

**Piano Particolareggiato  
di Iniziativa Privata  
Comparto D2 demonimato  
"Nuova MZ"**

**VARIANTE N.2**

Comune di Formigine

Via Radici in Piano - Foglio 21 Mappali  
528-541

Committente

**MZ IMMOBILIARE S.R.L.**Via Giorgi, 27 cap 41124  
Comune di Modena  
p.i.=02112560368

<b>DOC</b>		<b>Variante</b>	
<b>01</b>		<b>Relazione tecnico descrittiva</b>	
<b>DEF</b>	<b>URB</b>	Rev. 01 V5	Scala
<b>347</b>		<b>03/07/2020</b>	

Progettisti:

**Antonella Debbia geometra****Marco Montorsi ingegnere**

Gruppo di lavoro:

Geom. Marcello Borelli  
Arch. Silvia Andreacchio  
Arch. Caterina Bonfietti

Disegnatori:

Fabio Giovannini  
Davide Guidetti

## **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

**Piano particolareggiato di iniziativa privata**

**COMPARTO D2 "Nuova MZ" via Radici in Piano Casinalbo**

**VARIANTE N.2**

**relativa alla VARIANTE n.2 al Particolareggiato di Iniziativa privata comparto D2 "Nuova MZ" via Radici in Piano, in Comune di Formigine località Casinalbo.**

Il tecnico

Formigine, lì 03.07.2020

## PREMESSE

Originariamente il progetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto D2 denominato "Nuova MZ" viene presentato dai seguenti soggetti privati:

"MZ Immobiliare Srl" con sede in Via Giorgi 27 a Modena e Partita IVA 02781170366. La ditta è proprietaria dei mappali 526 e 527 del foglio 21 e comproprietaria dei mappali 525, 526 e 530 dello stesso foglio con la ditta riportata di seguito;

"Immobiliare SAN LORENZO Srl" con sede in Via Quattro Passi 29 a Formigine e Partita IVA 02112560368; la ditta è proprietaria del mappale 529 del foglio 21 e comproprietaria dei mappali 525, 526 e 530 dello stesso foglio con la ditta sopraccitata.

Precedentemente l'inizio del programma edilizio l'area si caratterizza per la completa assenza di fabbricati, manufatti di qualsiasi genere, strade, viali sterrati ecc.; la totalità della superficie risultava incolta e il terreno oggetto dell'intervento era pressoché pianeggiante e la quota media desunta dalla C.T.R. era di mt. 70,00-71,50 s.l.m. Lungo il confine nord era presente un filare di nr. 6 alberature ad alto fusto.

Il progetto di Piano Particolareggiato si prefigge di dare un maggiore sviluppo descrittivo, nasce dall'esigenza di rispettare le normative di zona dettate dal P.R.G vigente allora, pur garantendo la qualità dell'intervento.

Considerata la collocazione marginale del comparto rispetto al territorio urbanizzato, le aree di urbanizzazione interne al comparto hanno subito con la delibera D.C.C. nr. 94 del 14/12/2006 un declassamento da aree pubbliche ad aree private, condizionando tuttavia detto declassamento al completo assolvimento degli standards minimi richiesti. In particolare, la proprietà delle aree interne al comparto e l'onere manutentivo delle stesse sono lasciate a completo carico del soggetto attuatore.

La potenzialità edificatoria dell'area verrà utilizzata parzialmente in quanto si prevede di realizzare una quantità edilizia non eccedente i mq. 12000 di Superficie Utile.

La destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del comparto è prevalentemente quella artigianale/industriale con relative attività complementari, con l'eccezione dell'organismo edilizio denominato "D1" nel quale è previsto un eventuale insediamento di natura terziaria.

E' prevista la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una porzione di immobile con una parte destinata ad uso artigianale e una parte destinata ad uffici. Tale previsione è individuata negli elaborati grafici, all'interno dell'organismo edilizio "C".

Il progetto individua una nuova viabilità interna, a servizio dei singoli lotti e prevede uno sbocco sulla S.S. nr. 486 di Montefiorino (Via Radici): a tale proposito la Provincia di Modena, ente proprietario della Via Radici, ha richiesto un allargamento simmetrico della sede stradale antistante l'accesso carraio e l'inserimento di una corsia d'accumulo nella mezzzeria. Pertanto, si sono innanzi tutto considerate le condizioni dell'immediato contorno, recependo nell'insieme l'indicazione relativa ai collegamenti viari.

La viabilità interna sarà caratterizzata da strade con larghezza di mt. 7.50, fiancheggiate lateralmente da parcheggi e adeguate alla circolazione del traffico veicolare tipico delle aree a destinazione artigianale/industriale. Gli spazi di sosta saranno facilmente fruibili sia dagli addetti alle attività che si insedieranno sia da eventuali utenti esterni. Nell'area vengono anche localizzati posti per la sosta dei mezzi pesanti.

Il comparto nonostante la destinazione sia prevalentemente artigianale/industriale prevede e individua percorsi pedonali che permetteranno il raggiungimento di tutte le zone dell'area in conformità alle disposizioni della Legge 13/89 relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le aree verdi attrezzate non potranno essere localizzate all'interno del comparto perché rientrerebbero nelle fasce di rispetto stradale; per cui, in base all'art. 11 bis delle NTA del Comune di Formigine, verrà reperito lo standard di verde pubblico attrezzato al di fuori del perimetro del comparto: l'area su cui localizzare lo standard di verde pubblico è stata già indicata dall'A.C. all'interno del P.U.C. di Via Azzolini in Formigine.

Inoltre, lo sviluppo progettuale ha tenuto in considerazione anche i vincoli previsti dal vigente PRG quali i rispetti viari dalla tangenziale Modena-Sassuolo, dalla S.S. nr. 486 di Montefiorino (Via Radici) e dal nuovo svincolo comunale, dalla condotta SNAM che corre lungo il confine est. Questi vincoli hanno concorso al riassetto della distribuzione urbanistica del comparto.

Lo schema degli impianti delle reti tecnologiche seguono le indicazioni e prescrizioni fornite preliminarmente dalle Aziende ed Enti di erogazione dei servizi per quanto di competenza.

#### **ITER PROGETTUALE:**

- con deliberazione C.C. n. 94 del 14.12.2006 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto D2 denominato "NUOVA MZ";
- la relativa convenzione urbanistica è stata stipulata con atto del notaio dott. Giulio Dallari di Maranello in data 15.02.2008, repertorio n. 114513, fascicolo n.33309, registrata a Sassuolo il 27.02.2008 al n. 844, serie 1T, e trascritta a Modena il 29.02.2008 al n.6809 reg.gen. e al n. 4546 reg part;
- con deliberazione C.C. n.41 del 09/06.2011 è stato approvato Variante al piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto D2 denominato "NUOVA MZ";
- la relativa convenzione urbanistica è stata stipulata con atto del notaio dott. Giulio Dallari di Maranello in data 03.11.2011, repertorio n. 119124, fascicolo n. 36498, registrata a Sassuolo il 25.10.2011 al n. 2682, serie 1T, e trascritta a Modena il 26.10.2011 al n. 29137 reg.gen. 18793 reg part;
- che con lettera del 15/07/2019, protocollata nella stessa data al n.23263, i signori Montagnani Marco e Montagnani Maurizio in qualità di titolari della ditta MZ Immobiliare S.r.l., con sede in

Modena, via Giorgi n. 27, Codice Fiscale e Partita IVA 02781170366, proprietaria dell'area ubicata a Formigine e contraddistinta al fg. 21 mappali 528 - 541, e soggetto attuatore del piano, hanno chiesto l'autorizzazione alla presentazione di variante al piano al fine di modificarne la distribuzione delle superfici fondiarie e delle superfici utili, modificando contestualmente i confini fra il lotto A già edificato e il lotto residuo da edificare;

- In data 06.08.2019 con Delibera della Giunta Comunale n.125 è stata autorizzata la presentazione di variante al Piano Particolareggiato di cui sopra.

## **SOGGETTO ATTUATORE**

Sigg. Montagnani Marco e Montagnani Maurizio in qualità di titolari della ditta MZ Immobiliare S.r.l., con sede in Modena, via Giorgi n. 27, Codice Fiscale e Partita IVA 02781170366

## IDENTIFICAZIONE

### Inquadramento fotografico

Le aree oggetto della presente richiesta di variante sono ubicate in Comune di Formigine all'interno del comparto in oggetto con accesso dalla via Radici in Piano.

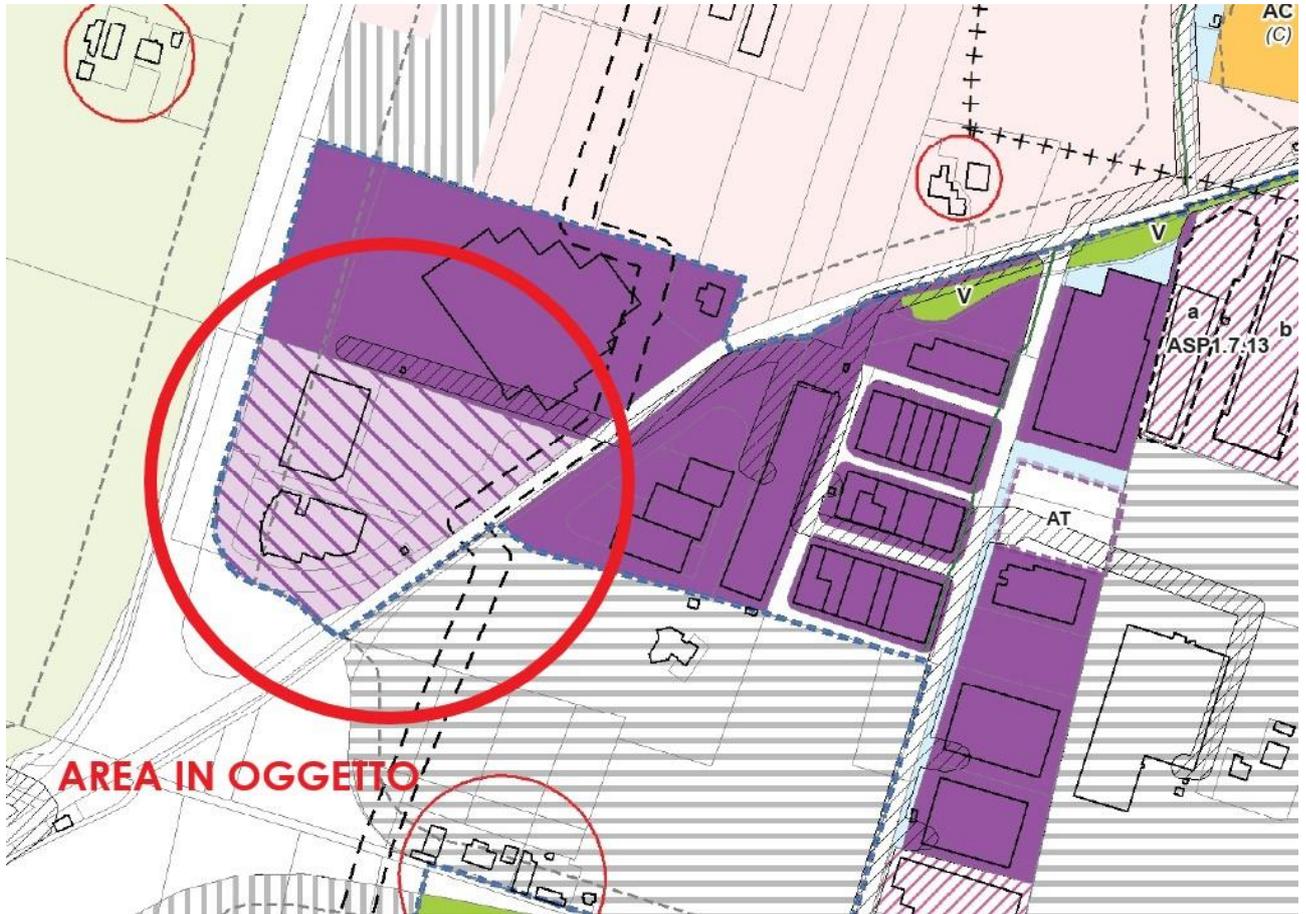


Inquadramento catastale

Catastalmente le aree in oggetto sono identificate Foglio 21 Mappali 528-541.



Inquadramento urbanistico



- ASP1.2 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente ricettive, ricreative e sportive private (TIT. C.3 - capo C.3.4)
- ASP1.3 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente produttive/miste, direzionali e commerciali (TIT. C.3 - capo C.3.4)
- ASP1.4 - Ambiti specializzati per distributori di carburante esistenti (TIT. C.3 - capo C.3.4)
- ASP1.5 - Ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato (TIT. C.3 - capo C.3.4)
- ASP1.6 - Unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito (TIT. C.3 - capo C.3.4)
- ASP1.7.n - Lotti con normativa speciale di RUE (TIT. C.3 - capo C.3.4)

**INDICI URBANISTICI PIANO APPROVATO**

S.T. CIRCA 25.180 mq								
S.U. 12.000 mq								
LOTTO	SF mq	SU mq PIANO TERRA	SU mq PIANO PRIMO	SU mq PIANO SECONDO	SU mq TOTALE	TIPOLOGIA	indice V.L.	Hmax (1)
A	7142.86	2820	390	0	3210	BLOCCO/SCHIERA	0.5	12.00mt
B	6673.80	2831	869	0	3700	SCHIERA	0.5	12.00mt
B1		590	200	0	790	SCHIERA	0.5	12.00mt
B2		458	0	0	458	SCHIERA	0.5	12.00mt
C <sup>(2)</sup>		400	200	0	600	SCHIERA	0.5	12.00mt
D	4721.00	1864	0	0	1864	SCHIERA	0.5	12.00mt
D1 <sup>(3)</sup>		683	355	340	1378	SCHIERA	0.5	12.00mt
TOTALE	18537.66	9646	2014	340	12000	—	—	—

(1) salvo strutture tecnologiche particolari (silos, montacarichi, carri-ponte e simili)  
 (2) Art.24 N.T.A. - Tabella Zona Omogenea D2 - Note: E' prevista la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una porzione di immobile con destinazione d'uso artigianale e uffici.  
 Tale previsione e' individuata negli elaborati grafici, all'interno dell'organismo edilizio "C".  
 (3) eventuale insediamento terziario (come indicato nella tabella "Funzioni Ammesse" per la Zona D2 dell' Art.24 NTA PRG vigente)

STANDARD					
St. 25.180 mq. - Su 12.000 mq.					
STANDARD	INDICE	P.R.G.			PROGETTO
PARCHEGGI di U.1	10mq/50mq SU (1)	2400mq	20% mezzi pesanti 480mq	9 p.a.	9 p.a.
			80% altri veicoli 1920mq	88 p.a.	
PARCHEGGI di U.2	5% della S.T.		1259mq	58 p.a.	116 p.a.
PARCHEGGI di PERTINENZA	funzione produttiva	20mq/100mq SU	$(10622mq \times 20/100) = 2124.40mq$	97 p.a.	152 p.a.
	funzione <sup>(3)</sup> terziaria	60mq/100mq SU	$(1378mq \times 60/100) = 826.80mq$	38 p.a.	
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	10% della ST		2518mq <sup>(5)</sup>		2104,00 mq
"NUOVO SVINCOLO STRADALE"	—		—		1143,90 mq
SUPERFICIE PERMEABILE	15% della SF (2)		AREA "A" - mq.1071.43		1071.43 mq
			AREA "B, B1, B2, C" - mq.1001.07		1001.07mq
			AREA "D, D1" - mq.708.15		708.15 mq

(1) di cui il 20% per la sosta dei mezzi pesanti  
 (2) riferito ad ogni singolo lotto  
 (3) eventuale insediamento terziario (come indicato nella tabella "Funzioni Ammesse" per la Zona D2 dell' Art.24 NTA PRG vigente)  
 (4) L'insediamento dei parcheggi interrati verra' definito e dettagliato in fase di progettazione architettonica. Sono possibili variazioni di sogna (aumento o/o diminuzioni) dettate da ragioni tecnico-funzionali e/o al fine di reperire le dotazioni richieste.  
 (5) In base all'Art. 11bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Formigine lo standard di verde pubblico attrezzato verra' ripartito al di fuori del perimetro di comparto in zona concordata con il Comune e limitatamente alle aree per verde pubblico individuate dal P.R.G.

di cui 3 per disabili

i restanti 30 posti auto sono a scorporo per cessione area nuovo svincolo stradale.

123 p.a. "a raso"<sup>(4)</sup>  
 29 p.a. interrati

non concorre al raggiungimento dello standard perche' ricade all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Area occupata dal nuovo svincolo stradale comunale.

## OGGETTO DELLA VARIANTE

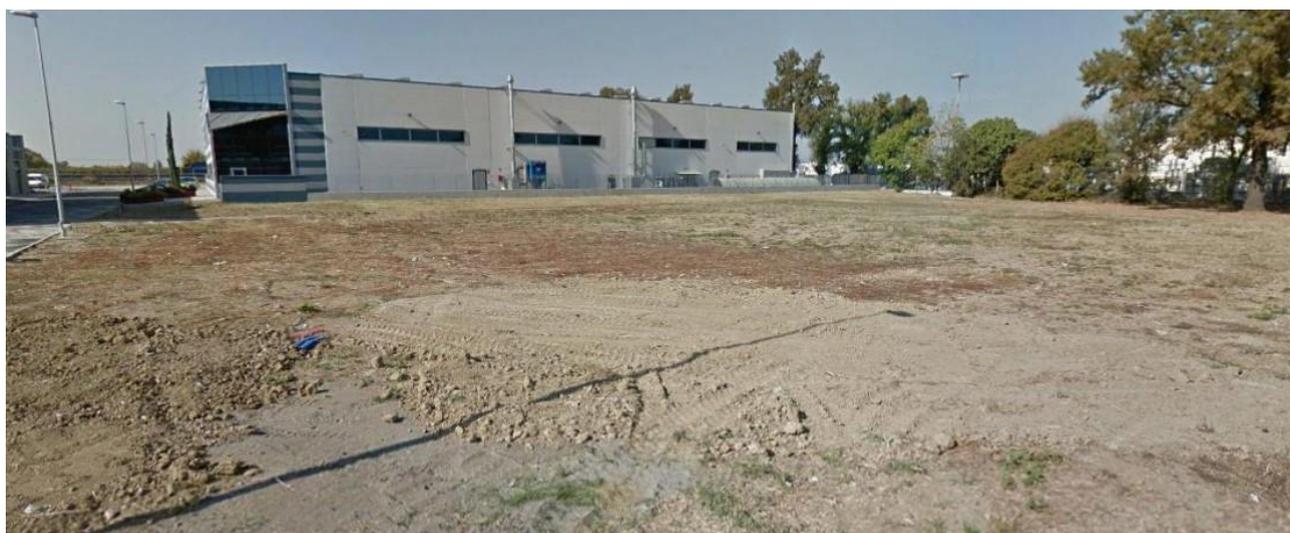
La presente richiesta di variante prevede la modifica della distribuzione delle superfici fondiari e delle superfici utili, modificando contestualmente i confini fra il lotto A già edificato e il lotto residuo da edificare e dalla quale consegue anche una modifica degli indici di superficie permeabile e dei parcheggi di pertinenza riferiti ai singoli lotti, come di seguito riportato:

INDICI URBANISTICI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI						APPROVATO	
LOTTO	SF	SU PT	SU P1	SU P2	SU P2	SU TOTALE	
A	7142,86	2820		390		0	<b>3210</b>
B	6673,8	2831	4279	869	1269	0	<b>5548</b>
B1		590		200		0	
B2		458		0		0	
C		400		200		0	
D	4721	1864	2547	0		0	<b>3242</b>
D1		683		355	340		
18537,66						<b>TOTALE</b>	<b>12000</b>

INDICI URBANISTICI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI						VARIANTE		
LOTTO	SF	SU PT	SU P1	SU P2	SU TOTALE	SUP. PERMEABILE 15% SF	PARCHEGGI PERTINENZA 0,2MQ/MQ	
A	<b>8178,66</b>	2820	3546	390	0	1226,80	41	
		<b>726</b>		<b>500</b>				
B	<b>5638,00</b>	<b>3140</b>		<b>672</b>	<b>510</b>	845,7	40	
B1								
B2								
C								
D	4721,00	1864	2547	0	0	invariato	invariato	
D1		683		355				340
18537,66						<b>TOTALE</b>	<b>12000</b>	

In riferimento alla relazione geologica si dichiara inoltre che la variante proposta non va a modificare quanto evidenziato nella documentazione geologica e sismica del piano originario ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale 10/2003 riferita alla riduzione del rischio sismico.

**ELABORATO FOTOGRAFICO**



## **CONCLUSIONI**

Per quanto non specificato faccio ampio e completo riferimento alle tavole di progetto allegate delle quali la presente è parte integrante e sostanziale.

Formigine, lì 03.07.2020

Il Tecnico