

VARIANTE

P.P.I.P.  
Piana Particolareggiato di Iniziativa Privata  
Comparto B4.3 denominato "MZ"

Comune di Formigine - Provincia di Modena - Localita' Casinalbo - Foglio 14 Mappali 721-722-723-724

01

Relazione tecnica  
Estratti catastali - RUE - PSC - Elaborato fotografico

favola

scala

committente

VIRGILIOCINQUE SPA  
Corso Roma, 20  
Saluzzo (CN)  
C.F. e P.I. 03170740017

Progettista Architettonico e D.L.

MO PRO Studio di progettazione

GEOM. ANTONELLA DEBBIA

ING. MARCO MONTORSI

| REV. | DATA       | REDATTO | FILE |   |
|------|------------|---------|------|---|
| 03   | 04/04/2019 | MB      |      | OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO MOPRO, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI |
| 04   | 17/12/2019 | EB      |      |   |
| 05   | 30/12/2019 | EB      |      |   |
| 06   | 30/01/2020 | EB      |      |   |



**mopro** studio di progettazione  
sede legale:  
viale Corassori, 72 Modena  
sede operativa:  
Piazza Carta Costituzionale 3 - 41042  
Ubersetto di Fiorano Modenese  
tel +39 0536 1816539 - info@mo-pro.it

**RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

**VARIANTE**

**Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata**

**“B4.3 denominato MZ”**

**Comune di Formigine loc.Casinalbo via Liandi – via Pasubio**

## 1 – INQUADRAMENTO

### 1.1 – Identificazione generale

L'area in oggetto è ubicato in Comune di Formigine località Casinalbo, via Liandi – via Pasubio,

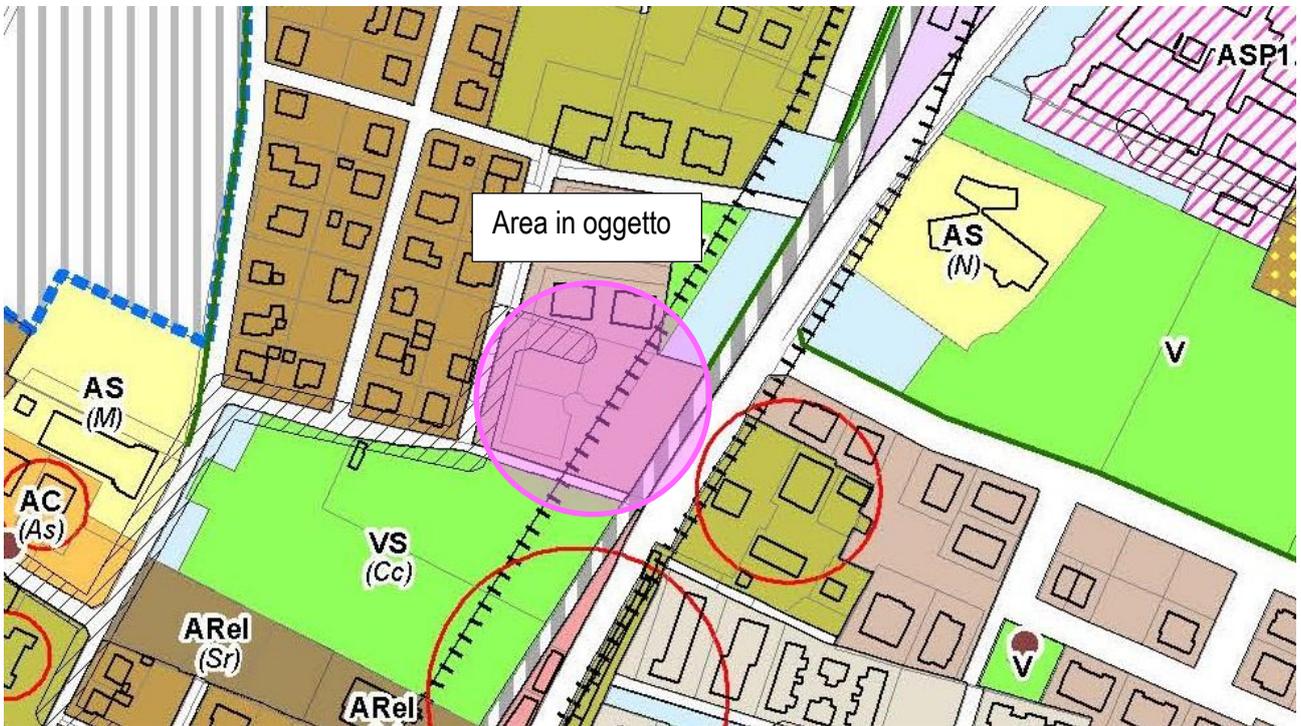


1.2 - Identificazione catastale

foglio 14 mappale 721-722-723-724



1.3 – Identificazione urbanistica



**TERRITORIO URBANIZZATO**

- ACS - Centro storico (TIT. IV - capo 4.1)
- AUC0 - Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali (TIT. IV - capo 4.2)
- AUC1 - Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (TIT. IV - capo 4.2)
- AUC2.1 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi (TIT. IV - capo 4.2)
- AUC2.2 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi (TIT. IV - capo 4.2)
- AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento (TIT. IV - capo 4.2)
- AUC4 - Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (TIT. IV - capo 4.2)
- AUC5 - Ambiti urbani consolidati dei centri minori e delle frange urbane (TIT. IV - capo 4.2)

## 2 – SOGGETTO ATTUATORE

L'attuazione del piano particolareggiato oggetto della presente richiesta di variante è la società VIRGILIOCINQUE SPA con sede in Corso Roma, 20 Saluzzo (CN) con p.i.: 03170740017, il cui Legale rappresentante è il Sig. Andrea Raguzzoni.

## 3 –PREMESSE

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui all'oggetto è stato regolarmente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.47 del 15.05.2008 e successivamente in data 30.11.2011 è stata stipulata regolare convenzione urbanistica, atto Notaio Dallari repertorio n.119329 fascicolo n.36643 registrato a Sassuolo il 19.12.2011 al n.3231. In data 09.01.2018 prot.n.561 è stata inoltrata dal soggetto attuatore regolare richiesta di autorizzazione alla presentazione di variante al suddetto piano, autorizzazione concessa con Delibera della Giunta Comunale n.10 del 01.02.2018 è stata autorizzato il soggetto attuatore a presentare la variante.

## 4 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato approvato, al quale questa relazione si prefigge di dare un maggiore sviluppo descrittivo, nasce dall'esigenza di rispettare le normative di zona dettate dallo strumento urbanistico P.R.G, la qualità urbana dell'intervento e si impone di favorire le migliori condizioni di "vita" sociale dei suoi futuri residenti e dei suoi occasionali utenti.

Il presente Piano viene progettato con lo scopo di recepire e dettagliare le previsioni cartografiche e i vincoli normativi del P.R.G. vigente tenendo conto altresì dello stato di fatto in cui si trova l'area.

Si sono innanzi tutto considerate le condizioni dell'immediato contorno, recependo nell'insieme l'indicazione già fissate in precedenza dal P.R.G.

Il progetto individua lungo il confine ovest un'area destinata a parcheggi dotata di una viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, che si pone anche al servizio dell'area adibita a verde pubblico e delle aree private dei singoli lotti. I nuovi percorsi interagiscono con la viabilità realizzata nei comparti limitrofi.

Il tratto stradale di nuova realizzazione è munito lateralmente di parcheggi disposti a pettine e concorre a sviluppare un collegamento ideale tra il Piano Particolareggiato B4.3

denominato "MZ" e le aree completate a nord. Le opere di urbanizzazione primaria si completano grazie alla presenza di spazi destinati ai parcheggi pubblici anche lungo la Via Pasubio, distribuendoli così sull'intera area per far sì che praticamente ogni lotto residenziale sia dotato, a brevissima distanza, di disponibilità di posti auto per la sosta. La viabilità del comparto, consente poi, di accedere agli insediamenti abitativi in assoluta tranquillità, evitando di intralciare il traffico grazie ad accessi carrai rientranti che consentono la sosta al mezzo nell'attesa dell'apertura del cancello, favorendo sempre la scorribilità del traffico e la sicurezza dei conducenti.

Il comparto si presenta come elemento "protetto" da aree di verde privato di uso pubblico e dai percorsi di grande viabilità, preservando quindi, la sua caratteristica di zona residenziale, ed evitando di esporre i residenti alle aree di traffico.

Inoltre, la zona di area verde prevista a sud e a est del Comparto (per un totale di mq. 1.073,4) costituisce un ulteriore elemento di preziosità per il comparto naturalmente destinato a presentarsi come un "oasi" di verde per i residenti ma anche filtro schermante dalla linea ferroviaria Modena-Sassuolo. Questo verde pubblico funge da elemento caratteristico grazie alla presenza di essenze autoctone e da percorsi pedonali che attraversano tutta l'area e convergenti in un'area pavimentata di sosta e conversazione, congiungendo di fatto i lotti residenziali alle aree verdi e all'area dei parcheggi.

La viabilità è completata dai pedonali e da una pista ciclabile che forniscono il comparto di ulteriori percorsi "protetti" dalle vie principali grazie ad aiuole alberate e che ne completano la possibilità di percorrenza e fruibilità in ogni punto dello stesso, con soluzione di continuità.

Si sono tenuti anche in debita considerazione i vincoli previsti dal vigente PRG quali la fascia di rispetto dalla rete ferroviaria Modena - Sassuolo che corre lungo il confine est del comparto.

Inoltre, in apposite aree attrezzate verranno collocati i cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Il loro dimensionamento e la loro collocazione lungo la strada di nuova realizzazione e lungo l'esistente via Pasubio è stata determinata e concordata con l'ente preposto alla raccolta al fine di agevolare la funzionalità e mitigare gli impatti visivi.

In progetto tali aree, che verranno consegnate attrezzate come da elaborati grafici ed individuate prevalentemente come sopra citato, concorreranno unitamente alle opere di U1 a formare una visione d'insieme del comparto completa e una quota di aree da cedere in forma gratuita all'Amministrazione Comunale.

Riguardo lo studio relativo allo sviluppo edilizio, si sono adottate tipologie a blocco, atte a dare forma agli spazi urbani che si sono voluti prefigurare; la potenzialità edificatoria dell'area è pari a mq 1.685,40; il numero totale dei lotti è uguale a 3; il numero totale

degli alloggi previsti dal presente "Piano" si vuole contenere in un massimo di 32 unità abitative.

Grande importanza è stata data all'eliminazione delle barriere architettoniche, infatti ogni parcheggio e ogni insediamento abitativo è raggiungibile attraverso i pedonali a norma con le disposizioni di legge 13/89 che si prefiggono di essere una rete di percorsi accessibili a tutti, e alternativa a quella stradale per gli spostamenti all'interno del comparto.

Concludendo, il Piano Particolareggiato, propone un intervento che curi particolarmente l'assetto estetico del comparto, con grande importanza delle aree verdi, della facilità di percorso con mezzi di locomozione o a piedi, che quindi si prefigga di garantire il migliore svolgimento della vita dei suoi residenti e dei suoi occasionali utenti.

## 5 – VARIANTE IN OGGETTO

La variante in oggetto si prefigge principalmente una modifica alla viabilità prevista precedentemente permettendo l'uscita e l'ingresso dalla nuova strada di lottizzazione posta a est direttamente su via Liandi, rispetto al piano approvato è stata anche modificata la sezione e di conseguenza i percorsi previsti lungo via Liandi, in quanto dalla previsione di viabilità a senso unico (est/ovest) precedente si è passati a una percorribilità a doppio senso con un conseguente aumento della carreggiata disponibile per i due sensi di marcia.

Lungo il margine nord della suddetta via verrà creato un percorso ciclo-pedonale separato dalla corsia per le autovetture da cordolo insormontabile di larghezza cm.50 e complanare alla stessa via.

Il suddetto percorso ciclo pedonale sarà adeguatamente raccordato con gli altri percorsi pedonali e/o ciclabili previsti.

Si è inoltre provveduto alla riorganizzazione dell'area verde e dei suoi percorsi cercando di razionalizzarne sia la percorribilità che l'utilizzo.

- La seguente VARIANTE NON comporta modifiche alla distribuzione dei lotti e di conseguenza alla loro Potenzialità Edificatoria, così come lo standard minimo della superficie permeabile che rimane la stessa indicata nel PPIP precedente per cui risulta LEGITTIMO, in base all'art. 1.65 delle NTA del PSC, presentare la suddetta VARIANTE ai sensi delle Norme del PRG previgente.
- Non risulta necessario l'aggiornamento della relazione Sismica e Geologica e si rimanda alle relazioni Geologiche Sismiche che si allegheranno alla presentazione dei vari PdC dei lotti.

- In riferimento alla necessità della richiesta parere alla Sovrintendenza relativo al sondaggio Archeologico preventivo si rimanda lo stesso alle pratiche sulla costruzione dei vari lotti nonché agli scavi necessari per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione. Si rimanda quindi al soggetto Attuatore l'attivazione di tale procedura.
- In Riferimento alle prescrizioni Arpae riguardanti Interventi di messa in sicurezza d' Emergenza finalizzati alla rimozione di una contaminazione storica rinvenuta nel Lotto di Terreno su cui sorge L' Ex Stabilimento "MZ" sito in Via Liandi angolo Via Pasubio nel Comune di Formigine a seguito di attuazione delle necessarie misure preventive di cui agli art.i 240 lettera i) e 302 punto 8 del D.lgs. 152/06, e a seguito delle indagini sulle matrici ambientali da cui si desume che non sono stati superati i livelli di concentrazione soglia di contaminazione come risulta dalla certificazione analitica prodotta ed in coerenza con la destinazione urbanistica del sito, Visto il rapporto tecnico di Arpae Sezione di Modena – Distretto area Centro – lo stesso Ente dichiara Concluso ai sensi dell' Art. 242 Comma 2 D.lgs 152/06 il procedimento di notifica del sito potenzialmente contaminato come da Atto Dirigenziale Arpae del 16/10/2017 Pratica Sindoc n. 9242.

## 6 – OPERE INTERESSATE DALLA VICINANZA ALLA LINEA FERROVIARIA ESISTENTE

Il presente progetto evidenzia all'interno dell'apposita tavola denominata "Planimetria dei dispositivi di protezione della linea ferroviaria (Tav.12) gli accorgimenti previsti e gli adempimenti adottati al fine di poter realizzare quanto previsto lungo il confine est del comparto in oggetto.

Come evidenziato nell'elaborato citato de dotazioni impiantistiche riguardanti le reti e i manufatti per la distribuzione di energia elettrica, servizio telefonico, gas e della rete idrica sono posizionati in aree pubbliche ad una distanza maggiore di ml.20,00 dalla rotaia più vicina.

Verranno posizionati all'interno di questa fascia (ml.20,00 dal binario) solamente i pali di illuminazione pubblica necessari all'illuminazione del percorso ciclabile posto sul confine est del comparto, detti pali saranno posizionati a una distanza tale da non invadere la ferrovia in caso di ribaltamento.

La scelta di posizionarli a est del percorso ciclabile in confine con un'area che rimarrà verde è stata dettata dalla possibile pericolosità che avrebbe causato il posizionamento in confine con i parcheggi previsti per le autovetture in quanto più soggetti a scontro accidentale in fase di parcheggio e successivo ribaltamento sia sul percorso ciclabile pubblico che verso la ferrovia.

Al fine di isolare la rete ferroviaria dalle aree pubbliche in progetto verrà posta in opera a una distanza maggiore di ml.5,00 dalla linea stessa una rete con caratteristiche dielettriche in vetroresina sostenuta da montanti in acciaio di altezza ml.1,50 posti a una distanza di ml.2,00 l'uno dall'altro intervallati con dissuasori anch'essi in acciaio in modo da assorbire adeguatamente impatti accidentali con la rete citata.

La vicinanza della suddetta rete ferroviaria ha portato anche a una nuova definizione dell'intersezione fra la via Liandi e la nuova strada di lottizzazione, il nuovo assetto prevede per la nuova strada solamente la corsia in uscita verso l'esistente via Liandi con obbligo di svolta a destra e un cordolo posizionato al centro della strada esistente impedirà di fatto sia l'uscita a sinistra che l'ingresso accidentale, la nuova viabilità prevista sarà adeguatamente evidenziata sia da apposita segnaletica orizzontale che verticale.

## 7 – CONCLUSIONI

Per quanto non specificato in questa relazione tecnico-descrittiva si demanda agli elaborati grafici di progetto.

Fiorano Modenese li 30.01.2020

I Tecnici

Geom. Antonella Debbia      Ing. Marco Montorsi