



## RELAZIONE TECNICA

### Inquadramento normativo, urbanistico e territoriale

L'area oggetto del PUA in questione è ubicata nel Comune di Formigine, lungo via Odoardo Focherini.

L'area nord-ovest del comune, costituita dall'areale ANS2.3 di espansione urbana a prevalente destinazione residenziale, si sviluppa tra il centro urbano del capoluogo, includendo una porzione di fatto interclusa al territorio urbanizzato, e la tangenziale tra Modena e Sassuolo. A nord l'areale non oltrepassa via Romano.

In questa porzione di territorio persistono aree agricole libere di risulta tra le più recenti espansioni residenziali e le infrastrutture varie.

I terreni individuati per l'edificazione del complesso, sono posti lungo Via XX Settembre e Via Focherini e sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Formigine al foglio 21 particella 107 parte, 108 parte, 562 parte e 598 parte, per una estensione complessiva di mq 15.040 (quindicimilazeroquaranta).

Tali aree sono classificate nei seguenti modi:

- PSC vigente: parte dell'ambito ANS2.3 - Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali, nonchè per le relative dotazioni territoriali;
- RUE vigente: ambito ANS - Ambiti per nuovi insediamenti urbani - interventi programmati dal POC.

---

a3o Laboratorio progettuale  
ASCARI & ONFIANI associati

via Guido Picelli, 2/B - 41043 Formigine (MO)  
tel: +39 059 47 38 059 - fax: +39 059 91 20 235

info@a3o.it - www.a3o.it

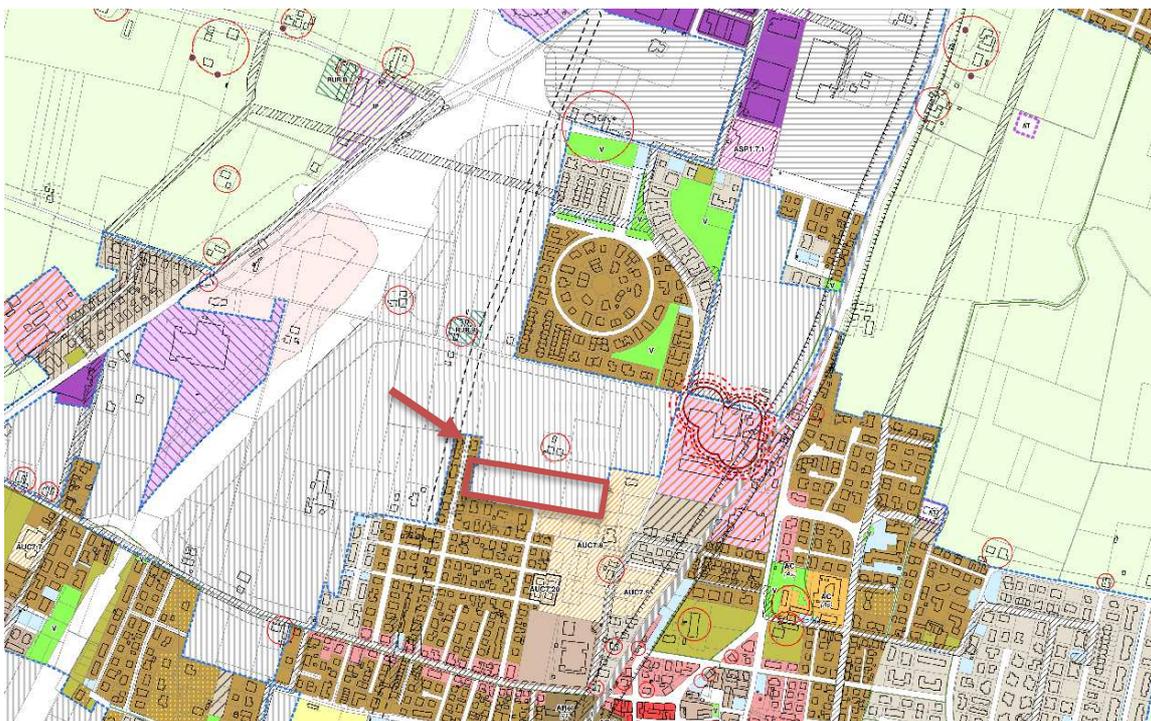
facebook: a3o - twitter: a3o  
instagram: a3o\_laboratorio\_progettuale  
canale youtube: a3o Laboratorio Progettuale



*Figura 1- Inquadramento dell'area oggetto di intervento*



*Figura 2 - Estratto da Tav. 1b\_VARI del PSC*



*Figura 3 - Estratto da Tav.1\_5\_VAR6 del RUE*

**a3o Laboratorio progettuale**  
ASCARI & ONFIANI associati

via Guido Picelli, 2/B - 41043 Formigine (MO)  
tel: +39 059 47 38 059 - fax: +39 059 91 20 235

info@a3o.it - www.a3o.it

facebook: a3o - twitter: a3o  
instagram: a3o\_laboratorio\_progettuale  
canale youtube: a3o Laboratorio Progettuale

## Definizione progettuale

Il progetto prevede la realizzazione di quattro lotti destinati a edilizia residenziale libera, mediante la delocalizzazione nell'ambito ANS2.3 di una parte pari a 1.500 mq di SU della superficie oggi realizzabile nel PP denominato "Ex Cantina Sociale", riequilibrando la potenzialità edificatoria massima del comparto (che appare oggi sproporzionata rispetto allo sviluppo del tessuto urbanistico circostante), e la contestuale assegnazione di ulteriori 1.500 mq di SU per la realizzazione di due fabbricati per complessivi n. 20 unità immobiliari ad uso residenziale. A questi, in base alle norme di attuazione del POC 2017, si aggiungono ulteriori 880 mq di SU per 12 alloggi ERS da realizzare all'interno di un lotto previsto in cessione all'Amministrazione Comunale.

L'intero comparto sarà dotato di opere di urbanizzazione, quali strade, pedonali, ciclabili, aree verdi, nel rispetto delle norme.

Al fine di ottimizzare la viabilità e la fruibilità di tali dotazioni, i parcheggi saranno implementati oltre lo standard, contribuendo a semplificare la ricerca di posti auto da parte degli utenti.

Tali posti auto pubblici saranno ombreggiati con piantumazione di alberature appositamente studiate al fine di evitare isole di calore estive.

Il progetto prevede di dotare il comparto di numerose aree verdi pubbliche al fine di integrare le nuove realizzazioni al tessuto urbano esistente. Mediante tale polmone verde è possibile offrire un maggiore comfort termo igrometrico e di riparare le unità dal traffico e dal rumore delle strade di scorrimento.

Inoltre un cordone verde contribuirà a collegare idealmente tutte le aree verdi pubbliche nelle vicinanze, partendo dalla ex cantina sociale fino al comparto oggetto di PUA, creando un vero e proprio percorso "natura" nel quale sarà possibile svolgere nella totale sicurezza attività sportive all'aperto, grazie ad apposite aree dedicate attrezzate e con tabelle didattiche.

La particolare attenzione agli aspetti progettuali di cui sopra, contribuirà, quindi, a connotare le aree verdi del quartiere con attrezzature specificatamente dedicate allo sport all'aperto, collegando funzionalmente spazi pubblici attraverso un progetto urbano strategico di valorizzazione della città pubblica, in linea con i principi della LR 24/2017.

L'intervento edilizio oggetto della presente relazione tecnica comprende anche la viabilità comunale già esistente di parte di via XX Settembre e di via Focherini, limitatamente al collegamento delle opere di urbanizzazione e alle reti infrastrutturali.

## Indici urbanistici di PUA

Il progetto prevede la realizzazione di quattro lotti residenziali di proprietà privata, un lotto ERS, la dotazione di aree verdi attrezzate e parcheggi.

L'accordo di pianificazione conferisce alle aree la potenzialità edificatoria, gli indici e i parametri indicati nelle tabelle sottostanti, per consentire la realizzazione del comparto secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici.

Superficie Territoriale Comparto 15.040mq	
aree edificabili lotti C-D 3.312 mq	
aree con atterraggio edificabilità da altro comparto lotti A-B 3.199 mq	
lotto ERS 1.261 mq	
aree parco verde in cessione 2.208 mq	=> 2208,37 mq (U)
aree cessione, strade, pedonali, ciclabile 5.060 mq di cui 1.825 mq extra-standard	

sub.COMPARTO A	Lotti	S.F. mq	S.U. mq	n.alloggi	S.Perm.	n.Livelli fuoriterra
	A	1553	750	10	30%	4
	B	1646	750	10	30%	4
33 posti auto pubblici P1						

sub.COMPARTO B	C	1668	750	10	30%	4
	D	1644	750	10	30%	4
	ERS	1261	880	12	30%	4
64 posti auto pubblici P1						

Il progetto urbanistico del PUA, nei suoi connotati cogenti, tradotti in norme tecniche di attuazione, non contiene dettagli di tipo architettonico, edilizio o costruttivo. Per norma e per prassi, stabilisce di fatto la sagoma plano volumetrica di massimo ingombro, la disposizione di questa sagoma nel lotto di pertinenza e il sistema generale del raccordo tra viabilità pubblica e privata.

Il progetto di PUA contiene uno schema urbanistico dettaglio, assunto a riferimento nella redazione delle relazioni sul traffico sull'invarianza idraulica e sull'alimentazione degli acquiferi. In aggiunta è stato acquisito il progetto architettonico (alla scala edilizia) come

progetto esemplificativo per la determinazione della valutazione di impatto acustico e per la dimostrazione del rispetto dei parametri della superficie permeabile e dei parcheggi pertinenziali.

L'intervento è a basso impatto ambientale, per le tecnologie costruttive e le scelte impiantistiche previste. L'unico nuovo, ma modesto impatto, è quello di un relativo aumento del traffico automobilistico, principalmente durante le prime ore della mattina e le ultime del pomeriggio.

Il parametro di Carattere cumulativo degli impatti non è applicabile, perché viene individuato un unico potenziale (modesto aumento del traffico automobilistico).

L'intervento non ha natura transfrontaliera e non prevede rischi per la salute umana o per l'ambiente.

L'entità e l'estensione nello spazio degli impatti è locale, di quartiere e non si prevedono effetti su aree naturali o del patrimonio culturale. Inoltre i livelli di qualità ambientale miglioreranno grazie all'attuazione del piano.

Non sono previsti impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Formigine, lì 13/12/2021

**Il tecnico**

Roberto Onfiani