

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:

proposta di modifica NTA

data:

22/05/2020

scala:

-

tav. n.

5.8

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°•
		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		X
		D.3	X°							X		X	X		X
		D.4	X							X					
		D.6	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° 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				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 e D7 in zona D6 è ammessa solo per il comparto sottozona D6 "Fondo Consolata"

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- 87500 mq~~ **circa e una SU pari a 20885 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, D7)), 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 massima 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.

[omissis]