

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 46/1988

VARIANTE AL PERIMETRO SOTTOZONA D6 DEL PRG VIGENTE

Nell'elaborato P-25 del presente Piano particolareggiato, viene ridefinito il perimetro del Piano particolareggiato individuato nella tavola del PRG vigente; tale modifica si rende opportuna per consentire una più congrua distribuzione planimetrica del comparto e degli standard urbanistici di piano, nel rispetto dei parametri di progetto individuati dal P.R.G. per l'area interessata 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 56.350 mq, che i lottizzanti si impegnano a cedere all'Amministrazione comunale.

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Viene modificato l'Art.20 delle NTA del PRG:

Per la Sottozona D6, viene aggiunta la destinazione produttiva ad integrazione delle funzioni già ammesse (funzioni c.1 (D1, C2 e C3)), nella quota min 30% e max 50% della SU totale di comparto.

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

Con la diminuzione della ST all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato e con gli aggiustamenti di perimetro evidenziati nelle tavole allegate si diminuisce la capacità edificatoria passando da una superficie territoriale di mq. 94.500 ad una superficie territoriale di mq. **87.010** e 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.**

In conformità con quanto previsto al precedente art. 20, nelle prescrizioni finali viene inoltre aggiunta la destinazione produttiva ad integrazione delle funzioni già ammesse (funzioni c.1 (D1, C2 e C3)), nella quota min 30% e max 50% della SU totale di comparto.

Infine viene prevista la possibilità di ricavare lo standard di Verde U2 pari al 60% della SU, ossia mq. 12.479 all'esterno del comparto in zone per attrezzature pubbliche a sud ovest del comparto ove è già presente un'area boschiva.

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.

Nell'allegato **P-25** sono graficizzate sia le modifiche proposte alla cartografia, sia gli articoli delle NTA

TESTO COORDINATO AGGIUNTE CANCELLAZIONI

Art.20) Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee.

1. Con riferimento alle definizioni e raggruppamenti delle destinazioni d'uso riportate all'art. 16, nelle diverse zone omogenee sono insediabili le funzioni secondo la seguente matrice di compatibilità e nella quantità fissata dalle singole norme di zona (vedi articoli successivi):

2. La seguente tabella ha lo scopo di riassumere le destinazioni insediabili nelle diverse zone omogenee, evidenziate chiaramente nelle specifiche tabelle relative a ciascuna zona.

RAGGRUP PAMENTO	SOTTO CATEG	FUNZIONE	ZONA OMOGENEA												
			A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	E	F	G
a)	a.1	A1/A9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	a.2	C.6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
b)	b.1	D.5	X	X	X	X	X	X		X	X			X	
	b.2	C.1	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
		C.1.1a	X	X	X	X	X	X		X	X				
		C.1.1b	X	X	X	X	X	X		X	X	X			
		C.1.2a			X*						X				
		C.1.2b			X*						X				
		C.1.3									X				
		C.2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
		C.3	X	X	X	X	X	X			X		X	X	
	b.3	A10	X	X	X	X	X	X			X		X		
		B.1	X	X	X				X		X	X	X		X°•
		B.2	X						X						
		B.3							X						
		B.4	X	X	X	X	X	X	X		X		X		
		B.5	X	X	X	X	X	X	X		X		X		
		B.6	X	X	X				X		X		X		
		C.4	X	X	X	X	X	X		X	X		X		X
		D.3	X°						X		X	X			X
		D.4	X						X						
		D.6	X	X	X				X		X	X	X		X
		E.1							X	X		X			
		E.3							X	X		X			X
		E.4							X	X		X			X
		E.7	X	X					X			X	X		
		E.8													
		G.1							X		X	X	X		X

X° con esclusione della sale concerti e spettacoli

X°° La funzione B1 in zona G è ammessa esclusivamente quando riveste interesse pubblico qualificandosi come attrezzatura di servizio. Si intendono ricompresi anche gli alloggi di tipo sociale.

X* L'ammissibilità di tali funzioni deve essere esplicitamente indicata nelle specifiche norme di sottozona.

RAGGRUP PAMENTO	SOTTO CATEG	FUNZIONE	ZONA OMOGENEA													
			A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	E	F	G	
		G.2							X		X	X		X		X
		G.4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X
		G.7a							X					X		X
		G.11								X						
c)	c.1	D.1				X	X	X				X		X		
		D.7				X	X	X								
		G.8				X	X			X						
		G.9														
		G.10a				X	X			X						
	c.2	F.7												X		
		F.8												X		
		F.9												X		
		G.10b												X		
	c.3	F.10				X	X						X	X		
d)	d.1	F.1												X		
	d.2	F.2												X		
	d.3	F.3												X		
		F.4												X		
		F.5												X		
		F.6												X		
		F.12												X		
		G.7b												X		
	d.4	F.14												X		
		F.16												X		
	d.5	F.11											X	X		
		F.15											X	X		
e)	e.1	D.2	X	X	X				X		X	X		X		
	e.2	G.3														

X La funzione D1 in zona D6 è ammessa solo per il comparto sottozona D6 “Fondo Consolata”

Art. 24) Zone omogenee di tipo "D" - stralcio

6)	ZONA OMOGENEA D	SOTTOZONA D.6
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTREZZATURE COMMERCIALI/ DIREZIONALI
	FUNZIONI AMMESSE	b.1 (D5), b.2 (C1), b.3 (A10,B4), c.1 (D1,C2,C3), e.1 (D2)
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO SALVO DIVERSA INDICAZIONE CONTENUTA NELLE TAVOLE DI P.R.G.
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICAZIONE	0,65 MQ/MQ DI SF SALVO I CASI SPECIFICAMENTE INDICATI
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	LOTTO NEL CASO DI INTERVENTO DIRETTO COMPARTO DI P.R.G. NEL CASO DI INTERVENTO PREVENTIVO (*)
	ALTEZZA MASSIMA:	13,50 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI: VERDE DI U.2	come Art.11 60MQ/100MQ di SU
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35 % SF
	DISTANZE:	
	DAI CONFINI DI PROPRIETA':	6,00
	DALLE STRADE INTERNE :	5,00
	DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G:	5,00
	FRA PARETI FINESTRATE :	10,00

(b) Per quanto riguarda l'insediamento di medio piccole strutture di vendita del settore alimentare e' ammessa solo nelle aree cartografate in planimetria tavola 6D con i codici D6.1 e D6.5, solo per trasferimento nel comparto "ex Cantina sociale". L'insediamento di medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare e' ammessa nelle zone cartografate con i codici D6.1, D.6.4, D6.6, e nel comparto "ex Cantina sociale". Devono essere rispettate le prescrizioni di cui alla DCR 1253/99 come modificata dalla DCR 653/2005.

Nelle aree classificate come ambiti per medio piccole strutture di vendita settore alimentare esistenti e non confermate di cui alla tavola 6D è consentito l'ampliamento della superficie di vendita senza variazione della superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme fino al limite della tipologia medio piccola.

Per le strutture di vendita già esistenti alla data di adozione degli adeguamenti, una maggiore superficie di vendita e' autorizzabile solo previo reperimento delle dotazioni di parcheggi in funzione della complessiva superficie di vendita.

Le gallerie di commerciali di vicinato sono insediabili nelle aree D.6.2, D.6.3, D.6.8.

Alle medie strutture di vendita, ancorche' inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano le norme specifiche sugli standard relativi agli insediamenti commerciali.

Nel caso di collocazione al di fuori o ai margini del centro abitato (D6.1 Via Gazzate- S.P 255) in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente della zona circostante, e' possibile stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

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" e le indicazioni riportate nell'Allegato alle presenti norme.

Vanno inoltre rispettate la prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano dei Servizi. (*)

Vedi anche art.13 ultimo comma

Per la sottozona D.6 ubicata in angolo SS 255 - Via Gazzate, **Fondo Consolata**, il tipo di intervento é preventivo con P.P. attuabili per subcomparti, coordinati preventivamente da POU. L'accessibilità veicolare alla sottozona dovrà avvenire con soluzioni progettuali compatibili con la prevista intersezione tra la variante alla ex SS 255 e la ex SS stessa. Il piano particolareggiato dovrà prevedere idonee misure di mitigazione degli impatti connessi alla contiguità dell'area con zone agricole ed opere di inserimento paesaggistico, attraverso la realizzazione di cortine arboreo arbustive a confine con dette zone, secondo i criteri estetici e compositivi indicati in allegato alle presenti norme "Criteri per la realizzazione delle cortine arboreo arbustive di protezione ambientale e mascheramento visivo". Nell'ambito della sottozona potrà essere realizzato un impianto per la distribuzione di carburanti rispondente alle norme e prescrizioni di cui all'art. 32 quater.

L'intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni contenute nel POIC con particolare riferimento alla Tabella "C" ed alle condizioni e limiti di attuazione di cui al prospetto "A". In particolare, in relazione alle attività a destinazione commerciale, si prevede la realizzazione di strutture medio grandi non alimentari (da 1500 a 2500 mq di SV) e medio piccole alimentari e non alimentari (da 250 a 1500 mq di SV) sino a 10000 mq di superficie di vendita complessiva, attraverso blocchi separati di superficie non superiore a 2500 mq. Si prevede inoltre l'assoggettamento dei parcheggi di progetto alla procedura di verifica (screening), ai sensi dell'art.9 della L.R. 9/1999.

Valgono infine le seguenti prescrizioni:

- riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale del comparto ~~da 0,45 mq/mq a 0,43 mq/mq~~ a **0,24 mq/mq** di superficie territoriale, con una ST pari a ~~94500~~ **87.010 mq** ~~circa e una SU pari a 20.885 mq;~~
- stralcio della quota a destinazione residenziale (funzioni a1, a2). Tale stralcio è **stato** oggetto di accordo ~~tra le parti per garantire il trasferimento su area dell'Amministrazione comunale o di terzi di un equivalente valore tradotto in superficie utile, (come da schema di convenzione urbanistica); con i privati già perfezionato con variante al PRG.~~
- **inserimento di quote a destinazione produttiva ad integrazione delle funzioni già ammesse (funzioni c.1 (D1, C2 e C3)), nella quota min 30% e max 50% della SU totale di comparto;**
- riduzione dello standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione secondaria dal 10% al 5% della superficie territoriale, secondo quanto prevede lo standard minimo indicato dall'art. 46 della L.R. 47/1978;
- **reperimento dello standard di verde all'esterno del comparto in area limitrofa allo stesso sul fronte sud-ovest ove è già presente un'area boschiva;**
- ~~Deroga all'altezza massimo di ml.13.50 per la realizzazione di strutture a destinazione ricettiva, per le quali si applica il limite di altezza massimo di ml.21.00.~~
- deroga al parametro di superficie permeabile di comparto che risulta rispettato solo parzialmente attraverso il contributo delle superfici destinate a parcheggio, da realizzarsi con materiali ad alto grado di permeabilità.
- **calcolo dei posti auto, pubblici e privati, con la seguente formula: $N = S/25$ dove N è il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dell'art.11 delle presenti norme.**