

COMUNE DI FORMIGINE  
PROVINCIA DI MODENA  
Via Maestri del Lavoro - Colombaro

VARIANTE AL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO  
di Iniziativa Privata, Zona omogenea D2  
denominato  
VIA MAESTRI DEL LAVORO

RELAZIONE TECNICA

---

Proprietà:  
Comune di Formigine

Soggetto attuatore:  
Centro di promozione per l'artigianato – K1 – scarl  
Via Malavolti 5  
41122 Modena

Progettista:  
Arch. Chiara Medici  
Piazza della Libertà 73  
41049 Sassuolo (MO)  
Cell. 329 4388289  
Email: [architettochiaramedici@gmail.com](mailto:architettochiaramedici@gmail.com)

---

Giugno 2018

La Variante al Piano Particolareggiato in oggetto non modifica in modo sostanziale il Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale in data 29/10/2009 con delibera n. 92 e la Variante al Piano Particolareggiato approvato dalla Giunta Comunale in data 02/08/2012 con delibera n. 108.

La modifica che si propone con la presente variante riguarda:

- la destinazione d'uso insediabile nei lotti n. 6 e 7;
- la possibilità di accorpate i lotti 6 e 7;
- correzione di errori materiali nella quantificazione delle superfici delle aree pubbliche e private.
- Modifiche al senso di marcia di un tratto di strada, spostamento con ridimensionamento di due passi carrai e spostamento di aiuole e posti auto.
- Spostamento rete plastificata;
- Spostamento e modifica essenze arboree del verde di arredo.

La scheda del PRG per le zone D2 prevede vari usi oltre a quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione del P.P.

		Uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
		Uffici pubblici	B.4
		Scuole e laboratori scientifici	B.5
		Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4

<b>FUNZIONI AMMESSE: MIN. 70 %:</b>			
<b>Terziarie</b>	<b>b.2</b>	<b>Funzioni commerciali:</b>	
		Commercio ingrosso	C.1.3
<b>Produttive</b>	<b>c.1</b>	<b>Attività produttive di tipo manifatturiero</b>	
		Opifici e attività produttive laboratoriali	D.1
		Fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7 (2)
		Depositi a cielo aperto	G.8
		Lagoni accumulo reflui industriali	G.10a
	<b>c.3</b>	<b>Attività di tipo agroindustriale:</b>	
	Conservazione e trasformazione prodotti agricoli compresi caseifici (di tipo non aziendale o inter - aziendale)	F.10	
<b>Agricole</b>	<b>d.5</b>	<b>Impianti Speciali</b>	
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15

<b>NOTE , PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:</b>
(1) Di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).
(#) Esclusivamente a condizione che l'attività di vendita sia complementare all'attività produttiva.

L'art. 1.6 "Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti" delle Norme di PSC al comma 5 disciplina che *"Varianti a tali PUA che non comportino modifiche sostanziali, vale a dire che non ne aumentino la capacità edificatoria e non ne riducano la quota minima prescritta di superficie a verde permeabile, sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme tecniche di attuazione del PRG previgente e dalla convenzione del PUA."*

Tale norma è ripresa anche nella terza variante al RUE approvata in data 30/06/2016 con Delibera di C.C. n. 64 che all'**Art. 4.4.3 (ora C.3.4.3) – Interventi ammessi** del Capo 4.4 (ora C.3.4) – "Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione" al comma 6 recita:

*6. Negli ambiti ASP1.5 qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.*

Nella presente variante non vengono modificate Superficie Fondiaria, Potenzialità Edificatoria, Superficie permeabile e reti del P.P. originale, pertanto viene redatta ai sensi del PRG previgente. Le aree di cessione sono maggiori rispetto a alle minime richieste dagli standard di PRG previgente; il Piano necessita inoltre della correzione di alcuni errori materiali sull'indicazione delle superfici.

Stante quanto disciplinato dall'art. 4.4.2 (ora C.3.4.2) comma 9 in riferimento alle destinazioni d'uso c6 e c7, la terza variante di RUE ha consentito per l'ambito ASP1.5.1, limitatamente ai lotti 6 e 7, la destinazione d'uso c6 (recupero e preparazione per il riciclaggio di materiali), ammesso anche dal PRG previgente.

La variante al PP prevede pertanto, limitatamente ai lotti 6 e 7 l'inserimento del nuovo uso ammesso dall'art. 4.4.2 (ora C.3.4.2) delle norme del RUE, ambito ASP1.5.1, per consentire l'ampliamento della attività esistente di recupero e preparazione per il riciclaggio di materiali della ditta Ecologica Campioli srl, attualmente insediata nell'ASP1.7.11.

Quanto alla superficie del comparto va rettificata la consistenza totale. Per un errore, causato da un errato rilievo topografico in fase di sovrapposizione dell'area alla cartografia cartacea del PRG sono state indicate superfici maggiori rispetto a quelle reali. La superficie reale è di mq 19.910, come risulta anche dal frazionamento del 08/04/2011 prot. 2011/ MO0103354, dato già citato nelle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 92 del 2009. Tale rettifica è stata recepita anche con determinazione dirigenziale n. n. 694 del 15.11.2011. La cessione di superfici per dotazioni e standard restano superiori agli standard minimi richiesti dal PRG.

## *Premessa*

L'intervento urbanistico in progetto interessa un'area ubicata in Colombaro, frazione del Comune di Formigine, situata a Nord della Strada Provinciale 16 in Via Maestri del Lavoro.

L'area, inserita nel Piano Regolatore Generale del Comune di Formigine con la classificazione di "Zona artigianale-industriale per nuovi insediamenti – D2", e nel vigente RUE in ambito ASP 1.5 - Ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato, è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata. I soggetti attuatori del P.P. stesso risultano essere due privati proprietari (*Cooperativa Muratori di San felice sul Panaro*, con sede in San Felice sul Panaro in Via Campo di Pozzo n.171 e *Immobil Tecnica S.p.A.*, con sede a Formigine in Via Coppi n. 40) e a seguito di un bando di selezione emesso dal comune di Formigine con delibere n.115 del 26/11/2003 e n.140 del 23/12/2003, due soggetti assegnatari (*Epoca Arredamenti* s.n.c. con sede a Colombaro di Formigine, Via Sant'Antonio n.140; *Unitech* con sede a Corlo di Formigine in Via Ferrari n.27).

Le aree sono state oggetto di cessione al Comune di Formigine, a Epoca Arredamenti di Palladini Luciano & C. S.n.c. e a Unitech di Giannini Graziano con Convenzione del 10/01/12 del Notaio Giulio Dallari registrata a Sassuolo il 24/01/12 al n. 261.

Gli assegnatari, congiuntamente alla privata proprietà hanno adempiuto, in conformità al bando di selezione, alla costituzione in un consorzio, denominato Centro di promozione per l'artigianato – K1 – Società a responsabilità limitata, al fine di dare attuazione al Piano Particolareggiato.

Il comparto in esame rappresenta una naturale espansione del villaggio artigianale che si è sviluppato a Colombaro, frazione a Sud-Est di Formigine, per assecondare la forte domanda della piccola e media imprenditoria locale, determinata dall'intenso sviluppo economico degli ultimi anni e contribuisce, quindi, a fornire una ulteriore risposta alle esigenze tutt'ora emergenti.

## ***La conformazione del comparto***

Il comparto è costituito da un unico blocco di forma trapezoidale, sviluppatosi sul prolungamento a Nord della zona Industriale di Via Maestri del Lavoro.

Il comparto presenta un andamento altimetrico alquanto uniforme. Le quote riportate sull'elaborato grafico "*Tav 02, Rilievo Plano-altimetrico*" evidenziano infatti una lieve pendenza, circa del 1%, che comporta un dislivello di circa -1,90 m del limite Nord del comparto rispetto al limite Sud, tale dislivello subisce lievi variazioni a causa dell'irregolarità del terreno naturale. Come riscontrabile dalla sezione longitudinale "*05*", il terreno manifesta un andamento pianeggiante, rettificato da una pendenza di circa -0,3% dal limite Est al limite Ovest del

comparto, che si raccorda con una scarpata con pendenza di circa 11% in prossimità del torrente Grizzaga.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione si provvederà, attraverso opportuni interventi, a normalizzare la conformazione dell'intero comparto, rendendolo così uniforme e complanare a Via Maestri del Lavoro, raccordando il dislivello tra la quota altimetrica di progetto e la quota del torrente Grizzaga, attraverso una pendenza costante e quantomeno simile all'esistente.

### ***Caratteristiche geologiche***

I rilievi geologici hanno evidenziato, alla profondità di interesse per le fondazioni, la prevalente natura limoso - argillosa con minori frazioni di sabbie fini.

La relazione geologica allegata conferma, nelle sue conclusioni, la fattibilità geologica e geotecnica del progetto di lottizzazione.

## **PROGETTO**

Lo studio progettuale dell'intervento si è sviluppato sull'estensione a Nord di Via Maestri del Lavoro in osservanza del contesto produttivo circostante, con la finalità di realizzare un ampliamento uniforme dell'area artigianale-industriale esistente.

L'area, di superficie catastale pari a mq. 19'910,00, a seguito della Convenzione stipulata a ministero del Notaio Giulio Dallari in data 10/01/2012 rep. 119465/36753, con contestuale cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, e dell'atto di vendita a ministero del notaio Valeria Barbieri del 16/11/2016 rep. 17730/5413, risulta essere di proprietà di:

- Comune di Formigine: Fg. 53 Mappali 401, 525, 528, 529, 533, 535, 538;
- Cooperativa Muratori S. Felice sul Panaro Soc. Coop. a r.l. in comproprietà con Immobili Tecnica S.p.A.: Fg. 53 Mappale 532;
- Cooperativa Muratori S. Felice sul Panaro Soc. Coop. a r.l.: Fg. 53 Mappali 527, 537;
- Immobili Tecnica S.p.A.: Fg. 53 Mappali 526, 536;
- Unitech di Giannini Graziano: Fg. 53 Mappale 539;
- Ascom S.p.A.: Fg. 53 Mappali 530, 540;
- Ecologia Campioli S.r.l.: Fg. 53 Mappali 544, 534 e 543.

Il P.R.G. prevedeva, sul comparto in esame, una serie di indicazioni e prescrizioni che condizionano lo studio progettuale.

Risultano infatti già definiti dalla *variante al P.R.G. approvata con delibera n.31 del 27/04/2006*, l'andamento della viabilità principale, zone adibite a parcheggi pubblici e la collocazione di una zona a verde G1.

La classificazione è del tipo D2 (zone artigianali-industriali per nuovi insediamenti), la cui attuazione, sotto il profilo edilizio, richiede lo sviluppo di un Piano Particolareggiato.

Lo sviluppo progettuale dell'area ha mantenuto in parte l'indicazione cartografica del P.R.G. sulla viabilità, infatti il progetto prevede la costruzione di un'ulteriore strada senza uscita all'interno del comparto, non prevista dal P.R.G., con la finalità di rendere più funzionale e agevole la distribuzione dei lotti interni al comparto, nonché l'estensione dell'esistente Via Maestri del Lavoro sino al limite Nord/Est del comparto, dove terminerà a ridosso di parcheggi pubblici.

La nuova strada, posta ad ovest del comparto e resa necessaria dalla collocazione delle aree adibite all'edificazione, potrà consentire un facile accesso ai lotti 1, 2, 6 e 7 in progetto, ottenendo in tal modo una distribuzione degli accessi carrai più omogenea che garantirà una più agevole percorrenza della strada principale del comparto.

Tale tratto di strada si insedierà su una striscia di terreno adibita da P.R.G. a zona omogenea D2 e garantirà l'accesso alla zona individuata da P.R.G., zona omogenea G1, verde di cessione.

Tale area verde verrà completamente preservata e raccordata alle quote altimetriche di progetto, come riscontrabile sull'elaborato "Tav 15".

Le strade interne al comparto previste dal progetto, sono studiate per renderle facilmente percorribili soprattutto dai mezzi pesanti. Saranno infatti dotate di una larghezza di 7,50 m, in osservanza delle dimensioni dell'esistente Via Maestri del Lavoro, e adeguati raggi di curvatura negli incroci. Il progetto è inoltre conforme alla normativa per quanto concerne le distanze minime da strade, confini e zone G1 dei fabbricati in progetto ("Tav 07"), è garantito inoltre il rispetto dell'indice di edificabilità massimo di 0,6 mq/mq.

E' altresì prevista la realizzazione di percorsi pedonali in adiacenza delle strade interne al comparto di larghezza pari a 1.50 m.

Il progetto prevede una Superficie Utile totale massima di mq 7'060.

## ALLEGATO A

### STANDARD DI COMPARTO

#### SUPERFICI

	P.R.G.°	P.P. variante*	totale cessioni
Superficie Territoriale	18'535 MQ	19'910 MQ	
Sup. adibita a: Strade	910 MQ	1'503,35 MQ	8'164 MQ > 8'160 mq indicati nella TAV 08 approvata con delibera della G.C. n. 108 del 02/08/2012
Sup. adibita a: Parcheggi (G3)	2'550 MQ	3'360,65 MQ	
Sup. adibita a: G1	3'300 MQ	3'300 MQ	
Sup. adibita a: D2	11'775 MQ	11'746 MQ	

- \* superfici risultanti dal ricalco su cartografia cartacea
- \* superfici risultanti dal frazionamento del 08/04/2011

#### PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO

	P.R.G.	PROGETTO	
P - U1 10 MQ/50 MQ di S.U. (posto auto 22 mq, 25 x 5 più area di manovra) di cui almeno il 20% destinato alla sosta dei mezzi pesanti (posticamion 3,2 x 10)	S.U. x 10/50 → 7'060 x 10/50 = 1'412 mq	da P.R.G.	88 + 2 P
		61 P di cui (9 camion)	
P - U2 almeno 5% della Superficie Territoriale	St x 5% → 11'746 x 5% = 587,30 mq	27 + 2 P	
VERDE PUBBL. almeno 10% della Superficie Territoriale* G1 = 3300 MQ	St x 10% → 11'746 x 10% = 1'174,6 mq Area adibita a G1 = 3300	1'174,6 < 3'300 mq	3'300 mq

\*In osservanza delle N.T.A., "Prescrizioni e/o raccomandazioni particolari" riguardanti le zone omogenee D2, la St corrisponde alle sole aree dedicate all'edificazione.

#### VERDE PERMEABILE G3 (Art. 35 N.T.A.)

	P.R.G.	PROGETTO
Area destinata a superficie verde permeabile (> 10 % Superficie G3)	2'550 x 10% <b>&gt; 255 mq</b>	<b>260.46 mq</b>
Attrezzature pubbliche di servizio G3 (Un essenza ogni 150 mq di G3) N.B. Le essenze ad alto fusto previste sono di tipo autoctone	1 essenza ogni 150 mq G3 17 essenze	<b>17 essenze</b>



### ***Verde pubblico***

In conformità con le Norme Tecniche d'Attuazione relative alle zone omogenee D2, il comparto in progetto dovrà prevedere una superficie minima destinata a Verde Pubblico non inferiore al 10% della Superficie Territoriale che, come prescrizione particolare di tali zone di P.R.G., coincide con la superficie adibita all'edificazione.

Come riscontrabile dall'estratto di P.R.G. allegato, all'interno del comparto oggetto di P.P. è inoltre riservata un'area G1 di 3'300 mq che, come si evince dai calcoli riportati in *Allegato A*, rappresenta un vincolo peggiorativo rispetto agli Standards prescritti dalle Norme Tecniche d'Attuazione.

Il progetto prevede quindi, in ottemperanza degli standards sopracitati, una superficie pari a 3'300 mq destinata a Verde Pubblico.

Per quanto riguarda la scelta delle essenze arboree, appare opportuno utilizzare quelle rustiche e di facile manutenzione all'interno dei lotti di proprietà e nelle superfici permeabili di servizio G3, preservando invece, per quanto riguarda il Verde Pubblico in zona G1, le alberature esistenti poste in adiacenza del torrente Grizzaga ("*Tav 03 – Planimetria Generale di progetto*").

Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (P.E. n. 19892/2012) rilasciato in data 02/12/2013 ha quindi tenuto conto della loro localizzazione e delle caratteristiche, con l'obiettivo di garantirne l'effettiva fruibilità.

Qualora gli enti gestori delle reti dovessero richiedere di non piantumare alberi in prossimità di reti infrastrutturali per evitare futuri problemi causa l'apparato radicale o la chioma si procederà alla modifica del loro posizionamento in accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il minimo di standard richiesto dalle NTA del PRG previgente.

In relazione alle *Note* di precisazione riportate sull'elaborato grafico *Tav 06* riguardanti il conteggio delle superfici G1, si precisa che i particolari costruttivi e maggiori dettagli inerenti all'arredo urbano sono stati meglio descritti nel Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

### ***Parcheggi pubblici***

I parcheggi di U1 e di U2 sono stati collocati seguendo le indicazioni del P.R.G. ("*Tav 05 – Planimetria Generale in Progetto e da P.R.G.*")

Come indicato dall'elaborato grafico "*Tav 06 – Planimetria Generale con individuazione degli standards urbanistici*" e dall' *Allegato A*, sono previsti n.9 parcheggi per i mezzi pesanti ad integrare la superficie minima richiesta per le aree adibite a Parcheggi di Urbanizzazione Primaria, come previsto dalle Norme Tecniche d'Attuazione.



In conformità alla variante al P.R.G. precedentemente citata, le dimensioni minime dei parcheggi saranno di 2,50 m x 5,00 m (ad esclusione dei posti auto riservati ai soggetti diversamente abili, 3,20 m x 5,00 m, e i posti auto riservati ai mezzi pesanti, 3,20 m x 10,00 m). In relazione alla superficie destinata a parcheggi di U1 e U2, è prevista un'area permeabile di servizio G3, Art. 35 N.T.A., conforme ai minimi stabiliti dalle Norme Tecniche d'Attuazione, dotata di un adeguato numero di alberature di nuova piantumazione (*"Tav 06 – Planimetria Generale con individuazione degli standards urbanistici"*).

Per quanto concerne dimensioni e forme dei marciapiedi e delle aiuole, si rimanda ai rispettivi elaborati grafici a corredo del progetto.

ALLEGATO B

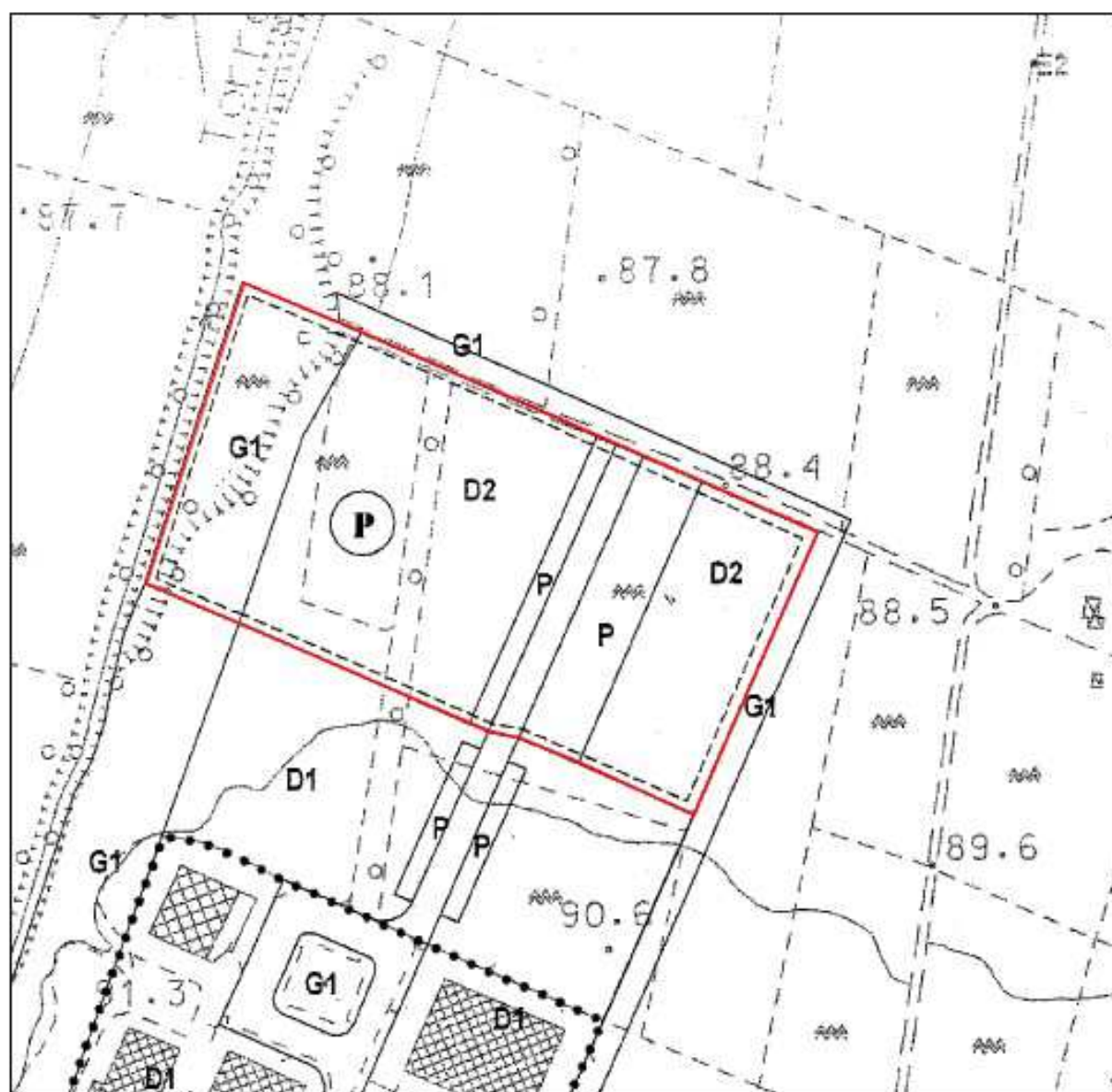
**COLOMBARO**  
**COMUNE DI FORMIGINE**  
**ESTRATTO CATASTALE**

Foglio 53, Mappali 401, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 532,  
533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 543, 544



ALLEGATO C

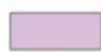





**COLOMBARO**  
**COMUNE DI FORMIGINE**  
ESTRATTO DI P.R.G.  
Zona Omogenea D2



## ALLEGATO D

### TAV RUE 1.8 VIGENTE

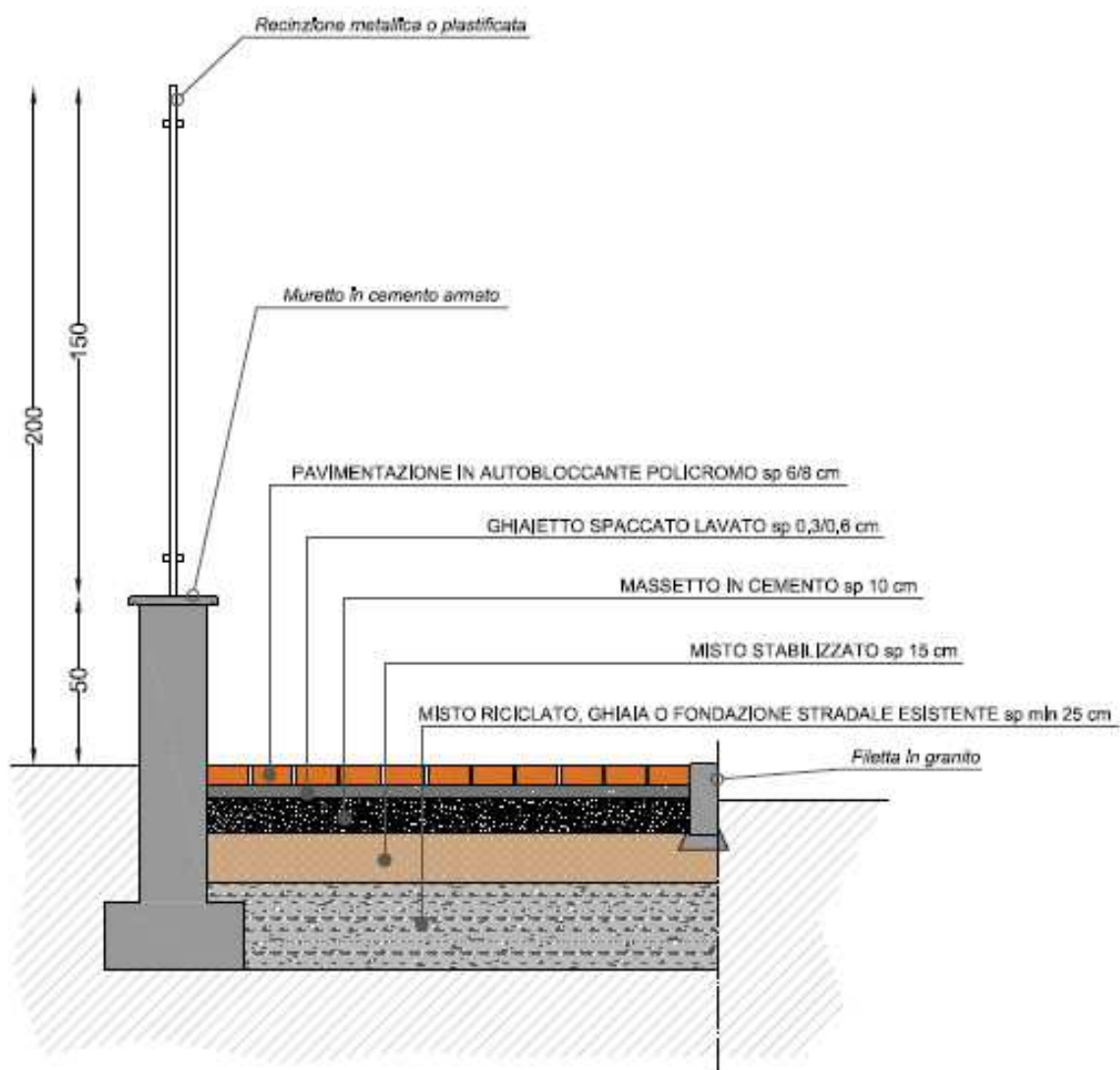


-  ASP1.3 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente produttive/miste, direzionali e commerciali (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.4 - Ambiti specializzati per distributori di carburante esistenti (TIT. C.3 - capo C.3.4)
-  ASP1.5 - Ambiti specializzati frutto 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)
-  ASP1.5.1 - Ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato. Lotti con normativa speciale di RUE



## ALLEGATO E

### SCHEMA DI ESECUZIONE - STRATIGRAFIA DEI PERCORSI PEDONALI - RECINZIONE DEI LOTTI DI PROPRIETA'



## ALLEGATI:

- ALLEGATO A – Tabelle di calcolo Standards di Comparto
- ALLEGATO B – Estratto di Mappa catastale
- ALLEGATO C – Estratto di P.R.G.
- ALLEGATO D – Estratto Tav. 1.8 del R.U.E. vigente
- ALLEGATO E – Schema esecutivo recinzioni e pedonali