsto dal PRG vigente, con una conseguente diminuzione di uso del suolo.

#### *AUMENTO E ACCORPAMENTO DELLA "ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO" DA CEDERE*

La modifica di perimetro del Piano Particolareggiato denominato "Fondo Consolata" prevede l'aumento e l'accorpamento della Zona per attrezzature pubbliche e di servizio sui mappali 51, 52 e 74 del foglio 39, che passano da 48.883 mq a 54.860 mq, che i lottizzanti si impegnano a cedere all'Amministrazione comunale.

#### *VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE*

Viene modificato l'art 24 punto 6 delle NTA del PRG:

Con la diminuzione della ST da 94.500 a 87.010 mq e con gli aggiustamenti di perimetro evidenziati nelle tavole allegate si diminuisce anche la capacità edificatoria passando da una superficie utile massima realizzabile di mq. 40.983 ad una superficie utile massima realizzabile di mq. **20.885 pari ad un decremento complessivo di S.U. di mq. 20.098 e una diminuzione dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) da 0,45 mq/mq a 0,24 mq/mq.**

Viene modificato anche l'art 20 delle NTA del PRG; nelle prescrizioni finali ad integrazione delle funzioni già ammesse viene aggiunta la destinazione produttiva (funzioni c.1 (D1, C2,C3,)), nella quota min 30% e max 50% della SU totale di comparto.

Viene prevista la possibilità di ricavare 12.531 mq. di Verde U2, in “zone per attrezzature pubbliche” a sud ovest del comparto ove è già presente un’area boschiva.

Infine viene modificato l’art 11 punto 6 delle NTA del PRG.

Il piano comprende funzioni commerciali, per le quali si applica la DCR 1253/1999, poi modificata dalla DCR 653/2005, che richiede una superficie di 25 mq per posto auto.

Di conseguenza si è convenuto di uniformare il calcolo e utilizzare tale superficie per l’intero comparto, al posto dei 22 mq richiesti dal PRG del Comune di Nonantola.

### **3. Stato di fatto**

Attualmente l’area è completamente ineditata ad eccezione della presenza di una casa colonica e servizi collabenti di cui al mappale 136 del foglio 39 e ad un impianto di distribuzione carburanti in fregio alla SP 255 a sud dell’ambito distinto al mappale 71e foglio 39. La porzione di area non occupata dal distributore carburanti ora è utilizzata per l’attività agricola. Il PRG Vigente classifica l’area come “Zona omogena di tipo D” e “Zone con attrezzature pubbliche di servizio”.

L’andamento altimetrico dell’area è sostanzialmente pianeggiante.

### **4. Vincoli esistenti**

Per l’analisi dei Vincoli esistenti si rimanda alla relazione U-00-A-R-09 VAS-VALSAT.

### **5. Obiettivi dell’intervento**

Obiettivo delle trasformazioni previste è la realizzazione di una nuova zona commerciale-terziaria-produttiva a completamento dell’area terziaria posta a sud ovest del capoluogo.

### **6. Progetto**

#### *-Premessa*

A carico dell’attuatore sono previste le Opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate:

#### *- Viabilità*

Il progetto prevede due ingressi carrai all’area dalla Tangenziale, confermando le previsioni del Piano Particolareggiato vigente ed un’uscita in corrispondenza della rotonda Modena.

La viabilità pubblica interna all’ambito sarà realizzata mediante l’allargamento della via Fondo Consolata fino al limite ovest del comparto; la realizzazione, in posizione mediana della stessa, di una rotonda in corrispondenza dell’incrocio fra questa viabilità pubblica ed il tacciato modificato di Via Molza; come accennato, è prevista la realizzazione di una modifica del tracciato dell’attuale via Molza a partire dalla rotonda di via Fondo Consolata fino alla seconda rotonda prevista nel progetto da realizzarsi in corrispondenza del secondo accesso carraio dalla tangenziale; da questa seconda rotonda si stacca un terzo tratto di viabilità pubblica che divide i sub ambiti 3 e 4.

#### *- Interventi edilizi*

L’area edificabile individuata dal PPIP è suddivisa in 5 sub ambiti:



- sub ambito 1 con destinazione: distributore di carburante e servizi
- sub ambito 2 con destinazione: ristoro, uffici, turistico-alberghiero
- sub ambito 3 con destinazione: attività di tipo manifatturiero, rientranti nelle categorie catastali C2, C3, D1
- sub ambito 4 con destinazione: commerciale
- sub ambito 5 con destinazione: commerciale

Si prevede la realizzazione di tipologie edilizie con massimo 2 piani fuori terra.

Il sub ambito 1 conferma e, parzialmente potenzia, il distributore di carburante esistente.

Il sub ambito 2, destinato ad attività di ristorazione, uffici e turistico-alberghiero, sostituirà il volume oggi occupato dalla casa colonica in buona parte collabente.

Il sub ambito 3, dedicato ad attività di tipo manifatturiero, è immaginato come una sequenza di edifici allineati fra loro e alla viabilità pubblica, il cui piano terra sarà destinato ad area produttiva (*dest. catastale* C2, C3 e D1) mentre al piano primo a uffici dell'attività sottostante.

I corpi di fabbrica dei sub ambiti a destinazione commerciale, 4 e 5, sono stati "posizionati" all'interno del Comparto secondo una corte aperta consentendo la facile individuazione di ogni attività insediata dalle aree di parcheggio pubblico e pertinenziale e dalla stessa viabilità pubblica interna. Per sottolineare l'unitarietà dell'offerta commerciale e per consentire una comoda accessibilità agli utenti, si prevede la realizzazione di un porticato di idonea larghezza ed altezza, sul fronte principale degli edifici commerciali. Questa sequenza di edifici, il cui fronte principale si affaccia, appunto, sulle aree destinate a parcheggio sono collegati sul "retro" da una viabilità di servizio utile ad accedere alle rispettive aree di carico scarico. Questa viabilità è raggiungibile dalla viabilità pubblica principale escludendo il transito di mezzi pesanti dalle aree a parcheggio.

Nelle NTA, allegata al progetto di PPIP è inserita la tabella delle caratteristiche dimensionali di ogni lotto con relativa superficie utile, oltre a definire i criteri vincolanti e di flessibilità attuativa degli interventi edilizi. Ciò al fine di consentire una attuazione del PPIP da non pregiudicare la qualità urbanistica del Piano: è opportuno infatti che gli interventi, che verranno presumibilmente eseguiti in tempi diversi, possano essere adeguati alle modalità costruttive e alle esigenze espresse dagli utilizzatori nel momento in cui avverrà la costruzione di ogni singolo edificio, senza essere costretti ad intervenire sul Piano urbanistico con varianti di dettaglio ininfluenti in relazione alla qualità dell'intervento complessivo, ma estremamente onerose per gli operatori e per la Pubblica Amministrazione.

Sul perimetro esterno, verso la zona agricola, il progetto prevede la realizzazione di una fascia verde alberata con funzione di mitigazione visiva verso la campagna circostante.

Il Progetto di Piano illustra l'assetto urbano del comparto (strade, parcheggi, aree verdi), nonché la posizione, la dimensione e la destinazione d'uso degli edifici di nuova realizzazione previsti. Tale assetto potrà subire minime modifiche in fase attuativa secondo quanto previsto dagli articoli delle NTA allegata al presente piano ed in conformità alle previsioni e valutazioni di sostenibilità ambientale (VAS-VALSAT).

#### *- Destinazioni d'uso previste*

Nelle NTA del PPIP all'art. 5 sono individuate le destinazioni d'uso attivabili.

#### - *Parcheggi pubblici*

Il progetto prevede la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico posta ad est del nuovo tratto di via Molza e di una seconda area a sud della via Fondo Consolata tra l'accesso alla tangenziale e la prima rotonda interna. L'ubicazione delle aree di parcheggio e la dislocazione degli stalli, consentono una immediata ricerca del parcheggio da entrambi gli ingressi carrabili. La pavimentazione degli stalli sarà realizzata mediante la messa in opera di materiali idonei con caratteristiche di altissima permeabilità.

#### - *Verde pubblico*

Il PPIP in variante prevede mq 56.350 di area boschiva e prato e mq 6.697 di verde in adiacenza alla viabilità pubblica interna al comparto edificato, da cedere come "Zona per attrezzature pubbliche di servizio" a fronte dei mq 12.531 richiesti come verde di U2.

A tale proposito si rimanda agli elaborati di seguito elencati, i quali illustrano nel dettaglio le caratteristiche di stato di fatto ma soprattutto di progetto delle aree a verde pubblico previste.

**U-00-A-R-16 Relazione Vegetazione area boschiva Stato di fatto e ipotesi di progetto**

**U-00-A-P-11 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Generale e Rete di Irrigazione**

**U-00-A-P-12 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Area Boschiva Forestale**

**U-00-A-P-28 Cortina verde**

**U-00-A-R-20 Relazione cortina verde**

#### - *Sottoservizi*

Per quanto riguarda le restanti opere di urbanizzazione, sottoservizi e reti tecnologiche di seguito elencate, le tavole di progetto e le relative relazioni specialistiche riportano e illustrano nel dettaglio quanto è previsto a progetto.

- *Fognature*
- *Rete Acque bianche*
- *Invarianza idraulica*
- *Illuminazione Pubblica*
- *Reti acqua e gas*
- *Rete di adduzione MT e BT*
- *Rete telefonica e fibre ottiche*

### **7. Distributore di carburante**

Il presente progetto di piano particolareggiato prevede il potenziamento e ampliamento dell'area destinata a distributore e autolavaggio esistente. In particolare, si prevede la realizzazione di un locale destinato ad uso commerciale e locali tecnici, la ridefinizione della pensilina 1 di erogazione carburanti, sotto la quale saranno concentrate le isole di rifornimento per il pubblico, e della pensilina 2 dedicata all'erogazione di carburante per i mezzi pesanti. E' previsto inoltre l'inserimento di un nuovo impianto di lavaggio coperto, dato da tre piste con relativa sala tecnica, e il recupero dell'autolavaggio scoperto esistente; a fianco del primo impianto verrà collocato un altro locale commerciale.

Saranno inoltre ricavati n 13 parcheggi di pertinenza, di cui uno riservato a persone diversamente abili, e un'area di sosta con aspiratori per la pulizia degli interni delle automobili.

### **8. Variante alla Zonizzazione Acustica**

A seguito di quanto descritto nei paragrafi precedenti, in particolare, data la variante proposta al PRG relativamente all'area edificabile si rende necessario variare anche la zonizzazione acustica in allineamento a quella di PRG.

Di seguito si riportano la planimetria vigente e di progetto relative alla zonizzazione acustica del Comparto.

LEGENDA

| ATTUATA                                                                                    | IN PROGETTO                                                                                                                                                            |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  CLASSE 1 |  CLASSE 1                                                                             |  SCUOLE INSEDIATE IN EDIFICI ADIBITI AD ALTRI USI |
|  CLASSE 2 |  CLASSE 2                                                                             |  AREE PER ATTIVITA' TEMPORANEE                    |
|  CLASSE 3 |  CLASSE 3                                                                             |                                                                                                                                    |
|  CLASSE 4 |  CLASSE 4                                                                             |                                                                                                                                    |
|  CLASSE 5 |  CLASSE 5                                                                             |                                                                                                                                    |
|                                                                                            |  Aree per le quali la classe dello stato di progetto è la stessa dello stato di fatto |                                                                                                                                    |



PRG VIGENTE



CLASSIFICAZIONE VARIANTE

 Area oggetto di Variante



## **9. Attuazione del PUA**

Si rimanda a quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione, e nella Convenzione Urbanistica, la cui bozza è allegata a questo progetto.