



COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE AMBITO DENOMINATO "AR (S-F) EX CISA-CERDISA PUA SUB AMBITO B – CENTRALE NORD



IL COMMITTENTE:

TECNICI INCARICATI:



RELAZIONE TECNICA

31-10-2023
REV.03

Elaborato 1

Sommario

| | |
|---|----------|
| Premessa | 3 |
| ART.1. ELENCO ELABORATI PUA SUB AMBITO B-CENTRALE NORD | 4 |
| ART.2. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ | 5 |
| ART.3. DATI CATASTALI | 5 |
| ART.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA | 7 |
| ART.5. INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE | 8 |

Premessa

Con Delibera n. 19 del 30/03/2017 è stato approvato il P.O.C. con valenza di P.U.A. relativo al programma di riqualificazione ambito AR (S-F) ex Cisa-Cerdisa”, sub ambito “B”- Centrale Nord, ricompreso in aree poste in Comune di Fiorano Modenese.

Lo **Stralcio 1** prevede la realizzazione di quartiere residenziale per una SC complessiva di 15.604mq e relative opere di urbanizzazione quali viabilità, pedonali, ciclopedonali, verde pubblico e parcheggi pubblici.

Lo **Stralcio 2** Prevede la realizzazione di 4 lotti a destinazione terziaria con relative dotazioni di standard per una SC complessiva pari a 12.447mq.

Lo **Stralcio 3**, come lo stralcio 2 è a destinazione terziaria e prevede la realizzazione di un a SC massima di 5.000mq con relative dotazioni e standard.

Il **Lotto C** – Area di cessione pari a mq. 10.920 di SC. per funzioni pubbliche.



Planimetria generale che individua i 3 stralci attuativi – Lotto c

ART.1. ELENCO ELABORATI PUA SUB AMBITO B-CENTRALE NORD

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

ALLEGATI

- Elaborato 1. Relazione Piano Urbanistico Attuativo
- Elaborato 2. Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato 3. Schema Convenzione Urbanistica
- Elaborato 4. Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione
- Elaborato 5. Pareri enti gestore reti tecnologiche
- Elaborato 7. Rapporto ambientale VAS/Valsat
- Elaborato 8. Relazione compatibilità idraulica con il PGRA
- Elaborato 9. Studio idraulico sulla gestione e recupero delle acque reflue
- Elaborato 10. Verifica previsionale di compatibilità acustica
- Elaborato 11. Relazione geologica e sismica
- Elaborato 11bis. Relazione Geologica e sismica - Integrazione
- Elaborato 12. Studio mobilità e traffico
- Elaborato 13. Relazione idraulica
- Elaborato 14. Cronoprogramma e Planimetria stralci funzionali
- Elaborato 15. Studio fattibilità per impiego da fonti rinnovabili

ELABORATI GRAFICI

- Tavola 1.1 Inquadramento urbanistico e catastale
- Tavola 1.2 Inquadramento fotografico
- Tavola 2.1 Rilievo plano-altimetrico
- Tavola 2.2 Profili stato di fatto e di progetto
- Tavola 2.3 Skyline parco
- Tavola 3.1 Planimetria generale
- Tavola 3.3 Sezioni stradali
- Tavola 4.1 Aree di cessione
- Tavola 4.2 Parametri di progetto e permeabilità
- Tavola 4.4 Parcheggi di cessione
- Tavola 5.1 Rete fognaria
- Tavola 5.3 Rete idrica e gas metano
- Tavola 5.4 Rete elettrica
- Tavola 5.5 Pubblica illuminazione
- Tavola 5.6 Relazione illuminotecnica
- Tavola 5.7 Rete telefonica
- Tavola 6.1a Tipi edilizi Stralcio1
- Tavola 6.1b Tipi edilizi Stralcio2
- Tavola 6.1c Tipi edilizi Stralcio3
- Tavola 6.2 Progetto del verde
- Tavola 6.3 Segnaletica verticale e orizzontale
- Tavola 6.4 Planivolumetrico

ART.2.IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ

1. ARCA S.P.A. CF.02810230363
2. Comune di Fiorano Modenese.

ART.3.DATI CATASTALI

A seguire si riportano le coordinate catastali dell'area soggetta a PUA identificato negli elaborati di POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa" come Sub Ambito B – Centrale Nord

L'assetto catastale è variato a seguito delle demolizioni eseguite e per frazionamenti eseguiti.

Il sub ambito interessato dal presente PUA ricade interamente all'interno del Comune di Fiorano Modenese e comprende aree di proprietà ARCA S.p.A e di proprietà comunali.

Il sub ambito B si estende per una superficie territoriale (St), misurata graficamente sulla base del rilievo strumentale, pari a 135.545 mq

Aree private Comune di Fiorano:

Proprietà ARCA S.p.a.

Fg.10 Mappali 362-363-367 parte

Per una superficie catastalmente determinata pari a 118.927mq

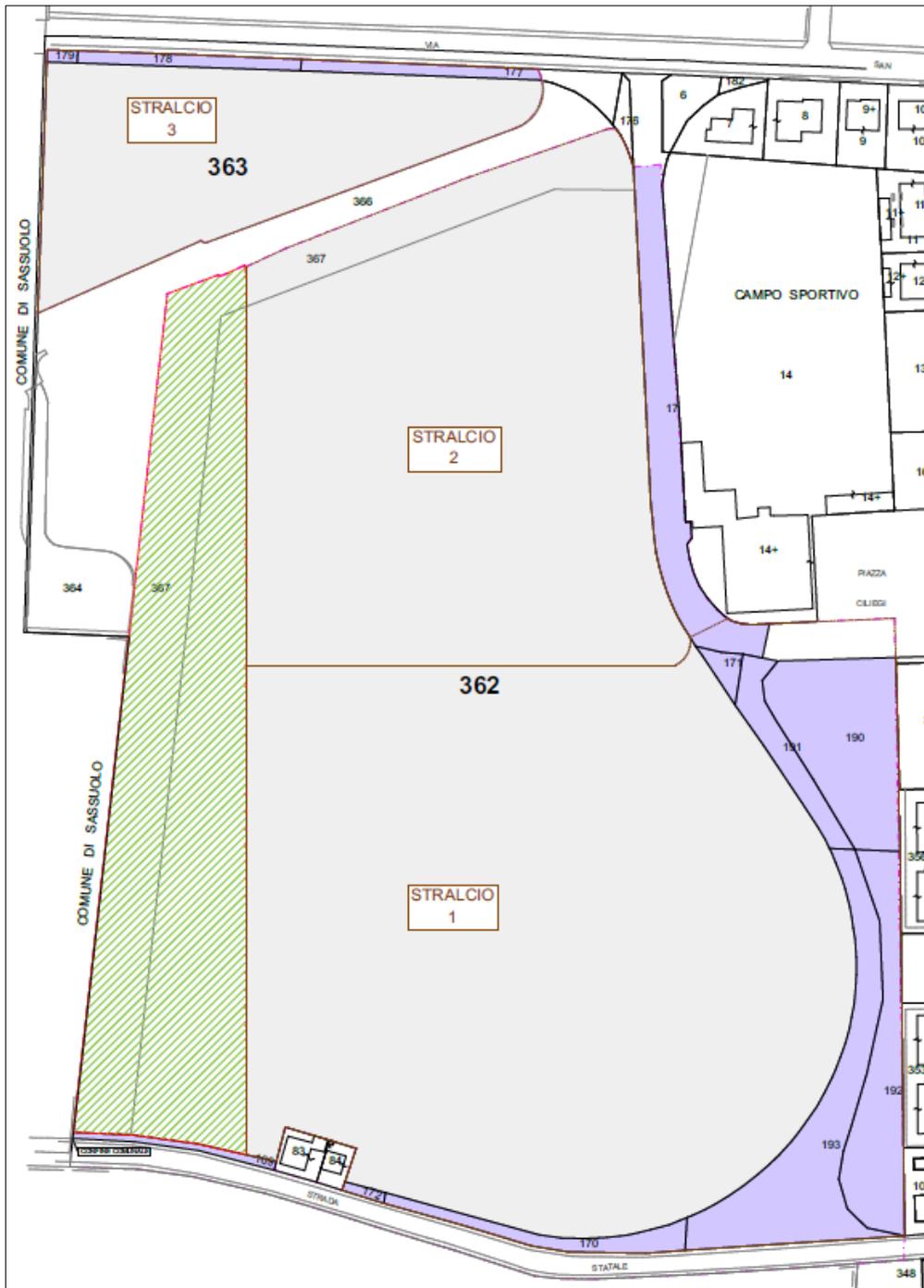
Aree pubbliche del Comune di Fiorano:

Fg.10 Mappali 17 parte-170-171-172-177 parte-178-179-190-191-192-193

Accesso via G.Verdi per realizzazione di rotonda.

per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 16.527mq.

Si riporta di seguito estratto di mappa che individua i 3 stralci di intervento ed i relativi mappali oltre alle superfici dei singoli mappali indicate a catasto suddivise per proprietà.



| | | |
|----------|---|--|
| Legenda: |  | Confine Sassuolo - Fiorano Modenese |
| |  | Proprietà ARCA s.p.a. a Fiorano Modenese |
| |  | Parte di map. 362 per realizzazione parco pubblico - PARTE AMBITO SUB B AREA IN CESSIONE |
| |  | Proprietà comune di Fiorano Modenese |
| |  | STRALCIO 1-2-3 |
| |  | Confini SUB AMBITO B |

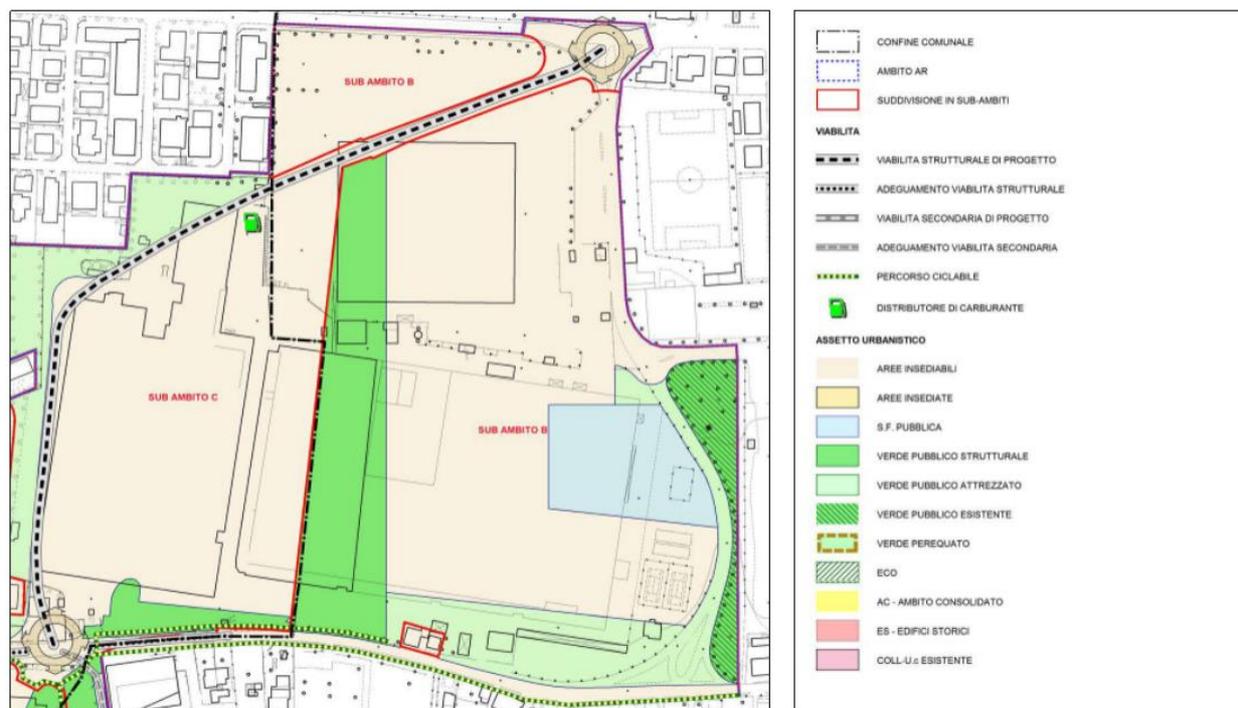
Individuazione delle aree di intervento su estratto di mappa Fg.10

| SUPERFICI CATASTALI | | | | | | |
|---------------------|---------------|-----------|--------------|------------------|----------------------|---------------|
| Foglio | Mappale | Superfici | Proprietà | Totale superfici | | |
| 10 | solo in parte | 17 | 3.530,00 mq | Comune | 16.527,00 mq | |
| 10 | | 170 | 967,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 171 | 295,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 172 | 77,00 mq | Comune | | |
| 10 | solo in parte | 177 | 857,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 178 | 387,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 179 | 61,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 190 | 3.108,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 191 | 937,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 192 | 2.189,00 mq | Comune | | |
| 10 | | 193 | 4.119,00 mq | Comune | | |
| 10 | solo in parte | 362 | 92.300,00 mq | ARCA | | 118.927,00 mq |
| 10 | | 363 | 12.503,00 mq | ARCA | | |
| 10 | solo in parte | 367 | 14.124,00 mq | ARCA | | |
| | | | | | 135.454,00 mq | |

ART.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Con Delibera n. 19 del 30/03/2017 è stato approvato il P.O.C. con valenza di P.U.A. relativo al programma di riqualificazione ambito AR (S-F) ex Cisa-Cerdisa” ricompreso in aree poste in Comune di Fiorano Modenese.

La proprietà ha ritenuto necessario presentare un P.U.A. SUB AMBITO B per dare attuazione a questo sub ambito.



ART.5.INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

L'Ambito AR (S-F) Ex CISA-CERDISA all'interno del Sub Ambito B, Si colloca interamente all'interno del comune di Fiorano Modenese ed ha un'estensione di 135.545mq

Questo Piano Urbanistico Attuativo mantiene inalterati i parametri del POC e presenta 3 stralci funzionali che ne definiscono le attuazioni future.

STRALCIO 1 – Lotti da 1a a 1v con un massimo di 20 lotti a destinazione residenziale

STRALCIO 2 – Lotti da 2a a 2d a destinazione terziaria

STRALCIO 3 – Lotti 3a e 3b a destinazione terziaria

LOTTO C (Stralcio 1) – Area di cessione destinata alla realizzazione di funzioni pubbliche



| | |
|---|--------------------------------|
|  | Stralcio 1: Residenziale |
|  | Stralcio 2: Attività terziarie |
|  | Stralcio 3: Attività terziarie |

Planimetria generale indicante i vari stralci attuativi

- Nello **STRALCIO 1** si darà attuazione ai vari lotti che prevedono la realizzazione di una quota complessiva di Sc pari a 15.604mq. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, verde pubblico e parcheggi pubblici, come individuate nella tavola 04.1 Aree di cessione e 04.2 Parametri di progetto (Standard) Nella parte meridionale del presente stralcio è prevista la realizzazione di un verde pubblico in continuità con il parco urbano limitrofo oggetto di precedente PdC. Tale area a verde, è percorribile mediante percorso ciclopedonale in asfalto che la attraversa trasversalmente fino all'incrocio con Via Alfonso Lamarmora che diviene percorso ciclopedonale costeggiando la lottizzazione residenziale posta ad ovest ed il resto del parco posto sul lato Est.

L'asse viario principale che attraversa verticalmente il quartiere residenziale e si affianca all'area di cessione (perimetro tratteggiato in blu). È caratterizzato dalla presenza su entrambi i lati di ampie aiuole alberate, che accompagnano i percorsi pedonali e ciclabili fino allo stradello interno al parco. Trasversalmente poi i lotti residenziali sono separati gli uni dagli altri da una strada chiusa che sfoga su via Lamarmora a sud; centralmente da un viale ciclopedonale; e superiormente da una strada chiusa che si interseca con l'asse verticale alberato.

A nord del comparto residenziale (Stralcio 1) si trova un parcheggio pubblico atto a soddisfare gli standard minimi richiesti.

All'interno di tale stralcio viene ricompreso il **Lotto C** (area di cessione di 10.920mq) nel quale saranno realizzate funzioni pubbliche nel rispetto degli standard prescritti.

- Nello **STRALCIO 2** si darà attuazione ai lotti 2a; 2b; 2c; 2d

Con l'edificazione di Sc massima pari a 12.447 mq.

Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, verde pubblico e parcheggi pubblici, come individuate nella tavola 04.1 Aree di cessione e 04.2 Parametri di progetto (Standard)

A sud di questo stralcio si sviluppano due parcheggi pubblici a servizio del lotto 2c e 2d a destinazione terziaria. A nord di questi due lotti, un asse viario trasversale consente di riconnettersi a Via Lamarmora e da accesso ai lotti 2a e 2b, dotati anchessi di parcheggio limitrofo.

- Nello **STRALCIO 3** si darà attuazione ai vari lotti con la realizzazione di una quota di Sc di 5.000 mq. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, verde pubblico e parcheggi pubblici, come individuate nella tavola 04.1 Aree di cessione e 04.2 Parametri di progetto (Standard)

Tale stralcio, risulta già fisicamente diviso dagli altri due dalla presenza di un'arteria di connessione in via di completamento che dalla rotatoria di via Circondariale San Francesco, raggiunge la nuova urbanizzazione commerciale nel Comune di Sassuolo.