

COMUNE DI NONANTOLA

(Provincia di Modena)

Via Marconi, 11 - 41015 Nonantola (MO)

pec: comune.nonantola@cert.comune.nonantola.mo.it

Tel. 059/896511 Fax 059/546290 - C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA" RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI VARIANTE AL PIANO IN VARIANTE AL PRG

Progettista:

Arch. Francesco Remondini
Ordine Architetti di Bologna n. 2746

Committente:

FABER DOMUS IMMOBILIARE S.R.L.

VIA F. SELMI, 80 - MODENA

TEL. 059897212

**LEVANTE S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE IN C.P.**

VIA PORRETTANA, 52 - BOLOGNA

TEL. 0516142270

elenco elaborati:

- TAV 1.1: estratto di mappa catastale
- 1.2: tabella proprietà e millesimi
- TAV 2: rilievo strumentale
- 3: documentazione fotografica
- 4: relazione tecnica
- TAV 5.1: PPIP approvato
- TAV 5.2: PPIP in variante - schema planimetrico
- TAV 5.3: PPIP in variante - qualità urbana
- 5.4: PPIP in variante - dati di progetto
- 5.5: PPIP in variante - raffronto tra PPIP vigente e proposta di variante
- 5.6: PRG vigente
- 5.7: PRG in variante
- 5.8: proposta di modifica NTA

spazio a disposizione dell'U.T.

oggetto della tavola:

relazione tecnica

data:

10/03/2020

scala:

-

tav. n.

4

PPIP "FONDO CONSOLATA" - COMUNE DI NONANTOLA

Richiesta di autorizzazione a presentare Variante al PPIP in Variante al PRG

RELAZIONE TECNICA - LINEE GUIDA ALLA BASE DELLA VARIANTE

La Variante al PPIP vigente, in Variante al PRG, prevede di non costruire sull'area boscata esistente, quale area naturalistica da preservare e da cedere totalmente all'Amministrazione comunale di Nonantola.

La proposta prevede di operare le seguenti Varianti al PRG:

Cartografica:

- per modificare il perimetro di PPIP come da allegati alla presente relazione;

Normativa:

- per includere quali destinazioni d'uso ammesse quelle Produttive.

Dati di progetto

La Variante al PPIP vigente in Variante al PRG è richiesta dalle proprietà Faber Domus Immobiliare s.r.l. e Levante s.r.l. in liquidazione in C. P.; la Provincia di Modena proprietaria delle aree afferenti la strada esistente non è interessata alle trasformazioni urbanistiche del Piano.

Le aree interessate dalla Variante hanno superficie complessiva di mq 141.289 di cui mq. 87.534 di ST (Superficie Territoriale) e mq. 53.755 extra comparto di verde pubblico e bosco da cedere.

I dati di progetto sono descritti nella tabella allegato A

Configurazione del costruito

Le costruzioni previste hanno una SU complessiva di mq. 20.885 rispetto ai quasi 41.000 mq. del PPIP vigente con una riduzione del 49% circa.; risulta peraltro ridotta anche la SdV totale da 10.000 mq. a 8.100 mq. Le costruzioni sono organizzate lungo i confini nord, ovest e sud dell'area determinando una geometria a C che contiene al centro le aree di parcheggio e l'edificio ricettivo/terziario.

Verso la zona agricola sui confini nord, ovest e sud è prevista la realizzazione di una fascia verde alberata di mitigazione visiva piantumata con essenze arboree ed arbustive.

Per i sei comparti, così articolati, sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

Comparto 1: Distributore + Servizi 1 A;

Comparto 2: Ricettivo e terziario: Edificio 2 A;
Comparto 3 Artigianale: Edifici 3 A, 3B, 3C, 3D;
Comparto 4 Pubblico esercizio e Commerciale NON Alimentare: Edifici 4 A, 4 B, 4C, 4D;
Comparto 5 Commerciale NON Alimentare: Edifici 5 A ,5 B, 5C;
Comparto 6 Commerciale Alimentare: Edificio 6 A;

Viabilità carraia

L'accesso principale all'area avviene dalla rotonda all'incrocio tra la tangenziale e la SP 255, consolidando e allargando il tracciato attuale della via Fondo Consolata; sulla mediana del suo tracciato è previsto un incrocio con un nuovo asse mediante rotonda, realizzando in tal modo la suddivisione dell'intera superficie territoriale edificabile in 6 comparti attuativi di superficie territoriale inferiore a 25.000 mq. Un secondo accesso carraio è previsto dalla tangenziale mediante corsia di decelerazione che si collega al sistema viario interno mediante una seconda rotonda da cui ha origine una strada pubblica a fondo cieco che serve il comparto 3 produttivo e la zona di carico/scarico del comparto 4.

Parcheggi Pubblici

I parcheggi sono dislocati all'interno dei 6 comparti, sono in gran parte organizzati lungo un'area verde alberata permeabile e gli stalli stessi sono costruiti con pavimentazioni altamente drenanti.

Al momento non è stata individuata la suddivisione tra parcheggi pubblici e pertinenziali che saranno distribuiti all'interno di ogni comparto attuativo.

Piste ciclabili

Si prevede la realizzazione di due piste ciclabili, di cui una ha tracciato lungo la direttrice stradale nord-sud centrale all'area da urbanizzare intersecando l'area di verde pubblico a sud ed una seconda lungo la SP 255 a partire dal sottopasso esistente della nuova tangenziale; tra le due vi è un collegamento in fregio alla via Fondo Consolata

Percorso pedonale coperto

Tra le aree di parcheggio e gli edifici commerciali/terziari è prevista la realizzazione di un percorso pedonale coperto quale collegamento tra le varie attività commerciali che si insedieranno che sarà a carico di ogni intervento edificatorio.

Aree impermeabilizzate ai sensi della L.R. 24/17

La superficie impermeabilizzata sarà di circa 86.429 mq. rispetto a 94.500 mq. del PPIP vigente con una riduzione di consumo di suolo ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/17 pari a oltre 8.000 mq.

Nonantola, 10-03-2020

Il Tecnico

Arch. Francesco Remondini