

2[^] MODIFICA AL PROGETTO

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
A SCOPO RESIDENZIALE, AI SENSI DELLA L.REG. n.47/78,
RIGUARDANTE I P.O.U. DENOMINATI C2.A1 S.ANSELMO 1
E C2.A2 S.ANSELMO 1 bis , IN NONANTOLA VIA S.FRANCESCO,
PER CONTO DI:
ADIELLE s.r.l.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

IL TECNICO
(Geom. Dallai Fabrizio)

Nonantola, 26/03/2019

La presente domanda è resa necessaria per la 2^a Modifica al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a scopo residenziale, ai sensi della L.R. n.47/78, riguardante i P.O.U. denominati C2.A1 S.Anselmo 1 e C2.A2 S.Anselmo 1 bis, posti in Comune di Nonantola Via S. Francesco e censiti al catasto terreni del Comune di Nonantola al Fg. n. 32 Mappali nn. 777-780-781(parte)-782-783-784-785-786-875-948-949-950-951 e Fg. n. 43 Mappali nn. 359-360-361-362-364-365-411-412.

Attualmente, la proprietà è indicata secondo quanto segue:

- ADIELLE S.R.L. , con sede a Bomporto (MO) in Piazza Matteotti n.18, C.F. e P.IVA: 00933070369, proprietaria dei lotti edificabili contraddistinti al catasto terreni del Comune di Nonantola al Foglio n. 32 Mappali n. 777-782-783-785-786-875 e Foglio n. 43 Mappali n. 361-362-364-365.
- COMUNE DI NONANTOLA, con sede in Nonantola (MO), C.F. 00237070362, proprietario delle aree da urbanizzare contraddistinte al catasto terreni del Comune di Nonantola al Foglio n. 32 Mappali 780-781(parte)-784-948-949(ex779)-950-951(ex787) e Foglio n. 43 Mappali n. 359-360-411-412(ex366).

La società ADIELLE S.R.L. ha ceduto le aree di urbanizzazione sopra citate al Comune di Nonantola mediante Atto del Notaio Borghi Mauro in data 25/06/2013 rep. n. 52456/12264, registrato a Modena il 23/07/2013 al n. 9261, Serie 1T, trascritto a Modena il 23/07/2013 al n. 15812, fermo restando gli obblighi assunti con la Convenzione Urbanistica in essere prima dell'atto, ed obbligandosi in vece di Soggetto Attuatore alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato approvato, con piena disponibilità delle aree, fino all'assunzione in carico delle stesse da parte del Comune a seguito di collaudo.

PRECEDENI EDILIZI

Relativamente ai comparti C2.A1 S.Anselmo 1 e C2.A2 S.Anselmo 1 bis, è stata rilasciata Autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a "il Torrazzo s.r.l., Zavatti Italo, Zavatti Valter, Seminario Abbaziale di Nonantola, Martinelli Carlo e Zavatti Velina", con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 27/09/2007.

In data 31/08/2007 è stato presentato Progetto di Piano Particolareggiato, assunto dal Comune di Nonantola al prot. n. 13185 (pratica n.2008/142) e depositato presso la

Segreteria dello stesso Comune dal 24/06/2008 al 23/08/2008 con determinazione n. 283 del 21/06/2008.

Il piano, in variante al PRG, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 05/03/2009.

E' stato presentato in data 31/07/2009 il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in data 04/12/2009 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica con il Comune di Nonantola.

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n. 2009/362 in data 18/12/2012, prot. n. 17464, per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione dei comparti in progetto, mediante domanda presentata inizialmente dalla società IL TORRAZZO S.R.L., che poi è stata incorporata nella società ADIELLE S.R.L. , anche se tali opere non hanno mai avuto corso a causa della crisi edilizia, nonostante la proroga del termine per l'inizio dei lavori a tre anni dal rilascio del titolo a causa dell'evento sismico del 2012.

Infine, in data 24/06/2013 è stata presentata domanda di Modifica al Piano Particolareggiato n. 2013/209, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 07/11/2013, al fine di cedere della superficie fondiaria interna al comparto, nella misura del 10% e priva di edificabilità, a favore del lotto confinante posto a sud ed esterno al comparto, con sovrastante fabbricato ed identificato al foglio 32 mappale 651.

Si precisa, che i comparti sono accessibili da Via San Francesco, attualmente caratterizzata da un piccolo tratto di strada, che è stata urbanizzata a servizio e contestualmente ai fabbricati residenziali identificati catastalmente con i mappali 477 e 651 del foglio 32 ; tale tratto di strada, identificato catastalmente con il mappale 781 del foglio 32, è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 298/99 e successive pratiche n.452/01-n.133/07-n.163/10-n.20/11-n.121/13, con comunicazione di fine lavori in data 07/05/2013, ed assunto in carico dal Comune di Nonantola con determinazione n. 188 del 25/07/2013.

OGGETTO DELL'INTERVENTO

La presente domanda di Modifica al Piano Particolareggiato consiste in variazioni che non vanno ad incidere significativamente sull'impostazione generale del P.P. ,

mantenendone invariate le caratteristiche, come previsto nell'Art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione agli atti.

Più precisamente, si intende modificare l'ubicazione della cabina elettrica, che attualmente è posta nel comparto C2.A2 S.Anselmo 1 bis, e spostarla nel comparto C2.A1 S.Anselmo 1, in quanto è un elemento necessario da compiere inizialmente se si desidera suddividere in stralci indipendenti la realizzazione e l'ultimazione delle opere di urbanizzazione progressivamente all'edificazione dei lotti, pertanto è stata posizionata nell'area che sarà oggetto di primo intervento, cioè dove proseguirà Via San Francesco, per consentire l'attuazione dei comparti in modo graduale ed ottimale, senza dover realizzare inizialmente dei manufatti isolati rispetto la zona di cantiere.

In merito allo spostamento della cabina è stato chiesto parere preventivo ad ENEL tramite PEC, inviata al referente sig. Borghi Mario, il quale ha confermato la fattibilità dell'intervento sempre con PEC in data 19/09/2017, che si allegata alla presente domanda assieme ai nuovi elaborati dell'impianto modificato vidimati da ENEL.

Pertanto, la cabina elettrica è stata ubicata nel comparto C2.A1 S.Anselmo 1, al posto di due parcheggi, uno dei quali è stato riottenuto grazie all'aggiornamento del limite di comparto in base alla vigente mappa del PRG, quindi è stato inserito un parcheggio che prima era esterno, mentre per il secondo, si considera di poter conteggiare quello in più ricavato nel primo tratto di Via San Francesco, in quanto in tale tratto sono stati realizzati 13 parcheggi di urbanizzazione, mentre quelli necessari per le due palazzine edificate sono 12, oltretutto, quel parcheggio eccedente era prima ubicato dentro al comparto ed è stato poi spostato all'esterno con la precedente Modifica al Piano n. 2013/209, resa necessaria in seguito alla vendita di una parte di terreno del POU a favore del fabbricato posto sul mappale 651 ed al conseguente spostamento dell'accesso carraio del lotto.

Nello stesso comparto, nel lotto n.1 è stata modificata la posizione del fabbricato per ottenere, rispetto la strada di comparto, lo stesso allineamento degli altri fabbricati ed, inoltre, è stato spostato l'accesso carraio sul lato nord, spostando di conseguenza alcuni parcheggi senza modificarne il numero.

Invece, nel comparto C2.A2 S.Anselmo 1 bis, i due parcheggi aggiunti al posto della cabina elettrica sono stati tolti sul fronte del lotto 4 per dotarlo di un secondo accesso carraio.

In tal modo, le dotazioni di parcheggi obbligatori da realizzare complessivamente per entrambi i comparti ed il primo tratto di Via San Francesco, già ultimato, rimangono invariati nella quantità minima richiesta.

In conseguenza alle variazioni da apportare con la presente domanda ed all'aggiornamento del limite del comparto C2.A1 S.Anselmo 1, come da PRG, sono state corrette le tabelle dei dati di progetto, oltre a quelle relative ai lotti edificabili, nelle quali è stata aggiunta la possibilità di realizzare fabbricati di "tipologia unifamiliare".

Si ricorda, che con la precedente Modifica al Piano Particolareggiato n. 2013/209 del 24/06/2013 era stato aggiornato il disegno della planimetria generale attraverso l'eliminazione dell'area esondabile che era prevista nella ampia zona a verde a sud-ovest dei comparti, l'aggiornamento dei parcheggi di urbanizzazione e delle aree a verde nel primo tratto di Via San Francesco, esterni ai comparti e legittimati dalla pratica n. 298/99 e successive varianti, ed infine, abbattuti una parte degli Olmi esistenti in accordo con il Servizio Ambiente e rimpiazzati con l'aggiunta di nuove piante arboree collocate nella vicina area a verde esterna ai comparti.

Con la presente seconda Modifica al Piano Particolareggiato, dunque, si intende anche aggiornare la planimetria generale in base ai seguenti atti ed attuali accordi:

- autorizzazione dell'Ufficio Ambiente del 03/09/2013 con prot. 13722, con la quale è stato legittimato l'abbattimento degli Olmi esistenti che erano rimasti, malati ed in condizioni precarie, da rimpiazzare anche questi con l'aggiunta di ulteriori nuove piante arboree, pertanto, anche a seguito delle attuali modifiche al Piano, sono stati presi nuovi accordi con l'ufficio Ambiente sulla nuova redistribuzione degli alberi nell'area a verde esterna ed interna ai comparti, apportando alcune variazioni sulla disposizione e tipologia delle essenze.
- raccomandata del Comune di Nonantola del 09/08/2012, prot. 10678, in cui è stata prescritta l'eliminazione della porzione di ciclabile che, così descritta, "corre a fregio della Via Di Mezzo posta a nord dall'incrocio della porzione ortogonale alla Via Di Mezzo stessa", pertanto il percorso del rimanente tratto di ciclabile è stato riprogettato e, in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune, prolungato attraverso l'area a verde dove era prima posizionato il gruppo di olmi, ora abbattuti come prima chiarito, per poi congiungersi con Via San Francesco, con conseguente eliminazione di una aiuola per permettere il collegamento con la strada; mentre, si prevede, che il tratto di

ciclabile dentro al comparto C2.A2 verrà realizzato solo congiuntamente alle relative opere di urbanizzazione.

La modifica al percorso ciclabile ha comportato anche la variazione dell'impianto di illuminazione pubblica, quindi nell'elaborato di progetto viene rappresentata anche la nuova rete aggiornata, con l'aggiunta dei lampioni ad illuminazione del nuovo tratto. Come da ultimo parere di Nonaginta Srl del 20/07/2012, prot. 891, i corpi illuminanti indicati nel disegno sono quelli della ditta AEC, modello KAOS su palo rastremato in alluminio sp. 4 mm., per quanto riguarda la sede stradale, ed il modello EVOLUTA LR su palo in alluminio sp. 4 mm., per i percorsi pedonali e nella ciclabile, con utilizzo di lampade al sodio ad alta pressione della ditta AURA modello SODINETTE LL con doppio bruciatore.

Infine, lungo il percorso ciclabile verrà prevista la collocazione di tre panchine di arredo urbano, mentre nella congiunzione dello stesso percorso con Via Di Mezzo verranno installati degli archetti metallici parapetonali per attenzionare la presenza dell'incrocio pericoloso, al fine di preservare la sicurezza di pedoni e ciclisti.

Le variazioni oggetto della presente modifica, sopra descritti, sono comunque meglio evidenziati negli allegati elaborati grafici di progetto.

Nonantola, 26/03/2019

IL TECNICO
(Geom. Dallai Fabrizio)