

**DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLA  
PRESENTAZIONE DEL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA  
PRIVATA NEL COMPARTO DENOMINATO  
"C.2.N1 - VIA PRATI NORD"**

localizzazione:

**VIA PRATI, 41015 COMUNE DI NONANTOLA (MO)**

committente:

**REYA S.R.L.  
C.F.: 03398620363**

denominazione tavola:

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

scala del disegno:

data:

**MAGGIO 2017**

timbri e firme committente:

**REYA S.r.L.**  
Via Grazia Deledda, 9  
41015 Nonantola (MO)  
P. Iva 03398620363  
scr. Registro Imprese MO

timbro e firma tecnico:



**GIAN LUCA MONTANARI Architetto**

VIALE DARFO DALLAI 2/A - 41012 CARPI (MO)  
TEL. E FAX 059 9111887 E-MAIL: info@mggmstudio.com  
PEC: gianluca.montanari@archiworldpec.it  
WEB SITE: www.mggmstudio.com  
ISCRIZIONE ALBO ARCHITETTI MODENA N.440  
ISCRIZIONE COLLEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA BARCELONA N.30.229-5  
PARTITA IVA: 02498620364

collaboratori:

**Maria Giulia Siena Architetto**

Copie non originali del presente disegno sono da considerarsi abusive e sono fatti salvi i diritti del progettista

La presente domanda di autorizzazione riguarda la richiesta alla presentazione del piano particolareggiato in variante al PRG ex art. 3 della LR 46/1988 denominato "P.P. C.2.N1 – VIA PRATI NORD".

Il comparto è identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Nonantola al Foglio n. 45 e Mappali 197,198,200,201 e 346 di proprietà di Reya Srl.

Dal punto di vista normativo, il piano particolareggiato è subordinato dall'art. 23 delle NTA del Comune di Nonantola in cui vengono descritte le zone omogenee di tipo C. Nello specifico la zonizzazione, trattasi di zona residenziale di espansione soggetta a piano attuativo, zona C2; all'interno del limite del comparto è inclusa anche una zona di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua che concorre al calcolo della capacità edificatoria, ma al suo interno non può essere realizzata alcuna edificazione pertanto sarà inclusa nel verde pubblico e opportunamente piantumata.

La zona C2 presenta i seguenti parametri (elencati anche nelle tavole di progetto):

- SU = 1.275 MQ
- AREE U2 MINIMO = 2.640 MQ (COMPENSIVA DI PARCHEGGI U2)
- ST = 7.100 MQ
- H max = 7,50 M
- 

Lo standard previsto per i parcheggi di U2 è ridotto al 5% della ST ed inoltre non è ammessa la tipologia di edilizia condominiale.

La struttura generale del comparto prevede la creazione di un accesso carraio principale dalla via Prati posto verticalmente in aderenza al confine di comparto in cui verrà costruita la viabilità principale di 5,5 m di larghezza da cui si dirameranno altre due strade minori di servitù alle future abitazioni di larghezza 5,50 m.

La futura lottizzazione prevede la creazione di due macro lotti posti centralmente nel comparto:

- LOTTA A (PRIMO STRALCIO) che è stato progettato per ospitare n. 6 unità abitative suddivise nella tipologia bifamigliare.

- LOTTO B (SECONDO STRALCIO) che prevedrà la creazione di n. 8 unità abitative suddivise nella tipologia bifamigliare.

La lottizzazione finale vedrà la realizzazione di n. 14 unità abitative suddivise in n.7 bifamiliari.

Le nuove costruzioni saranno caratterizzate dall'utilizzo del mattone facciavista e dall'intonaco bianco. Avranno un basso impatto sul contesto circostante in quanto saranno alte max 7,50 m, suddivise in piano terra e piano primo. Saranno circondate da alberi e arbusti autoctoni di basso e medio fusto.

I n. 20 parcheggi di U1 da realizzare, sono stati progettati con accesso dalla prima strada di comparto a senso unico di 5,50 m, di servitù del LOTTO B, in adiacenza alla pista ciclabile esistente e intervallati da aiuole piantumate per mantenere una continuità con i filari di alberature esistenti su Via Prati. Saranno abbattuti n. 2 alberature esistenti per la costruzione dei parcheggi U1 e per l'uscita su Via dei Prati. Altri posti auto U1 sono stati ricavati in maniera longitudinale nella seconda strada di comparto di accesso al Lotto A.

I parcheggi di U2 (n. 5 posti auto sui 17 da realizzare) sono stati predisposti in maniera longitudinale nella seconda strada di comparto di 5,50 m di accesso all'abitazione del LOTTO A.

I rimanenti n. 12 posti auto di U2 da realizzare (150,00 mq) e la superficie mancante di Aree U2 da ottenere, saranno compensati a favore della nuova realizzazione di una strada di collegamento tra Via Dei Prati e il cimitero comunale di Nonantola identificata al foglio 45 mappale 346 di 591,00 mq. Sarà creata quindi una nuova via di comunicazione a servizio della collettività a titolo compensativo.

L'autorizzazione alla presentazione del piano in questione è in variante al PRG ex art. 3 della LR 46/1988, questo al fine di concedere la realizzazione di un minor numero di parcheggi pubblici rispetto allo standard indicato dalle NTA del PRG, ovvero 25 parcheggi di progetto a fronte di 37 richiesti dal piano. Tale scelta si rende necessaria per consentire il mantenimento delle alberature esistenti all'interno del comparto, in particolare il mantenimento di filare di platani parallelo alla via Prati, che altrimenti avrebbero dovuto essere abbattute

per la costruzione dei posti auto e saranno compensati dalla cessione del terreno extra comparto di cui al foglio 45 mappale 346 di 591,00 mq destinato alla realizzazione della viabilità di collegamento tra il piano e l'area del cimitero. Si precisa inoltre che il numero dei parcheggi in progetto risulta comunque eccedente lo standard minimo previsto dalla LR 47/1978 art. 46 (SU/30\*4) e risulta alto se raffrontato con il numero di alloggi in progetto pari a 14 unità, con una media di quasi 2 parcheggi per alloggio, oltre ai 2 parcheggi di pertinenza individuati per ciascuna unità immobiliare all'interno della proprietà privata.

Tutte le specifiche del presente comparto saranno definite in modo univoco all'interno della presentazione del Piano Particolareggiato definitivo, insieme a tutti i pareri necessari per poterne istruire una pratica di valutazione. Il progetto architettonico completo di piante e prospetti non è da intendersi come soluzione progettuale definitiva.

Carpi, Maggio 2017

Il tecnico  
Gian Luca Montanari

