

Provincia di Modena  
Comune di Nonantola

# RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

"COMPARTO C.2Z - Zona Sportiva"

## COMPARTO NATURA



Proprietà

BORSARI S.p.a.  
Via di Mezzo n. 114/E - Nonantola (MO)

Progetto a cura di:



**ingegneri riuniti**

Ingegneria Architettura Ambiente

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena

Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21

e-mail: [info@ingegneririuniti.it](mailto:info@ingegneririuniti.it)

<http://www.ingegneririuniti.it>

Direttore Tecnico: Dott. Ing. Emanuele Gozzi

Coordinatore di Progetto

Ing. Emanuele Gozzi

Progetto Architettonico

Arch. Lorenzo Lipparini

Prof. Giorgio Ascari

Collaboratori al Progetto Architettonico

Ing. Giulia Ansaloni

Arch. Serena Vezzali

Progetto Urbanizzazioni  
Ing. Federico Salardi

Collaboratore al Progetto Urbanizzazioni  
Ing. Erica Guasconi

Progetto Energetico  
Ing. Emilio Lucchese

Progetto Opere a Verde  
Dott. in Sc. Agrarie Sara Dallari

Valutazione Clima Acustico  
Dott. Clelia Beltrami Orsini

Relazione Geologica  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione Idraulica  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione sul Traffico  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Rapporto Preliminare Ambientale  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

### Relazione Illustrativa di Progetto Documentazione Catastale

Codice Progetto: 1617 EG PR      Scala:      Codice Elaborato: **U-00-A-R-01<sub>b</sub>**

b	Maggio 2020	emissione	ga	ga
Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.



## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....</b>	<b>3</b>
2.1 <i>La Variante Specifica al PRG 1/2019.....</i>	3
2.2 <i>La Scheda di POU n. 12.5 .....</i>	5
<b>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA .....</b>	<b>6</b>
3.1 <i>Identificazione catastale.....</i>	6
<b>4. LA PROPOSTA DI PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA).....</b>	<b>7</b>
4.1 <i>Un progetto di architettura sostenibile .....</i>	8
4.2 <i>La nuova infrastrutturazione del Comparto.....</i>	9
4.3 <i>Il tema dell'Architettura.....</i>	11
4.4 <i>I caratteri architettonici del Comparto .....</i>	13
<b>5. I DATI DIMENSIONALI PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA).....</b>	<b>13</b>
5.1 <i>Il Sistema delle Dotazioni Territoriali – I dati derivanti dalla delocalizzazione.....</i>	13
5.2 <i>Le Urbanizzazioni Primarie e Secondarie - Aree di U1 e Aree di U2.....</i>	15
5.3 <i>Le Aree di U1, le Aree di U2 e le Aree Extra Standard.....</i>	17
5.4 <i>Le Cessioni – Aree di U1, Aree di U2 e Aree Extra Standard .....</i>	18
5.5 <i>Le Cessioni Gratuite e le Cessioni Onerose.....</i>	19
5.6 <i>Le destinazioni d'uso edilizie.....</i>	19
5.7 <i>La ripartizione della Superficie Utile (SU).....</i>	20
5.8 <i>Le Dotazioni Minime Obbligatorie .....</i>	21
5.9 <i>La Superficie Permeabile.....</i>	21
<b>6. LE RELAZIONI SPECIALISTICHE ALLEGATE ALLA DOMANDA DI VARINATE AL P.R.G.....</b>	<b>23</b>
<b>7. GLI ALLEGATI CATASTALI.....</b>	<b>23</b>

## 1. PREMESSA

La presente Relazione viene redatta a corredo della Richiesta di AUTORIZZAZIONE alla presentazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA denominato "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA" ai sensi dell'Art. 13 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Nonantola, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020.

La Giunta Comunale di Nonantola, con propria Delibera n. 163 del 07/12/2018, ha avviato un percorso al fine di "prendere in esame e decidere in merito alle richieste pervenute ed in giacenza presso gli uffici, nonché di recepire il contenuto di accordi con privati aventi contenuti di rilevante interesse pubblico locale", assumendo tra i criteri e linee-guida per la formazione della Variante al P.R.G. vigente, anche quello riguardante l'area oggetto del presente Progetto di Piano Particolareggiato Attuativo (PUA), ovvero:

- dare attuazione ai patti convenzionali contenuti in Piani Particolareggiati vigenti ed agli accordi siglati con i privati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000.

Anche da tali indirizzi sono emersi i diversi contenuti della suddetta Variante al PRG denominata "**Variante Specifica, n. 1 – 2019**", al cui interno è annoverata la **VARIANTE 1 – Delocalizzazione capacità edificatoria residenziale**, riguardante il comparto in oggetto.

La proprietà ha avanzato apposita istanza, assunta al Protocollo del Comune di Nonantola al n. 17450 del 11/08/2018, riguardante la Richiesta di Variante al PRG dell'area sita nel comune ed identificata catastalmente al Foglio 56, mappali 472 e 473, al fine di **dare corso agli impegni convenzionali contenuti nello strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010.**

In particolare la Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – REP. 57352/19366 del suddetto **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale"** prevedeva all'Articolo 11 - Clausole particolari - al

Punto 6 : “ il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto della procedura, i provvedimenti necessari all’aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie in disponibilità dei soggetti attuatori”.

Al fine di dare seguito agli impegni presi tramite la citata convenzione, la Proprietà (nella propria domanda di Variante al PRG) ha individuato, in continuità con l’abitato di Nonantola residenziale e in un’area compatibile con tale funzione, un nuovo ambito per la possibile delocalizzazione della capacità edificatoria residenziale derivante dagli accordi della citata Convenzione Urbanistica.

L’area individuata per ospitare tale capacità edificatorie, si trova ad est di Nonantola lungo la via Provinciale EST - SP 255, contigua ad un’area urbanizzata ed in corso di trasformazione e risulta coerente con gli studi e gli approfondimenti propedeutici alla formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

Il nuovo Comparto prevederà inoltre alti standard di qualità e di vivibilità, anche attraverso il completamento del sistema delle reti ciclabili e senza recare pregiudizio alle possibili nuove espansioni del Centro Sportivo esistente.

## **2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

### **2.1 La Variante Specifica al PRG 1/2019**

L’ambito territoriale nel quale si inserisce il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA” è disciplinato dalla pianificazione sovraordinata (PRG) come segue:

#### **IL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**

Il Piano Regolatore Generale, nella sua Variante Specifica approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, classifica l’area oggetto del progetto di Piano Particolareggiato tra le **Zone Omogenee di Tipo “C”** di cui all’Art. 23 delle proprie NTA (Norme Tecniche di Attuazione), e più specificatamente alla Scheda 2):

#### **ZONA OMOGENEA C**

##### **Sottozona C.2**

Destinazione prevalente: **RESIDENZIALE**

Funzioni Ammesse :	(min. 70%) a.1 - a.2, (MAX. 30%) b.1 - b.2, escluso C.1.2a, C.1.2.b, C.1.3 (*), b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4), e.1
Tipo di Intervento:	PREVENTIVO I
Interventi Ammessi:	A 14
Indice Edificazione:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
Superficie Minima Di Intervento:	COMPARTO INDICATO DAL PRG (**)
Altezza Massima:	COME DA TABELLA ALLA PAGINA SEGUENTE
Indice Di Visuale Libera:	0,5
Parcheggi:	COME ART. 11
Superficie Permeabile Min.:	35% SF
Distanze	
dai confini di proprietà:	ML 5,00
dalle strade interne :	ML 5,00
dalle strade esterne:	Come codice della strada
dai limiti di zona D, E, F, G:	ML 5,00
fra pareti finestrate:	ML 10,00

Inoltre, l'**ALLEGATO ALLA SCHEDA N. 2 – COMPARTI SOTTOZONE C.2**, riporta i parametri urbanistici da osservare nella progettazione per i vari Comparti individuati:

LOCALITA'	SU	AREE U.2	S.T.	Hmax
COMPARTO	MQ	MIN. MQ (2)	MQ	ML
<b>12.5 – C.2 Z Zona sportiva (3)</b>	<b>3.197</b>	<b>4.250</b>	<b>21.176</b>	<b>9,50</b>

Le aree di U2 vanno individuate e cedute secondo le indicazioni del PIANO DEI SERVIZI o secondo quanto stabilito dagli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE stipulati ai sensi dell' art.1 8, L.R. 20/2000. Le quote indicate non sono comprensive dei parcheggi di U2.

Contiene inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- (3) *Nella redazione della Documentazione Previsionale di Clima Acustico (D.P.C.A.), da presentarsi a corredo dei relativi P.P., si dovrà fare riferimento ai limiti della classe acustica II.*
- (9) *Per il **Comparto C.2Z** si prevede l'assegnazione della superficie delocalizzata dall'area ex cantina sociale per una quota pari a 3.197 di SU con un superficie territoriale pari a 21.176 mq. Il progetto del Piano urbanistico di iniziativa privata dovrà rispettare le condizioni del POU N 12.5 e garantire: la realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest, di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, la cessione di una quota di verde pubblico ad integrazione del verde sportivo esistente e di un lotto extra-standard. In sede di*

*elaborazione del PUA è necessario un approfondimento al fine di verificare il rispetto dei valori limite in corrispondenza dei nuovi edifici sia rispetto al traffico sulla SP255 che rispetto le emissioni degli impianti sportivi. L'eventuale modifica alla previsione di viabilità contenuta nella scheda di POU N. 12.5 per prevedere l'immissione diretta dalla strada provinciale dovrà essere corredata da opportuni studio sulla mobilità che ne verifichi la sostenibilità.*

## 2.2 La Scheda di POU n. 12.5

Il Piano di Organizzazione Urbana (POU), stabilisce nell'elaborato planimetrico lo schema da osservare nello sviluppo progettuale del Piano Particolareggiato, e nella relativa Scheda dell'Area, scandisce i dati dimensionale prescritti per il PUA.

Nel dettaglio il **POU n. 12.5** prevede i seguenti dati dimensionali:

Denominazione	<b>C.2 Z Zona Sportiva</b>
Località	<b>CAPOLUOGO</b>
Ubicazione	<b>Via Provinciale</b>
Classificazione P.R.G.	<b>RESIDENZIALE C2</b>
Tipo di Intervento	<b>PREVENTIVO – PP di Iniziativa Privata</b>
Destinazione prevalente ammessa	<b>RESIDENZIALE</b>
Attività complementari compatibili ammesse	<b>a.1, a.2</b>
Superficie di Comparto	<b>mq. 21.176</b>
SU Ammessa residenziale	<b>mq. 3.197</b>
SU Ammessa complementare	<b>/</b>
Altezza massima consentita	<b>ml. 9,50</b>
Indice V.L.	<b>0,50</b>
Verde pubblico	<b>mq. 4.250</b>
Aree Extra – Standard	<b>mq. 1.660</b>
Verde privato e/o condominiale	<b>/</b>
Parcheggi di U1	<b>mq. 1.066 (48 posti auto)</b>
Parcheggi di U2 (**)	<b>mq. 1.270 (58 posti auto)</b>
Parcheggi di Pertinenza	<b>come da Tab. B – Art. 11 N.T.A.</b>

Anche il POU n. 12.5 riporta le medesime prescrizioni previste dalla Scheda 2 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Specifica al PRG n. 1-2019, ovvero:

*«Per il **Comparto C.2Z** si prevede l'assegnazione della superficie delocalizzata dall'area ex cantina sociale per una quota pari a 3.197 di SU con un superficie territoriale pari a*

21.176 mq. Il progetto del Piano urbanistico di iniziativa privata dovrà rispettare le condizioni del POU N 12.5 e garantire: la realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest, di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, la cessione di una quota di verde pubblico ad integrazione del verde sportivo esistente e di un lotto extra-standard.»

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA

#### 3.1 Identificazione catastale

Le aree oggetto del presente Piano Particolareggiato (PUA), sono pervenute nella disponibilità della ditta **BORSARI S.p.a.** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2019 Repertorio n.: 56551 Rogante: BORGHI MAURO Sede: NONANTOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7443.1/2019) e del frazionamento effettuato in data 04 marzo 2019 – Prot. N. MO0016633 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 16633.1/2019), sono attualmente identificate catastalmente come descritte dalla seguente **Tabella 1**.

**Tabella 1**

**DATI CATASTALI DELL'AREA RELATIVI ALL'AREA DI INTERVENTO**  
 a seguito del frazionamento effettuato in data 04 marzo 2019 – Prot. N. MO0016633

AREE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE MAPPALE mq.	% PARTICELLA	SUPERFICIE mq.	PROPRIETA'
	56	472	17.072	100%	<b>17.072</b>	Borsari Spa
	56	473	4.244	100%	<b>4.244</b>	Borsari Spa
<b>COMPARTO URBANISTICO</b>					<b>21.316</b>	

I dati riportati nella precedente **Tabella 1** sono desunti dalle Visure Catastali degli Immobili effettuate nel mese di **marzo 2020**. Dai dati suddetti si evince che la superficie del Comparto, così come frazionato assomma complessivamente a mq. 21.316, in luogo dei previsti mq. 21.176 dalla Scheda di POU n. 12.5.

**Il presente progetto di Piano Particolareggiato assume pertanto questa nuova Superficie Territoriale (ST) per Comparto Urbanistico in oggetto che passa (in**

**aumento di 140 mq.) dagli ipotizzati dal POU mq. 21.176 a mq. 21.316, ricavati dalle citate Visure Catastali.**

Inoltre il progetto di Piano Particolareggiato, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dalle NTA della Variante Specifica al PRG e dalla Scheda di POU n. 12.5, prende in esame anche l'area interessata dalla realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest (PUA "Le Larghe"), di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo.

#### **4. LA PROPOSTA DI PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA)**

La presente Richiesta di Autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA" ha come assunto di partenza i seguenti obiettivi principali:

- il rispetto degli accordi contenuti della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 - REP - 57352/19366 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010;
- la piena ed esatta conferma dello Schema della Proposta di Progetto Urbano allegato all'istanza avanzata dalla Proprietà, assunta al Protocollo del Comune di Nonantola al n. 17450 del 11/08/2018, riguardante la Richiesta di Variante al PRG dell'area sita nel comune ed identificata catastalmente al Foglio 56, mappali 472 e 473, al fine di dare corso agli impegni convenzionali contenuti nello strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010;
- la rispondenza ai dettati della Pianificazione Sovraordinata – Variante Specifica al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020;
- il rispetto dei contenuti del Piano di Organizzazione Urbana (POU) n. 12.5 Comparto C. 2 Z – Zona Sportiva;
- la realizzazione di un nuovo quartiere che aspira ad un'alta qualità urbana attraverso il perseguimento di una "architettura sostenibile" con un occhio di riguardo nei confronti delle "tematiche ambientali".

#### 4.1 Un progetto di architettura sostenibile

L'architettura sostenibile e le tematiche ambientali sono entrate a pieno diritto nell'agenda delle imprese, delle comunità locali ed internazionali. La parola "sostenibilità" e l'etichetta "architettura sostenibile" dilagano tra architetti e designer fondamentalmente per due ragioni: funzionali e formali. Ogni oggetto che sia sostenibile deve far trapelare consapevolezza ecologica, quindi attraverso la propria immagine; la sua funzionalità si relaziona al suo rapporto nei confronti dell'ambiente.

L'architettura sostenibile progetta e costruisce edifici per limitare l'impatto ambientale, ponendosi come finalità progettuali l'efficienza energetica, il miglioramento della salute, del comfort e della qualità della fruizione degli abitanti, raggiungibili mediante l'integrazione nell'edificio di strutture e tecnologie appropriate.

Fare architettura sostenibile significa saper costruire e gestire un'edilizia in grado di soddisfare al meglio i bisogni e le richieste dei committenti, tenendo conto già dalla fase embrionale del progetto i ritmi e le risorse naturali, senza arrecare danno o disagio agli altri e all'ambiente, cercando di **inserirsi armoniosamente nel contesto**, pensando quindi anche ad un riuso totale dello spazio e dei materiali.

Progettare un'architettura sostenibile significa considerare elementi fondamentali del processo di progettazione tra cui l'orientamento, il soleggiamento e l'ombreggiamento prodotto dalle preesistenze, i fattori di ventilazione naturale, ma anche l'adozione di sistemi alimentati da biomasse, sistemi domotici di gestione, sistemi di sfruttamento e gestione dell'energia rinnovabile, tutto ciò realizzato e integrato con materiali studiati appositamente per interagire con l'ambiente e con le sue caratteristiche peculiari.

Sostenibilità in architettura non è sinonimo solo di risparmio energetico o di riduzione dei consumi.

L'architettura sostenibile non si può scomporre perché riguarda un incrocio fondamentale ed intrinseco di fattori che toccano la nostra esistenza sul pianeta nella sua pienezza e integrità. La carta vincente di un progetto architettonico o urbanistico non sta solo nelle scelte che lo rendono ecologico, ma anche in ciò che definisce i **comportamenti che gli abitanti dell'edificio o del quartiere** devono seguire per vivere

quindi riducendo al minimo gli sprechi e i consumi energetici non solo all'interno del quartiere, ma in tutta la città.

Il semplice uso dei pannelli solari non rende un edificio sostenibile; lo rende più sostenibile dal punto di vista energetico, ma **la sostenibilità si considera nel complesso delle sue parti** che coinvolgono processi sia sociali che economici, pertanto uno degli obiettivi principali di chi si cimenta nel campo dell'architettura sostenibile è quello di riciclare per intero o quasi i prodotti dell'architettura. Si dovrebbero costruire edifici scomponibili con elementi e materiali che possano essere facilmente recuperati, riutilizzati e smaltiti senza provocare ulteriori inquinamenti con un riciclaggio integrale o globale.

L'**architettura sostenibile** è quindi un approccio culturale più che un ramo dell'architettura tradizionale, che spinge il progettista a progettare e costruire riducendo al minimo l'impatto delle costruzioni sulla salute dell'uomo e sull'ambiente attraverso un limitato consumo di risorse non rinnovabili e l'utilizzo di materiali non nocivi al fine di salvaguardare il rapporto **uomo – edificio - ambiente**.

#### **4.2 La nuova infrastrutturazione del Comparto**

Partendo di presupposti sopra enunciati, la presente richiesta di Autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ha cercato di coniugare le necessità della Proprietà, ovvero dare corso alle attese della Convenzione Urbanistica REP - 57352/19366 del citato **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale"**, dove all'Articolo 11 - Clausole particolari - al Punto 6, prevedeva che : « *il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto della procedura, i provvedimenti necessari all'aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie in disponibilità dei soggetti attuatori* ».

In tal senso la Proprietà ha individuato, in continuità con l'abitato di Nonantola residenziale e in un'area compatibile con tale funzione, un nuovo ambito per la possibile delocalizzazione della capacità edificatoria residenziale derivante dagli accordi della sopra citata Convenzione Urbanistica.

Come già detto, l'area individuata per ospitare tale capacità edificatorie, si trova ad est di Nonantola lungo la via Provinciale EST - SP 255, contigua ad un'area urbanizzata ed in corso di trasformazione e risulta coerente con gli studi e gli approfondimenti propedeutici, già forniti dalla Proprietà in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

Il Comparto si sviluppa seguendo i dettati della Variante Specifica al PRG e della Scheda di POU n. 12.5, nonché in perfetta coerenza con lo schema progettuale che ha accompagnato la Domanda di Variante al PRG inoltrata dalla Proprietà stessa in data 11/08/2018 con prot. n. 17450/2018.

Il progetto pertanto è stato impostato connettendo la nuova viabilità pubblica di Comparto, all'adiacente Comparto C.2 E denominato "Le Larghe". Da questa connessione a est del comparto, si entra nella nuova area per incontrare una rotonda che dirama la viabilità a nord e sud, in due "tronchi" viari a fondo cieco.

Su questi assi viari trovano collocazione i parcheggi di urbanizzazione (U1 e U2) nelle quantità prescritte dalle norme. Scandiscono i parcheggi gli intercalari dettati dalle aiuole per le alberature.

In fregio alla nuova viabilità, a ridosso dei lotti edificabili, viene realizzata un percorso ciclopedonale che, provenendo dalla Via Provinciale Est SP 255, percorre in direzione nord-sud il Comparto, per poi connettersi agli impianti sportivi comunali.

Altro elemento significativo del Comparto è il concorso del Soggetto Attuatore alla realizzazione (unitamente al Comparto C.2 E) della connessione ciclabile in fregio al canale denominato "Fossetta delle Larghe", con il chiaro intento di qualificare una fascia di verde pubblico introducendo un percorso ad andamento sinuoso che conduce anch'esso agli impianti sportivi del Comune di Nonantola.

Il nuovo assetto prevede inoltre la cessione di una ampia area a verde collocata a est e a sud del Comparto che sarà attrezzata con alberature di mitigazione nei confronti dell'adiacente zona agricola.

Questa impostazione è sostenuta anche dalla caratterizzazione delle volumetrie previste dal progetto di Piano Particolareggiato, che si "armonizzano" con il tessuto

edificato esistente e futuro limitrofo, “sfumando” i volumi verso il territorio agricolo ma conservandone lo stesso orientamento prevalente Est - Ovest.

Tutti gli edifici residenziali troveranno il maggior soddisfacimento dello standard a parcheggio privato obbligatorio nel proprio piano terreno, mentre nell’ambito del proprio lotto di pertinenza, troverà spazio una ulteriore, ma non rilevante, quota di parcheggi privati.

Tale articolazione morfologica e volumetrica delle edificazioni circoscrive gli spazi (sia pubblici che privati) definendoli e caratterizzandoli spazialmente.

L’assetto morfologico dell’intero impianto del progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) conferisce al futuro insediamento una forte e spiccata caratteristica urbana, creando allineamenti nei confronti delle aree a verde, ampie aree verdi private caratterizzate dall’instaurarsi di un giusto equilibrio tra le parti dedicate al parcheggio delle autovetture e gli spazi a verde con caratteristiche di “centro urbano”.

In questa ottica particolare attenzione è stata posta al progetto del verde che interpreta nel migliore dei modi la volontà delle Proprietà nel volere conferire al nuovo insediamento una spiccata caratteristica “naturalistica” e portando la stagionalità della natura nella lettura combinata tra architettura degli edifici e architettura del verde.

#### **4.3 Il tema dell’Architettura**

Uno degli obiettivi principali di chi si cimenta nel campo dell’ **architettura sostenibile** è quello di riciclare per intero o quasi i prodotti dell’architettura.

Si dovrebbero costruire edifici scomponibili con elementi e materiali che possano essere facilmente recuperati, riutilizzati e smaltiti senza provocare ulteriori inquinamenti con un riciclaggio integrale o globale. Elementi moderni composti da strati diversi di materiali chimici incollati insieme pongono il serio problema della separazione prima del riciclo. La stessa demolizione del cemento armato richiede un immenso dispendio di energia. Progettare quindi edifici scomponibili e adattabili a nuovi usi diventa oggi una prerogativa che però ancora in pochi adottano.

Tutta la cultura costruttiva preindustriale , determinata da condizioni di relativa scarsità delle risorse, fu sostenibile per definizione, perché largamente basata su

risorse rinnovabili e/o durevoli a bassa energia incorporata come legno, mattoni e pietra.

**Ma un architettura basata solo su questi materiali avrebbe necessariamente a disposizione una gamma di espressività piuttosto limitata.**

Quello che molti architetti non riescono ancora a concepire nel progetto dell'architettura sostenibile è che i materiali possono avere una vita e una funzione differente e magari anche migliore da quella per cui erano stati concepiti. Occorre prendere in considerazione l'aspetto del riuso e del riciclaggio dei materiali già al momento della progettazione di un edificio ex novo e, nel caso di demolizioni, elaborare un concetto di recupero che garantisce e facilita il riuso e il riciclaggio di vari elementi.

Purtroppo l'architettura non ha risposte immediate e rispecchia pienamente la complessità della trasformazione dei processi di assorbimento culturale, che richiedono tempo e convinzione per assorbire i nuovi approcci, come la sostenibilità del ciclo del progetto al 100 per cento, per un'architettura senza effetti collaterali negativi per la vita degli esseri viventi e del pianeta.

L'architettura sostenibile fa proprio il principio di limite, inteso come risparmio di risorse e minima produzione di inquinamento in tutte le fasi del ciclo di vita. Il termine "sostenibile" applicato all'architettura si riferisce alla ricerca delle soluzioni costruttive che massimizzano il benessere dei fruitori attuali garantendo contemporaneamente alle generazioni future la possibilità di conseguire lo stesso risultato, nella consapevolezza che le risorse sono limitate e che lo sperpero e l'inquinamento possono diventare insostenibili per le popolazioni future.

**Connesso a tutto ciò è l'eco-sostenibilità.**

Essa è un'attività che si occupa dello studio dello sviluppo sostenibile. La crescita in maniera eco-sostenibile si pone come obiettivo lo sviluppo, il quale consente di far ereditare alle generazioni future la stessa quantità di risorse energetiche presenti attualmente.

#### **4.4 I caratteri architettonici del Comparto**

I materiali dell'architettura dovranno, anche alla luce di quanto sopra esposto, scaturire da una scelta architettonica il più possibile omogenea e coordinata per l'intero comparto, che potrà essere costituita sia dai paramenti in elementi di rivestimento, sia da superfici intonacate con assonanze cromatiche pur non disdegnando anche soluzioni che potranno attingere da un linguaggio più votato agli aspetti della tecnologia.

Una forte riconoscibilità unitaria dovranno determinare le scelte che verranno effettuate per quanto riguarda la cortina edificata, che con la propria morfologia, genera il "cuore" del Comparto.

A tale scopo l'attuazione si svilupperà in modo coordinato per quanto riguarda le scelte architettoniche dei singoli edifici formanti il complesso.

Il Progetto di Piano Particolareggiato (PUA) indicherà con maggior precisione le scelte che contribuiranno a fare in modo che la progettazione esecutiva, nelle varie fasi attuative, assicuri il rispetto degli indirizzi e dei requisiti architettonici generali che caratterizzeranno il Comparto così come pensato.

### **5. I DATI DIMENSIONALI PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA)**

La presente Richiesta di Autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA", conferma la potenzialità edificatoria (SU) ammessa nel Comparto ai sensi dell'Art. 23 – Allegato alla Scheda N° 2 - delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Nonantola, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, nonché il rispetto ai dettati della Scheda relativa al POU n. 12.5 – C.2Z Zona Sportiva.

#### **5.1 Il Sistema delle Dotazioni Territoriali – I dati derivanti dalla delocalizzazione**

In merito al Sistema delle Dotazioni Territoriali (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e Attrezzature e spazi collettivi), la presente Richiesta di Autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato NON può prescindere dai contenuti della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 - REP -

57352/19366 del **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale"**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010.

Il suddetto **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale"** ha individuato e ceduto gratuitamente, all'Amministrazione Comunale, le Aree per Attrezzature e Spazi Collettivi ai sensi dell'Art. 28 della Legge 1150/1942 e dell'Artt. A-23 e A – 24 e seguenti della Legge Regionale n. 20/2000.

La citata Convenzione Urbanistica, al suo Art. 8 - **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI AI SENSI DELL'ARTICOLI 28 DELLA LEGGE 1150/1942, A – 24 E SEGUENTI DELLA LR 20/2000 e 12.0 e SEGUENTI DEL TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC POC RUE**, recita testualmente:

- 1. Ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. A – 26 della LR 20/2000 e s.m., i Soggetti Attuatori devono reperire e cedere gratuitamente al Comune la dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi di Urbanizzazione Secondaria (U2), ove espressamente prevista dalla disciplina di PRG.*
- 2. Il Piano Particolareggiato prevede di destinare mq. 8.287 come aree ad Urbanizzazioni Secondarie (U2), a fronte di una richiesta di mq. 8.233, soddisfacendo pertanto lo standard richiesto dalle Norme di PRG e dal Piano dei Servizi. Di tali aree, **mq. 7.971** sono aree di cessione da parte dei Soggetti Attuatori, mentre mq. 316 sono già di proprietà pubblica (demanio dello stato). In luogo della localizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria, in accordo con l'Amministrazione Comunale nel Piano Particolareggiato viene individuata l'area da destinare alla realizzazione della nuova Stazione Autocorriere, come previsto dal Piano dei Servizi e dal PRG, pari a circa mq. 3.575. Esse sono indicate nella planimetria allegata alla presente convenzione (**ALL. 01**).*

Dalla lettura degli atti citati, ne deriva che **la potenzialità edificatoria – SU** del Piano Particolareggiato (di cui alla Variante Specifica al P.R.G. approvata con apposita Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020) e che viene delocalizzata nel nuovo ambito, ha già assolto ai propri obblighi in merito alle cessioni d'area a titolo gratuito (ai sensi dei citati disposti legislativi) nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Nonantola.

A seguito di incontri preliminari con l'Amministrazione Comunale ed i Tecnici Comunali preposti, si è però convenuto che il **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA denominato "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA"** ritrovasse in

ogni caso **una quota di aree in cessione gratuita corrispondente ai minimi richiesti dall'Art. A-24 della L.R. 20/2000.**

Pertanto tali Aree saranno quantificate, **per la gratuità**, secondo i dettati dell'Art. A-24 della L.R. 20/2000, mentre **per l'eccedenza** (richiesta dalle NTA della "Variante Specifica al P.R.G. n. 01-2019" e dalla Scheda di POU n. 12.5) si procederà attraverso accordi che interverranno tra le parti, ivi compresa la compensazione di un eventuale pagamento del contributo straordinario correlato alla Variante al PRG., e che andranno a definirsi nella Convenzione Urbanistica del Piano in oggetto

## 5.2 Le Urbanizzazioni Primarie e Secondarie - Aree di U1 e Aree di U2

Al Comparto denominato "COMPARTO C.2 Z - ZONA SPORTIVA" si applicano i disposti del capo III "STANDARD DI PIANO" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e degli elaborati del Piano dei Servizi vigenti.

Il progetto di Piano Particolareggiato dimensiona le quantità di standard urbanistici da cedere all'Amministrazione Comunale in base a quanto definito dall'Allegato alla SCHEDA N. 2 – COMPARTI SOTTOZONE C.2, il quale riporta i parametri urbanistici da osservare nella progettazione per i vari Comparti individuati:

LOCALITA'	SU	AREE U.2	S.T.	Hmax
COMPARTO	MQ	MIN. MQ (2)	MQ	ML
<b>12.5 – C.2 Z Zona sportiva (3)</b>	<b>3.197</b>	<b>4.250</b>	<b>21.176</b>	<b>9,50</b>

Le aree di U2 sono individuate e cedute secondo le indicazioni del PIANO DEI SERVIZI o secondo quanto stabilito dagli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE stipulati ai sensi dell' art.1 8, L.R. 20/2000. Le quote indicate non sono comprensive dei parcheggi di U2.

Il progetto di Piano Particolareggiato dimensiona le quantità di Parcheggi Pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale in base a quanto definito all'Art. 11 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dal Piano dei Servizi.

La dotazione di parcheggi pubblici da reperire all'interno del Piano Particolareggiato viene definita secondo la seguente tabella:

## TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCHEGGI DI U.1	PARCHEGGI DI U.2
C.2 Z – Zona Sportiva	10 mq/30 mq SU	7,5% ST

### Parcheggi di urbanizzazione primaria (U1)

Per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria il parametro da applicare è **10 mq / 30 mq. di Superficie Utile (SU)**, così come definita dalla D.A.L. Regione Emilia - Romagna n. 279 del 04/02/2010 e ss.mm.ii. – Allegato A “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia”.

La proposta di progetto prevede una potenzialità edificatoria di circa **mq. 3.197 di SU**.  
 Ne scaturisce un fabbisogno di  $(3.197 \times 10 : 30)$  **1.066 mq.** di aree da cedersi gratuitamente, destinate a parcheggi di Urbanizzazione Primaria (U1), per un totale di **48 posti auto** (22 mq./p.a.).

### Parcheggi di urbanizzazione secondaria (U2)

Per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria il parametro da applicare è 7,5% della Superficie Territoriale (ST), così come definita dalla D.A.L. Regione Emilia - Romagna n. 279 del 04/02/2010 e ss.mm.ii. – Allegato A “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia”.

Essendo la ST del Comparto, pari a circa mq. 21.316, ne scaturirebbe un fabbisogno di  $(21.136 \times 7,5 : 100)$  1.599 mq. di aree da cedersi gratuitamente, destinate a parcheggi di urbanizzazione secondaria, per un totale di 73 posti auto (22 mq./p.a.).

Dagli accordi intercorsi con l’Amministrazione Comunale ed i Tecnici Comunali preposti, in considerazione di quanto sopra esposto in merito alle cessioni effettuate con la Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 - REP - 57352/19366 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato “Ex Cantina Sociale”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010, con la quale è già stato assolto l’obbligo della cessione d’area a titolo gratuito per la potenzialità edificatoria (SU) di mq. 3.197, e considerato che la quantità di Parcheggi Pubblici di U2 (sommata a quella dei Parcheggi Pubblici di U1) risulterebbe eccessiva per il “carico urbanistico” del nuovo comparto.

Per gli effetti di queste considerazioni congiunte tra Amministrazione Comunale e proprietà, la VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE n. 01-2019, ha **prescritto per il POU n. 12.5 – C2. Z – Zona Sportiva, una quantità di Parcheggi Pubblici di Urbanizzazione Secondaria (U2) per complessivi mq. 1.270 e pari a 58 posti auto.**

#### Verde di urbanizzazione secondaria (U2)

Per quanto riguarda la dotazione minima di verde pubblico di urbanizzazione secondaria da cedere, la quantificazione grafica dell' **area destinata a verde pubblico contenuta nel Piano dei Servizi risulta di circa mq. 4.250** (così come riportato nella già citata Scheda di POU n. 12.5 – C2. Z – Zona Sportiva).

Anche in questo caso occorre fare obbligatoriamente riferimento alla più volte citata Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 - REP - 57352/19366 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale", con la quale la quantità delle Aree di Cessione per Attrezzature e Spazi Collettivi (U2) è stata stabilita secondo i dettati dell'Art. A-24 della L.R. n. 20/2000.

Applicando i medesimi parametri (in considerazione del fatto che la SU delocalizzata ha già assolto ai propri obblighi in merito alle cessioni d'area a titolo gratuito) si può determinare una quantità di Aree a Verde, pari a 30 mq. / Abitante, sia di **mq. 2.892** circa, scaturiti dal seguente conteggio  $(40 \times 2,41 \times 30) = 2.892$ .

Tale dato si desume dal prodotto del parametro (30 mq/Ab) della L.R. n. 20/2000, per il numero degli Alloggi, per i componenti di un nucleo familiare medio nel Comune di Nonantola (dati del Comune al 31/12/2018).

### **5.3 Le Aree di U1, le Aree di U2 e le Aree Extra Standard**

In merito alle Dotazioni Territoriali, il Piano Particolareggiato individua la quantità delle Dotazioni Territoriali (Aree di Urbanizzazione Primaria – U1 e Aree di Urbanizzazione Secondaria – U2) da porre in cessione, in base ai dettati delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE n. 01-2019 del Comune di Nonantola, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, nonché il rispetto ai dettati della Scheda relativa al POU n. 12.5 – C.2 Z - Zona Sportiva e secondo i seguenti parametri della **Tabella 2:**

<b>Tabella 2</b> <b>TABELLA DATI URBANISTICI</b> <b>ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C.2 Z</b>			Dati di PRG / POU n.12.5	Dati di Piano Particolareggiato
Superficie Territoriale	ST	mq.	21.176	<b>21.316</b>
Superficie Utile Ammessa	SU	mq.	3.197	<b>3.197</b>
Numero Alloggi	n	nr	/	<b>40</b>
Superficie Fondiaria	Sf	mq.	/	<b>9.980</b>
Altezza massima	H	ml	9,50	<b>9,50</b>
Superficie Permeabile	35% Sf	mq	/	<b>5.436</b>
<b>AREE PER URBANIZZAZIONI (U1 + U2)</b>		<b>mq.</b>	<b>6.586</b>	<b>9.676</b>
AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1 AREE PER VIABILITA' – U1 PARCHEGGI PUBBLICI - U1 (10 mq/30 mq SU) 22 mq/p.a.	U1 U1	mq. / mq. p.a.	/ <b>1.066</b> 48	<b>2.823</b> <b>1.056</b> <b>48</b>
AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2) VERDE (* POU 12.5) PARCHEGGI PUBBLICI - U2 (7,5 % ST) (* POU 12.5) 22 mq/p.a.	U2 U2	mq. p.a.	<b>5.520</b> <b>4.250</b> <b>1.270</b> 58	<b>5.797</b> <b>4.521</b> <b>1.276</b> <b>58</b>

#### 5.4 Le Cessioni – Aree di U1, Aree di U2 e Aree Extra Standard

Il Piano Particolareggiato prevede pertanto (come riportato nella precedente Tabella 2) la cessione di Aree per Urbanizzazioni Primarie (U1) e per Urbanizzazioni Secondarie (U2) per complessivi **mq. 9.676**.

Il Piano Particolareggiato prevede inoltre la cessione di una ulteriore **AREA EXTRA-STANDARD A VERDE di U2** di cui all'elaborato grafico **Tav. U-00-A-P-07 PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione** e contraddistinta negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato con la lettera **M**, e per una superficie pari a circa **mq. 1.660**.

Il tutto al fine di rispettare i dettati delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE n. 01-2019 del Comune di Nonantola, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, nonché il rispetto ai dettati della Scheda relativa al POU n. 12.5 – C.2 Z - Zona Sportiva.

**Con questa ulteriore cessione, le Aree poste in CESSIONE dal Piano Particolareggiato assommano complessivamente a mq. 11.336.**

## 5.5 Le Cessioni Gratuite e le Cessioni Onerose

Come detto al precedente punto 5.1, si è convenuto che il Piano Particolareggiato ritrovasse una quota di aree in cessione gratuita e corrispondente ai minimi richiesti dall'Art. A-24 della L.R. 20/2000.

Il P.R.G. determina dei parametri, attraverso il POU, da applicare al comparto e i cui minimi sono fissati dalla Disciplina Generale sulla Tutela e l'Uso del Territorio di cui alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii., e più specificatamente dall'Art. A-24 – Attrezzature e spazi collettivi.

Gli strumenti della pianificazione locale possono applicare parametri più restrittivi, chiedendo cessioni maggiori di aree (cosa a cui il Piano Particolareggiato si adegua), ma non può assolutamente **pretenderne la gratuità**, se non della quota stabilita dalla Disciplina Regionale, mentre per la restante parte dovrà trovare patti e accordi con il Soggetto Attuatore, ivi compresa la compensazione di un eventuale pagamento del contributo straordinario correlato alla Variante al PRG, e che verranno disciplinati (come già detto) dalla Convenzione Urbanistica del Piano.

Per quanto riguarda le Cessioni di Aree il Piano Particolareggiato prevede **una cessione in eccedenza di AREE di U2 e AREE EXTRA STANDARD** pari a **mq. 3.289** circa rispetto alla richiesta dalle NTA della "Variante Specifica al P.R.G. n. 01-2019" e dalla Scheda di POU n. 12.5, rispetto ai prescritti derivanti dalla applicazione dell' Art. A-24 della L.R. n. 20/2000 in merito alle cessioni di Aree per Attrezzature e Spazi Collettivi, ovvero :

- di circa **mq. 1.629** di **Verde di U2** (mq. 4.521 – mq. 2.892);
- di circa **mq. 1.660** di un'ulteriore area a **Verde di U2 - EXTRA STANDARD**;

per un **totale in eccedenza di circa mq. 3.289 e non ascrivibili tra le cessioni a titolo gratuito**

## 5.6 Le destinazioni d'uso edilizie

Le destinazioni d'uso ipotizzate dal PUA sono quelle derivanti dalle possibilità concesse dalle Norme di PRG e più specificatamente all'**Art. 16 – Destinazioni d'uso**, nonché quelle desumibili dalla scheda di **POU n. 12.5** e possono sintetizzarsi nelle seguenti:

- a) FUNZIONE ABITATIVA a.1 abitazioni di ogni tipo A.1/A.9  
a.2 autorimesse C.6

## 5.7 La ripartizione della Superficie Utile (SU)

La Superficie Utile (SU) viene computata come previsto all' **Art. 8) Parametri edilizi e norme di Regolamento Edilizio** delle Norme Tecniche di Attuazione della VARIANTE 2017 al PRG approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 23/03/2017, il quale rimanda ai dettati della D.A.L. Regione Emilia - Romagna n. 279 del 04/02/2010 e ss.mm.ii. – Allegato A “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia”, e riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

Il Progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata denominato “COMPARTO C.2Z ZONA SPORTIVA”, ripartisce oggi la potenzialità edificatoria (SU) nell’ambito dell’intero Comparto, individuando come unità minime di intervento, i singoli lotti individuati dal progetto e qui riportati nella seguente **Tabella 3**:

<b>Tabella 3 – RIPARTIZIONE SU</b>					
<b>LOTTO</b>	<b>SF</b>	<b>SU</b>	<b>SA</b>	<b>PIANI</b>	<b>ALLOGGI</b>
	Superficie Lotti mq	mq	mq	Fuori Terra N°	N°
<b>A</b>	660	170	51	2	2
<b>B</b>	591	170	51	2	2
<b>C</b>	602	170	51	2	2
<b>D</b>	790	170	51	2	2
<b>E</b>	1.005	657	131	3	8
<b>F</b>	994	380	76	3	5
<b>G</b>	1.361	550	110	3	7
<b>H</b>	1.733	550	110	3	7
<b>I</b>	997	380	76	3	5
<b>L - Area comune ai lotti F-G-H-I</b>	1.247	/	/	/	/
<b>TOTALE</b>	<b>9.980</b>	<b>3.197</b>	<b>707</b>		<b>40</b>

Per quanto riguarda la SU dei singoli Edifici / Lotti, essa dovrà generalmente, ma non necessariamente, corrispondere a quella dichiarata nella precedente **Tabella 3**.

Nel caso in cui la progettazione di alcuni Edifici non sfrutti appieno la SU o il numero degli Alloggi ad essi attribuita dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo, la superficie utile o gli alloggi in eccedenza potranno essere riutilizzati all'interno del Comparto senza ricorrere ad una formale Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Analogamente, qualora il progetto di un edificio necessiti di un’ulteriore quota di SU, o di numero di alloggi, rispetto a quella assegnata, potrà attingere tale quota di SU, o di numero di alloggi, da altri Edifici non ancora realizzati.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Particolareggiato detteranno i criteri con i quali potrà avvenire detto trasferimento, fermo restando che in questi casi sarà obbligatorio che il progetto inerente il Permesso di Costruire, produca e contenga al suo interno l'aggiornamento planimetrico del PUA (se interessato), nonché l'eventuale modifica ed integrazione alle tabelle riguardanti eventuali spostamenti relativi alla SU e al Numero degli Alloggi.

### **5.8 Le Dotazioni Minime Obbligatorie**

Per quanto riguarda le altre Dotazioni minime obbligatorie, in merito a:

- Parcheggi Pertinenziali (Art. 11 NTA del PRG), questi saranno realizzati secondo quanto disposto dall'Art. 11 delle Norme di PRG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020 e nelle quantità dettate dalla TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA in relazione al tipo di funzione da insediare;
- Dotazione Massima di Sa (Art. 8bis NTA del PRG), questa sarà realizzata in conformità del citato articolato normativo e secondo quanto definito dalla D.A.L. Regione Emilia - Romagna n. 279 del 04/02/2010 e ss.mm.ii. – Allegato A "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia";

La rispondenza dei progetti ai dettati delle suddette Norme, in merito alle Dotazioni minime obbligatorie, dovranno essere assolti nell'ambito della richiesta dei Permessi di Costruire dei singoli Lotti di Intervento.

### **5.9 La Superficie Permeabile**

Per quanto riguarda le Superfici Permeabili, il presente Piano Particolareggiato ha verificato la rispondenza del progetto con le prescrizioni dettate dall'Art. 23 – Zone Omogenee di tipo "C" – Sottozona C.2 delle Norme di PRG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, le quali prescrivono una quantità minima della Superficie Permeabile pari al 35% della Superficie Fondiaria di ogni singolo Lotto individuato.

La seguente **Tabella 4**, riporta i dati afferenti le Superfici Permeabili dell'intero Comparto di Piano, ipotizzando la porzione permeabile delle Superfici Fondiarie (Lotti).

L'esatta rispondenza dei progetti ai dettati della suddetta Norma, dovrà essere verificata e assolta nell'ambito della richiesta del Permesso di Costruire di ogni singolo Lotto di Intervento, che comunque non potrà essere inferiore al dato prescritto ( $\geq 35\%$  della Sf).

**Tabella 4 – Superfici Permeabili**

<b>St - COMPARTO URBANISTICO</b>	<b>mq</b>	<b>21.316</b>		
Superfici Fondiarie Edificate	mq	9.980		
Area Impermeabilizzata	mq	9.496		
Aree Permeabili	mq	11.820		
<b>Permeabilità delle Aree Rapporto Sp / ST</b>	<b>mq</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente di permeabilità</b>	<b>Superfici Permeabili</b>
Area Impermeabilizzata Lotti	mq	3.861	0%	0
Superficie Permeabile Lotti (Verde)	mq	5.190	100%	5.130
L - Area comune ai lotti F-G-H-I (Autobloccanti)	mq	1.019	30%	306
U1 - Strade (Asfalto drenante)	mq	2.050	10%	205
U1 – Parcheggi (Autobloccanti)	mq	639	20%	128
U1 - Verde di Cessione	mq	376	100%	376
U1 - Ciclabili e Pedonali (Autobloccanti)	mq	791	20%	158
U2 - Verde di Cessione	mq	4.715	100%	4.715
U2 - Parcheggi (Autobloccanti)	mq	817	20%	163
U2 - Ciclabili e Pedonali (Autobloccanti)	mq	288	20%	58
U2 - Lotto Extra Standard	mq	1.660	35%	581
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>21.316</b>	<b>41%</b>	<b>11.820</b>

La seguente **Tabella 5**, riporta i dati afferenti le Superfici Permeabili con l'ipotesi della sola porzione permeabile delle Superfici Fondiarie (Lotti). L'esatta rispondenza dei progetti ai dettati della suddetta Norma, dovrà essere verificata ed assolta nell'ambito della richiesta del Permesso di Costruire di ogni singolo Lotto di Intervento, che comunque non potrà essere inferiore al dato prescritto ( $\geq 35\%$  della Sf).

**Tabella 5 – Superfici Permeabili delle Superfici Fondiarie ipotizzate**

<b>SF – SUPERFICI FONDIARIE</b>	<b>mq</b>	<b>9.980</b>		
<b>Permeabilità delle Aree Rapporto Sp / SF</b>	<b>mq</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente di permeabilità</b>	<b>Superfici Permeabili</b>
Area Impermeabilizzata Lotti	mq	3.831	0%	0
Superficie Permeabile Lotti (Verde)	mq	5.130	100%	5.130
L - Area comune ai lotti F-G-H-I (Autobloccanti)	mq	929	30%	929
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>9.980</b>	<b>43%</b>	<b>5.436</b>

## 6. LE RELAZIONI SPECIALISTICHE ALLEGATE ALLA DOMANDA DI VARINATE AL P.R.G.

A corredo della Domanda di Variante al PRG, avanzata dalla Proprietà ed assunta al Protocollo del Comune di Nonantola al n. 17450 del 11/08/2018, riguardante la Richiesta di Variante al PRG, ed in ottemperanza a quanto concordato con Verbale dell'Incontro - Prot. n. 1518 del 22/01/2019, la Proprietà ha fornito al Comune di Nonantola la seguente documentazione:

- Relazione Geologica, Geotecnica e di Microzonazione Sismica;
- Relazione previsionale del Clima Acustico;
- Relazione Tecnica sull'Impatto Veicolare;
- Rapporto ambientale preliminare ai fini del procedimento di VAS;
- Relazione Idraulica per l'invarianza, la sicurezza e la vulnerabilità.

Detta documentazione (già in possesso dell'Amministrazione Comunale) costituirà inoltre parte integrante del progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

## 7. GLI ALLEGATI CATASTALI

Vengono di seguito riportati i seguenti Allegati Catastali:

Allegato 1 - Estratto di mappa catastale (Fg. 56)

Allegato 2 - Estratto di mappa catastale con individuazione Comparto Urbanistico (Fg. 56)

Allegato 3 - Visura Catastale Fg.56 Mapp. 472

Allegato 4 - Visura Catastale Fg.56 Mapp. 473





## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 06/02/2012 al 06/03/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NONANTOLA ( Codice: F930)</b>
	<b>Provincia di MODENA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 56 Particella: 472</b>

#### INTESTATO

1	BORSARI S.P.A. con sede in NONANTOLA	01352250367*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

#### Situazione dell'Immobile dal 04/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario
1	56	472		-	SEMINATIVO 3	1	70	72	B1A; DO4R	Euro 111,93	Euro 136,66	FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 protocollo n. MO0016633 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 16633.1/2019)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 431

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 471 - foglio 56 particella 473

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 25/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BORSARI S.P.A. con sede in NONANTOLA	01352250367	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2019 Repertorio n.: 56551 Rogante: BORGHI MAURO Sede: NONANTOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7443.1/2019)	

#### Situazione degli intestati dal 04/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA DI BORSARI LUCA E CAPELLI FRANCA SOCIETA` SEMPLICE con sede in NONANTOLA	03438930368	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 25/03/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 protocollo n. MO0016633 in atti dal 04/03/2019 Registrazione: presentato il 04/03/2019 (n. 16633.1/2019)	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 06/02/2012 al 06/03/2020

Data: 06/03/2020 - Ora: 18.05.59 Fine

Visura n.: T274793 Pag: 2

#### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/01/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	56	431		-	SEMINATIVO 3	5	99	59	B1A; DO4R	Euro 393,12	Euro 479,98	FRAZIONAMENTO del 24/01/2012 protocollo n. MO0008997 in atti dal 24/01/2012 presentato il 24/01/2012 (n. 8997.1/2012)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 424 - foglio 56 particella 426

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 432 - foglio 56 particella 433 - foglio 56 particella 434

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

#### Situazione degli intestati dal 06/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA DI BORSARI LUCA E CAPELLI FRANCA SOCIETA' SEMPLICE con sede in NONANTOLA	03438930368	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 04/03/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/02/2012 Repertorio n.: 21246 Rogante: VELLANI GUIDO Sede: MODENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2896.1/2012)	

#### Situazione degli intestati dal 24/01/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LANCELLOTTI Maria Pia nata a BOMPORTO il 08/11/1945	LNCMRP45S48A959X*	(1) Proprieta' per 46028/138084 fino al 06/02/2012
2	ROVERI Franco nato a SERMIDE il 07/05/1937	RVRFNC37E07I632F*	(1) Proprieta' per 92056/138084 fino al 06/02/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 24/01/2012 protocollo n. MO0008997 in atti dal 24/01/2012 Registrazione: presentato il 24/01/2012 (n. 8997.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 06/02/2012 al 06/03/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NONANTOLA ( Codice: F930)</b>
	<b>Provincia di MODENA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 56 Particella: 473</b>

#### INTESTATO

1	BORSARI S.P.A. con sede in NONANTOLA	01352250367*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

#### Situazione dell'Immobile dal 04/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	56	473		-	SEMINATIVO 3	42	44	B1A; DO4R	Euro 27,83	Euro 33,97	FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 protocollo n. MO0016633 in atti dal 04/03/2019 presentato il 04/03/2019 (n. 16633.1/2019)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 431

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 471 - foglio 56 particella 472

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 25/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BORSARI S.P.A. con sede in NONANTOLA	01352250367	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2019 Repertorio n.: 56551 Rogante: BORGHI MAURO Sede: NONANTOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7443.1/2019)	

#### Situazione degli intestati dal 04/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA DI BORSARI LUCA E CAPELLI FRANCA SOCIETA` SEMPLICE con sede in NONANTOLA	03438930368	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 25/03/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 04/03/2019 protocollo n. MO0016633 in atti dal 04/03/2019 Registrazione: presentato il 04/03/2019 (n. 16633.1/2019)	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 06/02/2012 al 06/03/2020

Data: 06/03/2020 - Ora: 18.07.27 Fine

Visura n.: T275291 Pag: 2

#### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/01/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	56	431		-	SEMINATIVO 3	5	99	59	B1A; DO4R	Euro 393,12	Euro 479,98	FRAZIONAMENTO del 24/01/2012 protocollo n. MO0008997 in atti dal 24/01/2012 presentato il 24/01/2012 (n. 8997.1/2012)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 424 - foglio 56 particella 426

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 56 particella 432 - foglio 56 particella 433 - foglio 56 particella 434

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

#### Situazione degli intestati dal 06/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA DI BORSARI LUCA E CAPELLI FRANCA SOCIETA' SEMPLICE con sede in NONANTOLA	03438930368	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 04/03/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/02/2012 Repertorio n.: 21246 Rogante: VELLANI GUIDO Sede: MODENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2896.1/2012)	

#### Situazione degli intestati dal 24/01/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LANCELLOTTI Maria Pia nata a BOMPORTO il 08/11/1945	LNCMRP45S48A959X*	(1) Proprieta' per 46028/138084 fino al 06/02/2012
2	ROVERI Franco nato a SERMIDE il 07/05/1937	RVRFNC37E07I632F*	(1) Proprieta' per 92056/138084 fino al 06/02/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 24/01/2012 protocollo n. MO0008997 in atti dal 24/01/2012 Registrazione: presentato il 24/01/2012 (n. 8997.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria