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:

ARCHILINEA
ARCHITECTURE FOR EXCELLENCE

DALLARI FREGNI ASSOCIATI
INGEGNERIA ARCHITETTURA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO
GIUSEPPE GERVASI
210

ORDINE DEGLI INGEGNERI REGGIO EMILIA
DOTT. ING.
DALLARI
DANILO
932

RELAZIONE TECNICA

08-08-2023
REV.02

Elaborato 1

Sommario

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
ART.6. CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI PUA 10
ART.7. CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE 31

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 infìdividua 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 REV.2

Elaborato 2. Norme Tecniche di Attuazione REV.2

Elaborato 3. Schema Convenzione Urbanistica

Elaborato 4. Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione REV.2

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 acque piovane

Elaborato 10. Valutazione previsionale di compatibilità acustica

Elaborato 11. Relazione geologica e sismica

Elaborato 12. Studio mobilità e traffico

Elaborato 13. Cronoprogramma REV.2

ELABORATI GRAFICI

Tavola 1.1 REV.2 Inquadramento urbanistico e catastale

Tavola 1.2 REV.2 Inquadramento fotografico

Tavola 2.1 REV.2 Rilievo plano-altimetrico

Tavola 2.2 REV.2 Profili stato di fatto e di progetto

Tavola 2.3 REV.2 Skyline parco

Tavola 3.1 REV.2 Planimetria generale

Tavola 3.3 REV.2 Sezioni stradali

Tavola 4.1 REV.2 Aree di cessione

Tavola 4.2 REV.2 Parametri di progetto e permeabilità

Tavola 4.4 REV.2 Parcheggi di cessione

Tavola 5.1 REV.2 Rete fognaria

Tavola 5.2 REV.2 Relazione idraulica

Tavola 5.3 REV.2 Rete idrica e gas metano

Tavola 5.4 REV.2 Rete elettrica

Tavola 5.5 REV.2 Pubblica illuminazione

Tavola 5.6 REV.2 Relazione illuminotecnica

Tavola 5.7 REV.2 Rete telefonica

Tavola 6.1a REV.2 Tipi edilizi Stralcio1

Tavola 6.1b REV.2 Tipi edilizi Stralcio2

Tavola 6.1c REV.2 Tipi edilizi Stralcio3

Tavola 6.2 REV.2 Progetto del verde

Tavola 6.3 REV.2 Segnaletica verticale e orizzontale

Tavola 6.4 REV.2 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

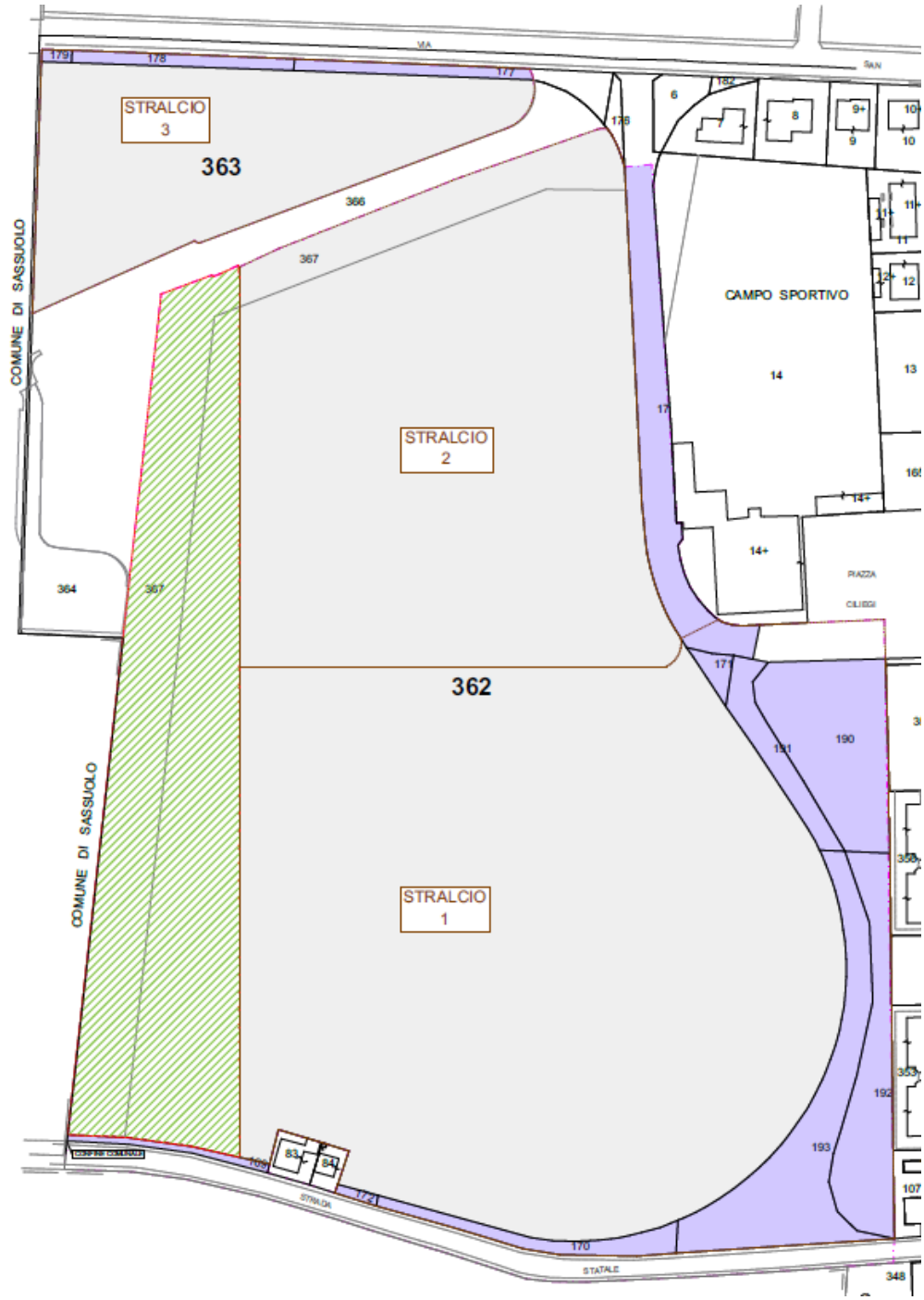
Aree pubbliche del Comune di Fiorano:

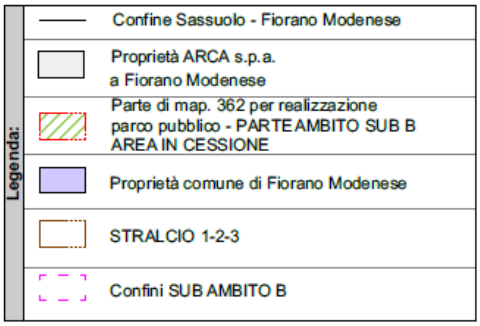
Fg.10 Mappali 17 parte-170-171-172-177 parte-178-179-190-191-192-193

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.





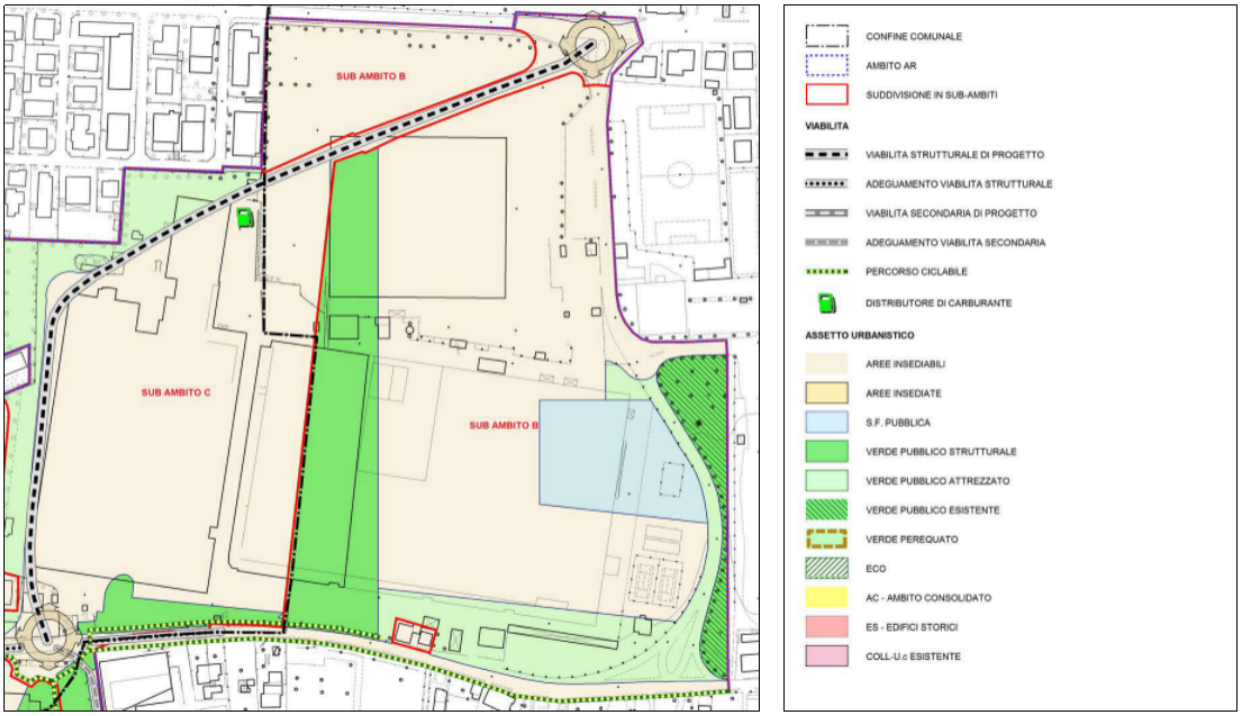
Individuazione delle aree di intervento su estratto di mappa Fg.10

SUPERFICI CATASTALI						
Foglio	**Mappale**		**Superfici**		**Proprietà**	**Totale superfici**
10	solo in parte	17	3.530,00	mq	Comune	
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	16.527,00 mq
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	
10		363	12.503,00	mq	ARCA	118.927,00 mq
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.



POC approvato ambito AR (S-F) "ex Cisa-Cerdisa" Sub ambito B

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'aestensione 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

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 verticalemente 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.
  E' prevista la realizzazione dei parcheggi pubblici pari a 6.567 mq. (40mq ogni 100 di SC).
  Nel PUA sono stati ritrovati parcheggi pubblici per una quota pari a 7.798,30 mq.

  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.

ART.6. CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI PUA

a) In riferimento al PSC-RUE- POC

Il presente PUA non modifica i parametri individuati nel PSC e nella scheda di POC approvata all'interno dell'**Ambito AR (S-F)** *Ex CISA-CERDISA* ***Sub Ambito B***

Sub Ambito B - Centrale Nord

L'area a nord est dell'ambito, individuata dal Sub Ambito B-Centrale Nord, localizzata nel Comune di Fiorano Modenese segue le stesse impostazioni progettuali del Sub Ambito A con la realizzazione di un **nuovo comparto residenziale** con servizi annessi.

L'intervento residenziale avrà i seguenti obiettivi:

a. Elevata qualità architettonica, compositiva e sicurezza antisismica,
b. Contenimento del consumo energetico e utilizzo di fonti rinnovabili,
c. Attenzione alla qualità ambientale in termini di valorizzazione degli spazi pubblici.

La **cessione di 10.920 mq** di superficie fondiaria al Comune di Fiorano Modenese permetterà la possibilità di incrementare le dotazioni comunali, attraverso la realizzazione di nuove attrezzature collettive in grado di incidere positivamente su tutto il territorio del Comune e dell'ambito.

Il nuovo comparto residenziale sorgerà nell'area più ad est del comparto in diretta connessione con il tessuto urbano esistente del Comune di Fiorano: al fine di garantire la qualità degli spazi e migliorare la permeabilità dei luoghi è stata prevista la pedonalizzazione di un tratto importante di Via Lamarmora, con la realizzazione di un'ampia area verde su tutto il perimetro sud – est del Sub Ambito.

Questa **area verde destinata a parco**, vuole essere un importante elemento di ricucitura urbana a servizio della collettività, in grado di migliorare la qualità dei nuovi spazi residenziali, creare un importante elemento barriera verso le reti viabilistiche limitrofe e diventare, insieme ad altri spazi verdi elemento costitutivo di un più ampio parco urbano centrale, importante elemento di ridefinizione degli aspetti paesaggistici e naturalistici dell'area.

L'importanza del tema ambientale, legata ad un utilizzo funzionale degli spazi verdi e ad un conseguente incremento della superficie permeabile sull'intera area, è considerata parte centrale del nuovo intervento; la realizzazione di un importante parco urbano centrale a servizio della collettività e in continuità con tutti gli spazi verdi diffusi dei Sub Comparti, vuole delineare un carattere di forte sensibilità verso gli aspetti ambientali e naturali.

Individuando nelle aree a verde attrezzato, gli elementi cardine per la riqualificazione del territorio e per la ricongiunzione degli spazi, si vuole recuperare la fruibilità dei luoghi da parte della cittadinanza, offrire alla comunità un importante elemento urbano generatore di benessere e migliore di conseguenza tutti gli aspetti ambientali dell'area.

STRALCIO 1 - RESIDENZIALE			DATI DI POC			PROGETTO					
DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max	n. ALLOGGI
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 mq.	n. PU1 (pa)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m	m	n°
1a	831,52	715,11	143	143,02	5,72			12%	99,78	13,8	6
1b	803,81	691,49	138	138,30	5,53	273,39	19,00	12%	96,46	14,5	7
1c	851,62	732,39	146	146,48	5,86			12%	102,19	15,5	7
1d	827,47	711,62	143	142,32	5,69			12%	99,30	13,8	7
1e	796,16	684,70	137	136,94	5,48			12%	95,54	14,5	8
1f	843,47	725,38	145	145,08	5,80	997,32	27,00	12%	101,22	15,5	8
1g	807,36	694,54	140	138,91	5,56			12%	96,88	14,5	8
1h	961,59	826,97	166	165,39	6,62			12%	115,39	15,5	8
1i	966,99	831,61	166	166,32	6,65			12%	116,04	13,8	7
1l	920,84	791,92	158	158,38	6,34			12%	110,50	14,5	7
1m	992,65	853,68	171	170,74	6,83			12%	119,12	15,5	8
1n	816,07	701,82	140	140,36	5,61			12%	97,93	13,8	7
1o	889,69	765,13	153	153,03	6,12			12%	106,76	14,5	7
1p	1023,14	879,90	176	175,98	7,04	1950,96	85,00	12%	122,78	15,5	8
1q	921,14	792,18	158	158,44	6,34			12%	110,54	15,5	8
1r	923,77	794,44	159	158,89	6,36			12%	110,85	15,5	8
1s	1344,43	1156,21	231	231,24	9,25			12%	161,33	15,5	8
1t	894,22	769,03	154	153,81	6,15			12%	107,31	15,5	8
1u	888,66	764,25	153	152,85	6,11			12%	106,64	15,5	8
1v	833,98	717,22	143	143,44	5,74			12%	100,08	15,5	8
TOT	**18138,58**	**15604**	**3120**	**3119,92**	**3120,8**	**3221,67**	**131**		**2176,6296**		**151**

STRALCIO 2 - TERZIARIO			DATI DI POC			PROGETTO				
DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)		PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m	m
2a	5694,06	4647	1960	78		2680,55	74	8%	455,52	15,5
2b	3071,78	2400	960	38		1500,89	35	8%	245,74	15,5
2c	4332,16	3000	1200	48		3616,86	73	8%	346,57	15,5
2d	3327,7	2400	2447	39				8%	266,22	15,5
TOT	**16425,7**	**12447**	**6567**	**203**		**7798,3**	**182**		**1314,056**	

STRALCIO 3 - TERZIARIO			DATI DI POC			PROGETTO				
DA PROGETTO PUA			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)		PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m	m
3a	3218,7	2500	980	39		1414,2	37	8%	257,50	15,5
3b	3374,3	2500	900	36		1092,72	26	8%	269,94	15,5
TOT	**6593**	**5000**	**1880**	**75**		**2506,92**	**63**		**527,44**	

LOTTO C FUNZIONI PUBBLICHE			DATI DI POC			PROGETTO				
			PARK PUBBLICI			PARK PUBBLICI		SUP. PERMEABILE		H max
ID	S.f. (mq)	S.C. (mq)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	n. PU1 (pa)	PU1 (mq)	n. PU1 (pa)	% S.f.	Sup. perm (m	m
C	**10933,15**	**4680**	**DA REPERIRE SE NECESSARI**					**9%**	**1058**	**15,5**

LOTTO PARCO PUBBLICO	
ID	S.f. (mq)
PARCO	**19100**

Nel **LOTTO C – AREA DI CESSIONE** si darà attuazione per funzioni pubbliche per la realizzazione della Sc massima di 6.630 mq. Si è riscontrato un errore di trascrizione rispetto alla tabella del POC. Nella scheda di sintesi del POC sono ripotati 2.900 mq di funzioni e attrezzature pubbliche mentre invece sono 3.900 mq nella tabella realativa al sub-ambitob.

b) Analisi dell'Area allo Stato Attuale e l'attività di bonifica eseguita

L'area in oggetto è già stata interessata da opere di **demolizione dei vecchi edifici produttivi dismessi ed opere di bonifiche dei siti che saranno oggetto della riqualificazione dell'area.**

L'area sarà interamente sgomberata e bonificata per le parti che necessitano di tale attività seguendo un piano di bonifica dei suoli, atto ad assicurare il completo risanamento delle aree.

Foto demolizioni e bonifiche eseguite

Le bonifiche generale dei siti che sono caratterizzati da attività produttive dismesse, sono state eseguite attraverso rigorose procedure previste in materia.

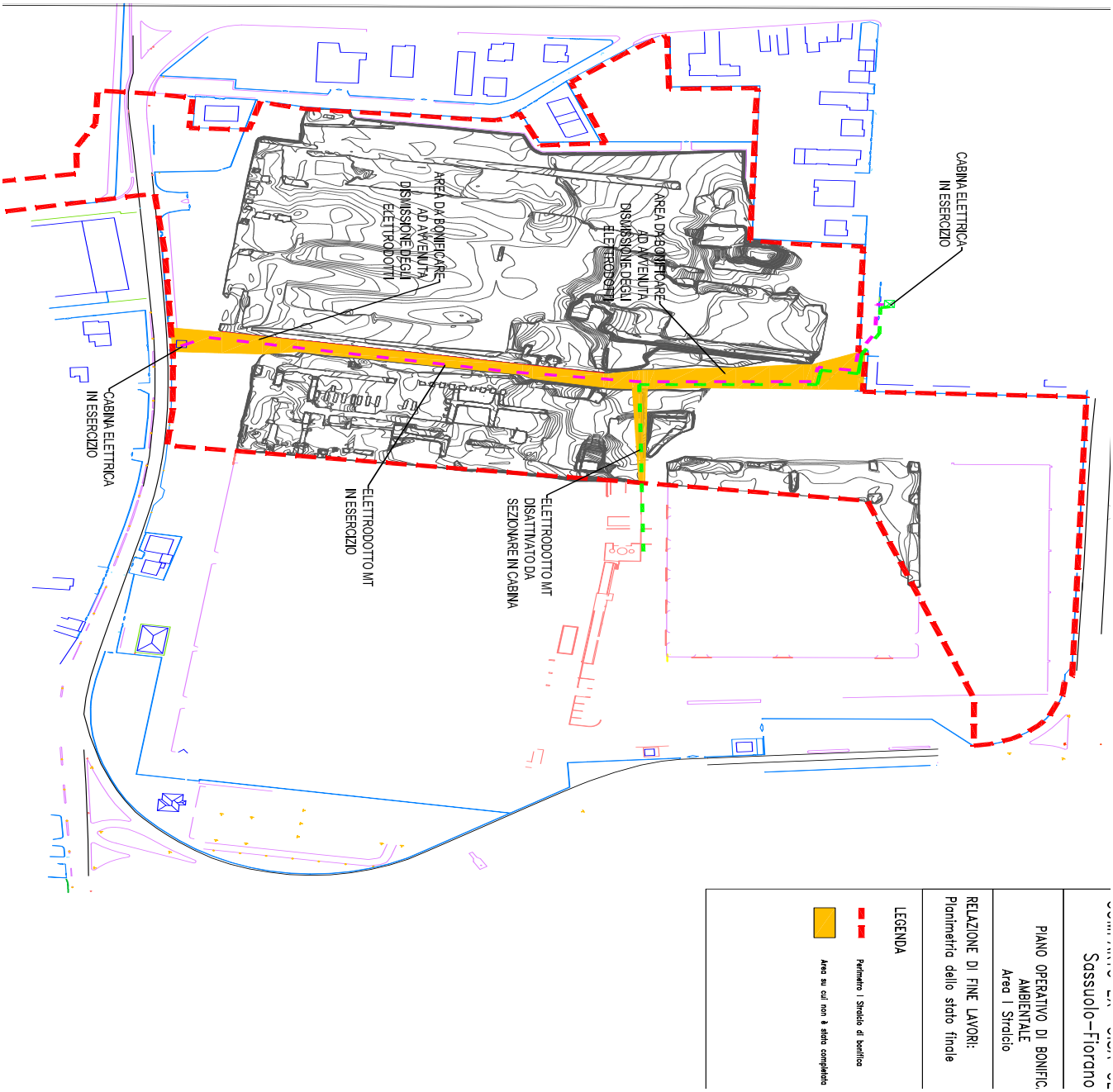
Infatti la situazione dell'area esistente era particolarmente degradata, ed è stata posta particolare attenzione all'**obiettivo di riqualificazione attraverso un alto grado di integrazione con l'ambiente circostante con la realizzazione di spazi aperti attrezzati di pubblica fruizione, di alta qualità urbana e facilmente accessibili.**

La proposta intende pertanto **configurarsi come una ristrutturazione urbanistica** che prevede la realizzazione di un comparto residenziale e terziario andando a soddisfare lo standard di verde e parcheggi del quartiere e dotando il tessuto urbano delle funzioni di

servizio necessarie.

Ulteriori obiettivi sono: il miglioramento viario in connessione con la rete esistente, la realizzazione di superfici a parcheggio e verde, la realizzazione di edifici a destinazione terziaria (Stralcio 2 e 3) oltre alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale (stralcio 1) Parte delle nuove residenze che verranno realizzate dovranno essere di edilizia convenzionata (SC convenzionata 3.120mq).

Planimetria con l'indicazione delle bonifiche eseguite



c) Inquadramento Generale Stralcio 1- 2 – 3 – Lotto C

La proposta progettuale **promuove un'operazione di ricucitura urbana suddivisa in 3 stralci proposti nel POC e confermati anche in questo PUA** gia presentati in precedenza

Planimetria generale indicante i vari stralci attuativi

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 – Area di cessione per funzioni pubbliche

Il tutto corredato e collegato da una viabilità interna e perimetrale, da verde pubblico e privato da parcheggi pertinenziali, oltre ad un sistema di percorsi pedonali e ciclabili che riconnettono il nuovo ambito al contesto urbanizzato circostante.

Questi interventi, meglio descritti in precedenza, compongono l'attuazione dell'area interessata e completano quegli interventi già in fase di realizzazione (Centro commerciale ed area commerciale in genere; Area fornitura carburanti e spazi adibiti a pubblici esercizi quali per esempio spazi di ristorazione), autorizzati con precedenti pratiche edilizie e che costituiscono gli elementi base e generatori di tutto il futuro sviluppo della zona, in grado di riqualificare sotto tutti gli aspetti urbanistico – edilizi, l'area dismessa dell'ex polo industriale.

All'interno dello stralcio 1 si trova il Lotto C di cessione al comune avente superficie di 10.920mq sulla quale è previsto l'insediamento di funzioni pubbliche

d) Struttura Urbana

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria: **Strade, rotatorie, parcheggi**

- Viabilità principale di collegamento tra la Via Statale e la NUOVA circondariale San Francesco, la parte nel Comune di Fiorano Modenese;
- Rotatoria su via Lamarmora e via Verdi-piazza Ciliegi;
- Raccordo stradale tra la rotatoria della nuova strada e via Lamarmora ;
- Aree verdi esistenti e di nuovo impianto tra via Statale Ovest e via Lamarmora;
- Parcheggi pubblici a servizio dei 3 stralci funzionali con elaborato 4.1;
- Impianto di illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti, previsto in corrispondenza degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree di sosta e gioco);
- Infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, gas, elettricità, telefono).
- Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica si rimanda all' Art. 129bis del RUE Aprile 2017 -Installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici – "Negli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Edilizia di edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile (Su) superiore a 500 mq, si applicano le disposizioni del comma 1ter dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. relativamente all'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici."

e) Compatibilità Ambientale

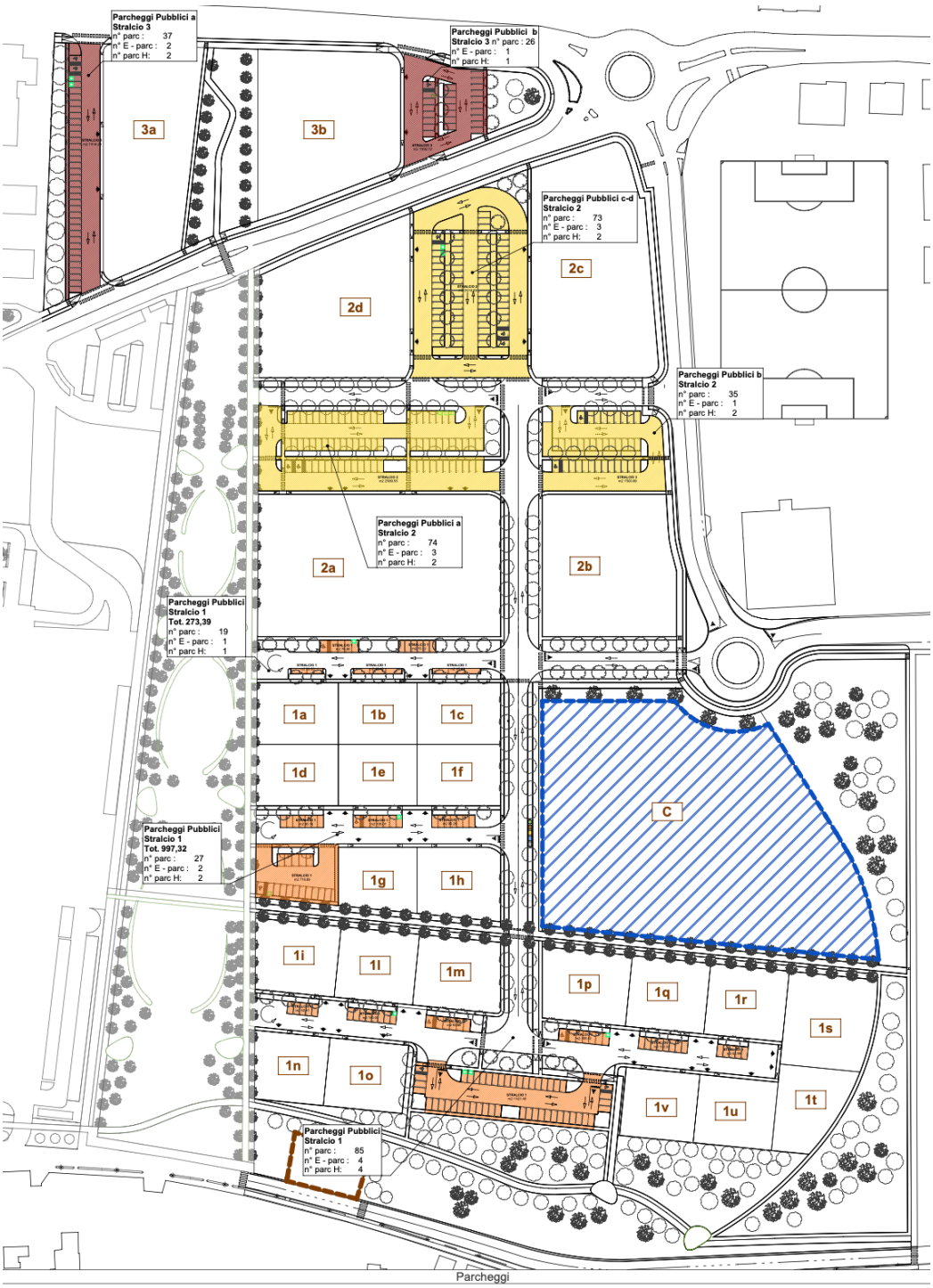
Le dotazioni urbane progettate nel presente PUA sono di alta qualità, distribuite in modo da oltrepassare qualitativamente e quantitativamente le richieste espresse mediante le schede di PSC e di POC. Sono infatti stati previsti percorsi pedonali e ciclabili, sono stati distribuiti parcheggi pubblici sull'intero comparto ottenendo anche una rete di strade di penetrazione che garantiscono un comodo accesso alle aree terziarie integrandosi alla viabilità esistente.

La rete viaria è stata, per quanto possibile, dotata sempre di alberature e di posti auto ombreggiati, riservando per le piante una superficie verde che oltrepassa le richieste minime del RUE.

f) Strade e Viabilità

La nuova viabilità si sviluppa in direzione nord – sud attraverso la creazione di un asse principale di collegamento tra i lotti, che si innesta perpendicolarmente a due strade che sfociano sulla viabilità esistente di vai Lamarmora. Per garantire un più facile accesso all'area e per meglio organizzare i flussi logici di merci e persone è stata predisposta una nuova rotatoria a collegamento fra la nuova viabilità e il tessuto viario esistente. Da tale rotatoria, spostandoci verso sud, si prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale nel verde, chiudendo quindi al traffico il tratto finale dell'attuale via Lamarmora.

Il comparto residenziale, viene quindi completamente circondato da aree verdi, ed i vari lotti sono resi accessbili per mezzo di strade senza uscita, al termine delle quali si garantisce idoneo spazio di manovra.



Delimitazione aree di intervento (1-2-3)

AREE DI CESSIONE (10.920mq)

AREE DI CESSIONE: Verde

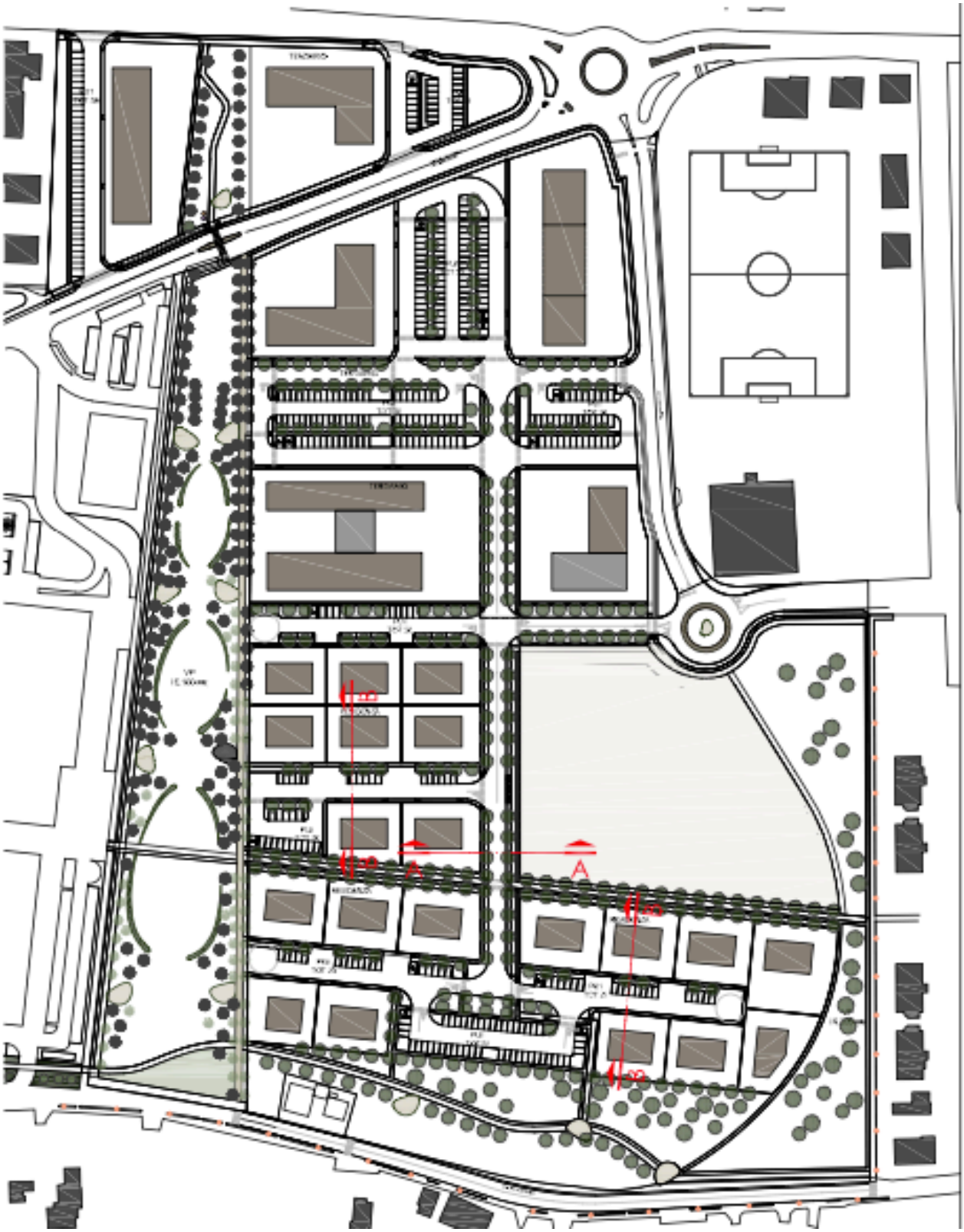
AREE DI CESSIONE: Viabilità, percorsi pedonali, ciclopedonali e aiuole

PARCHEGGI PUBBLICI STRALCIO 1

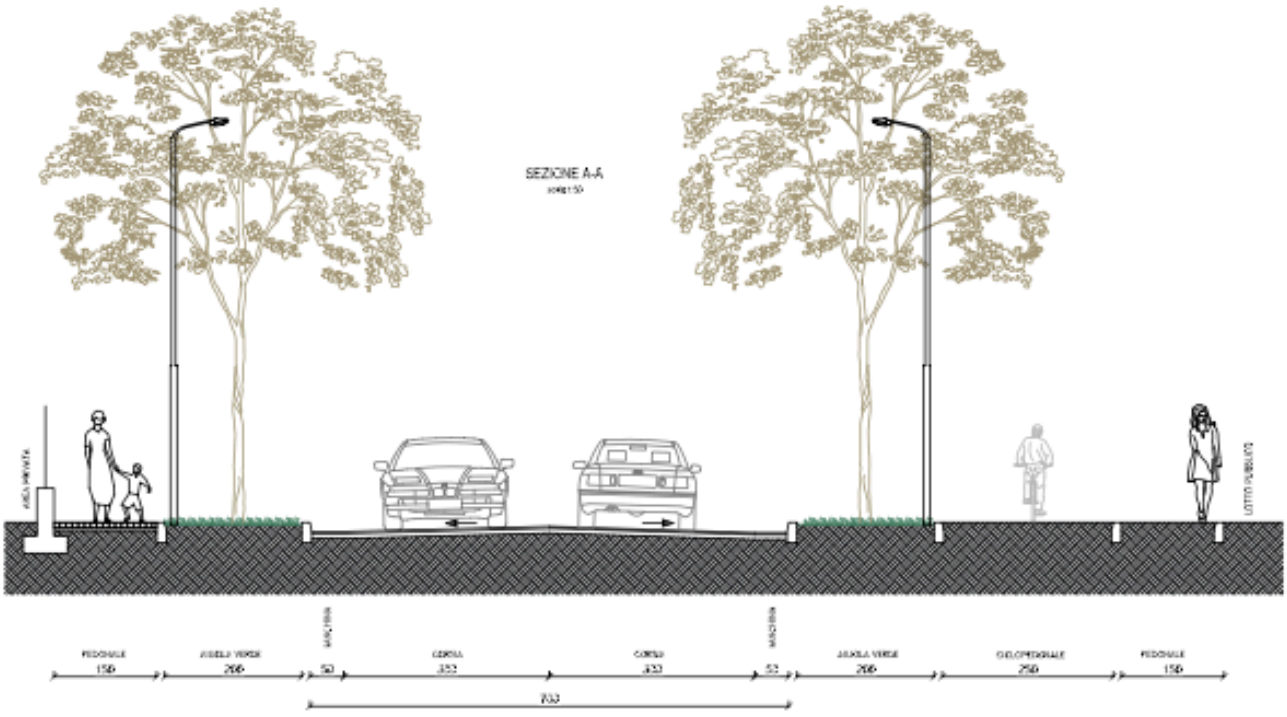
PARCHEGGI PUBBLICI STRALCIO 2

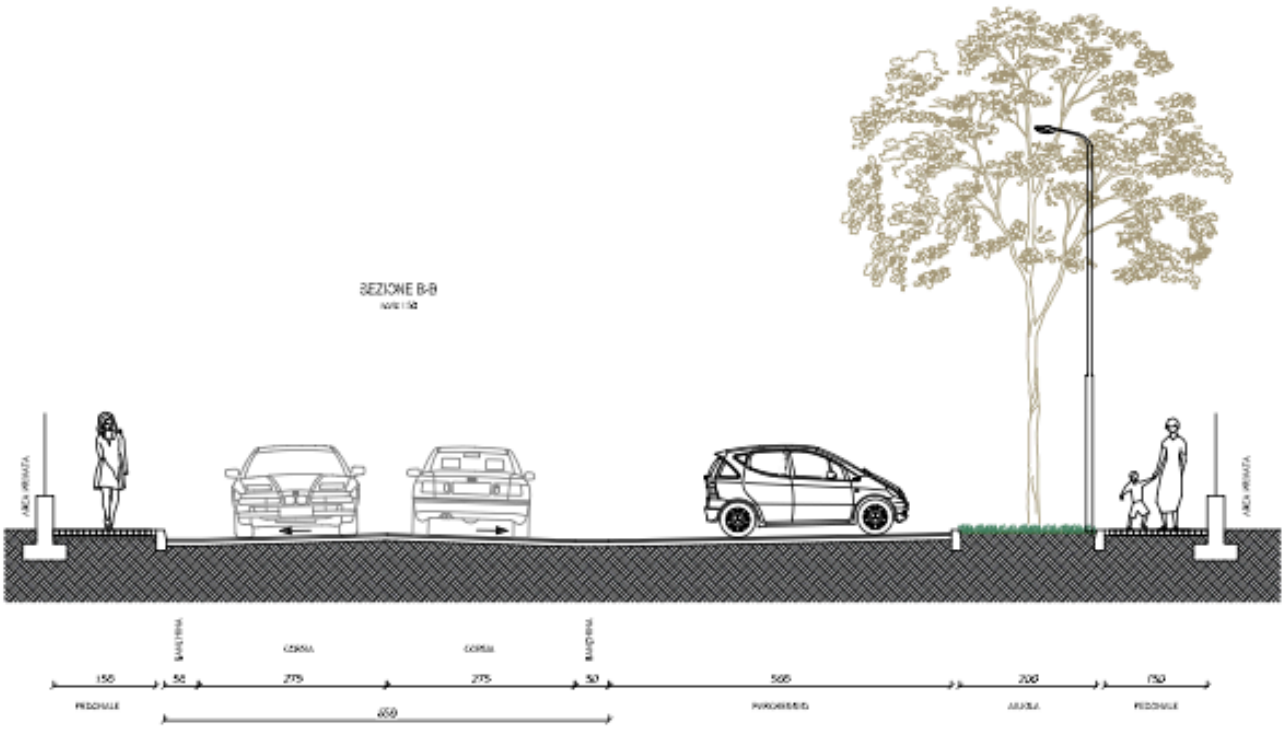
PARCHEGGI PUBBLICI STRALCIO 3

Planimetria generale aree di cessione



Planimetria di riferimento sezioni stradali


SEZIONE A-A
1:50
AREA PRIVATA
LOTTO FABBRICATO
PEDONALE
150
AIUOLA VERDE
200
50
CORSIA
350
CORSIA
350
50
AIUOLA VERDE
200
CICLOPEDONALE
250
PEDONALE
150
700


SEZIONE B-B
1:50
AREA PRIVATA
AREA PRIVATA
BANCHINA
CORSIA
CORSIA
BANCHINA
150
50
275
275
50
500
200
150
PEDONALE
PARCHEGGIO
AIUOLA
PEDONALE
650

g) Verde di Progetto

L'area d'intervento prevista dal Piano è contornata e attraversata da strade che determinano un'intervisibilità, sia statica sia dinamica, completa; tuttavia con la sua attuazione non sarà percepita una sostanziale variazione di qualità paesaggistica, pur se migliorata dalla minor densità edificatoria rispetto alle aree urbanizzate circosta

Per la realizzazione del verde di progetto verranno utilizzate per lo più piante di facile attecchimento e manutenzione, sia arbustive che di alto fusto. Le aree a "cintura del comparto" saranno collegate attraverso un sistema di piste ciclo/pedonali e aree verdi di ampio respiro che rappresentano situazioni per favorire l'aggregazione sociale di quartiere. Le nuove piantumazioni saranno pensate per favorire la stagionalità dei colori e ridurre le manutenzioni da eseguire da parte dei Comuni.

Il progetto prevede anche attenzione particolare all'ombreggiamento dei percorsi durante tutte le stagioni, optando per viali alberati monovarietali associate a piantumazioni composte da differenti scelte varietali, in modo da ottenere differenti altezze e maggiore aggregazione di specie ed una responsabile attenzione al fattore "**Biodiversità**"tanto importante per la valorizzazione e la riqualificazione del luogo.

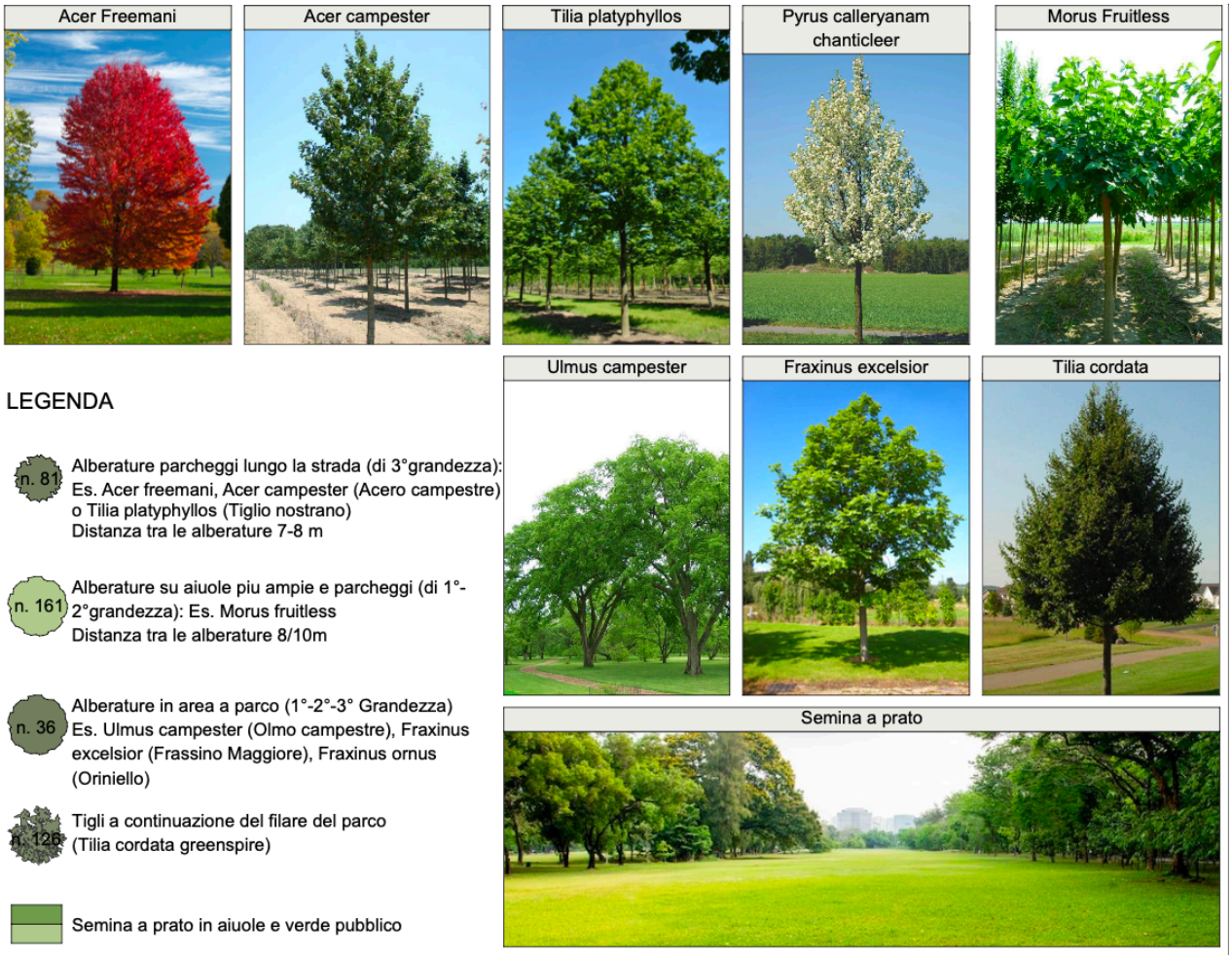
Le aree a verde collocate a nord (stralcio 3), a sud e ad est (stralcio 1) sono pensate in Continuità con il parco urbano limitrofo oggetto di precedente PdC. Il Canocchiale visivo che questo parco urbano individua verso il santuario ha origine nello stralcio 3 dove, il filare di tigli prosegue in continuità con quello sottostante andando a rafforzare e sottolineare ancora l'asse visivo verso la collina. Anche i percorsi, seppur non seguendo una direzione rettilinea, trovano, nei parchi a nord e sud est una loro continuità, attraversando il verde con linee morbide e creando occasioni di raccoglimento. Tali percorsi nel verde urbano, si riconnettono poi ai tratti pedonali e ciclabili che attraversano la nuova urbanizzazione garantendo al cittadino una completa fruibilità degli spazi con mezzi ecologici e godendo della natura circostante.

Nelle aiuole in prossimità dei parcheggi stradali, di dimensioni limitate, si prevede la piantumazione di alberature di 3° grandezza adatte a spazi ristretti quali aceri campestri o tigli; nelle aiuole più ampie (Parcheggi pubblici e viale centrale) si ipotizza invece la piantumazione di alberi di 2°/3° grandezza collocati ad una distanza tale da garantire un sufficiente spazio per la crescita dell'ampia chioma (distanza tra le alberature 8/10m).

Per meglio comprendere quanto descritto si rimanda alla tavola del verde della quale si

riporta uno stralcio.

Progetto del Verde



In merito alle zone a parco, ci si riserva di definire meglio con il pdc delle opere di urbanizzazione, un' idonea collocazione delle alberature ed una più accurata e diversificata scelta delle essenze, in continuità con quanto gia ipotizzato nell'area a Parco posta ad Ovest ed oggetto di precedente PdC.

h) Superficie permeabile

La superficie permeabile complessiva relativa al sub-comparto C, la cui quantificazione è definita nelle schede di POC, è stata reperita parte come area di verde di urbanizzazione primaria, parte all'interno delle aree di cessione (che non costituiscono dotazioni territoriali di verde pubblico, quali rotatorie stradali, parcheggi e strade permeabili) e parte come verde permeabile di tipo profondo interno ai lotti (Tavola 0.6 del PUA in variante).

Tabelle del POC approvate per la determinazione della quota minima di superficie permeabile

	ST (mq)	SP min POC	Verde pubblico	Verde perequato	Verde totale	SP residua assegnata ai sub ambiti
Sub A	130.600	60.000	17.777	26.665	44.442	15.558
Sub B	135.545	50.000	33.393	---	33.393	16.607
Sub C	87.257	23.155	13.830	---	13.813	9.325
Sub D	32.636	6.400	---	---	---	6.400
	386.038	139.555	65.000	26.665	91.665	47.890

Le superfici permeabili all'interno dei singoli lotti, per le quali sono state indicate semplicemente delle percentuali di Verde rispetto alla SF saranno meglio definite in fase di presentazione del PdC dei vari fabbricati

VERDE	
	AREA
Sup Permeabile Lotti	
1a	99,78
1b	96,46
1c	102,19
1d	99,30
1e	95,54
1f	101,22
1g	96,88
1h	115,39
1i	116,04
1l	110,50
1m	119,12
1n	97,93
1o	106,76
1p	122,78
1q	110,54
1r	110,85
1s	161,33
1t	107,31
1u	106,64
1v	100,08
	2170,63

Sup permeabile	
Aiuole 1	10,45
Aiuole 1	22,47
Aiuole 1	22,81
Aiuole 1	23,77
Aiuole 1	24,46
Aiuole 1	25,52
Aiuole 1	33,03
Aiuole 1	35,67
Aiuole 1	35,78
Aiuole 1	39,45
Aiuole 1	39,73
Aiuole 1	41,74
Aiuole 1	52,09
Aiuole 1	54,35
Aiuole 1	57,65
Aiuole 1	66,63
Aiuole 1	69,81
Aiuole 1	69,86
Aiuole 1	75,88
Aiuole 1	85,01
Aiuole 1	88,85
Aiuole 1	106,52
Aiuole 1	109,47
Aiuole 1	156,11
Aiuole 1	189,28
Aiuole 1	212,86
Aiuole 1	214,3
Aiuole 1	226,98
Aiuole 1	291,87
Aiuole 1	292,57
	2774,97

Aiuole 2	7,48
Aiuole 2	8,89
Aiuole 2	11,1
Aiuole 2	12,31
Aiuole 2	18,91
Aiuole 2	21,6
Aiuole 2	28,64
Aiuole 2	30,06
Aiuole 2	34,78
Aiuole 2	45,26
Aiuole 2	47,77
Aiuole 2	53,14
Aiuole 2	55
Aiuole 2	64,52
Aiuole 2	73,92
Aiuole 2	78,23
Aiuole 2	80,66
Aiuole 2	87,96
Aiuole 2	104,36
Aiuole 2	108,1
Aiuole 2	112,98
Aiuole 2	113,78
Aiuole 2	124,97
Aiuole 2	130,05
Aiuole 2	153,67
Aiuole 2	158,67
Aiuole 2	170,5
Aiuole 2	179,4
Aiuole 2	194,65
Aiuole 2	202,65
Aiuole 2	213,13
Aiuole 2	224,48
Aiuole 2	256,82
Aiuole 2	271,9
	3480,34

Aiuole 3	6,28
Aiuole 3	6,31
Aiuole 3	7,17
Aiuole 3	8,44
Aiuole 3	9,39
Aiuole 3	21,71
Aiuole 3	55,14
Aiuole 3	719,38
	833,82

Verde	252,48
Verde	457,49
Verde	1549,34
Verde	1849,92
Verde	1857,96
Verde	3156,61
Verde	3959,14
Verde	4621,62
Verde	19100
	35804,56

Verde Pubblico

Sup. Permeabile (Aiuole)

Planimetria aree permeabili

ART.7. CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

a) Scale architettoniche, compositive e tipologiche

L'intervento prevede la trasformazione di un "vuoto urbano" in un luogo urbano a misura d'uomo, con la realizzazione di un quartiere residenziale completamente circondato dal verde, un lotto di cessione da adibire a funzioni pubbliche (Stralcio 1) e la realizzazione di edifici a carattere terziario (stralcio 2-3)

Tutti gli spazi saranno perfettamente fruibili e interconnessi tra loro oltre che da una rete viabilistica anche da percorsi pedonali e ciclabili che oltre a rendere sempre più fuibili gli spazi urbani, si connettono alle ampie aree verdi in progetto, immergendosi in esse e trovando qui la loro continuità.

Si riporta di seguito un "lotto residenziale tipo" e "lotto terziario tipo" per dare un'idea di quanto si potrebbe realizzare

Lotto residenziale tipo

Lotto residenziale tipo

b) Usi Previsti

Il **Sub Ambito B** 3 stralci funzionali individuati sulla planimetria generale di progetto (Tav. 03.1).

STRALCIO 1

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nel POC sono i seguenti:

- Funzioni residenziali: usi U1, U2;
- Lotto C di cessione: Funzioni pubbliche

STRALCIO 2

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nel sono i seguenti:

- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: usi U3, U4,U14, U16, U17, U18, U19, U21, U23, U24, U25;
- Attrezzature del territorio: Uso U51. Le attrezzature per il territorio assimilate alle opere di urbanizzazione sono sempre ammesse.

STRALCIO 3

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nel sono i seguenti:

- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: usi U3, U4,U14, U16, U17, U18, U19, U21, U23, U24, U25;
- Attrezzature del territorio: Uso U51. Le attrezzature per il territorio assimilate alle opere di urbanizzazione sono sempre ammesse.

Per entrambi i 3 stralci sono da considerarsi le seguenti indicazioni generali.

Le dotazioni territoriali, direttamente correlate alle destinazioni d'uso consentite, sono da considerarsi fisse e univocamente localizzate dal presente progetto.

Ogni modifica dell'assetto delle dotazioni costituisce variante al PUA, ad eccezione di quanto sotto specificato:

- sono consentite eventuali correzioni planimetriche giudicate non significative, conseguenti ad analisi e valutazioni tecniche dello stato dei luoghi e della consistenza degli stessi;
- i parcheggi individuati all'interno dell' ambito potranno prevedere, in fase esecutiva, modifiche planimetriche, ma non la riduzione del numero dei posti auto e la relativa superficie complessiva di parcamento.

La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata in sede di permesso di costruire, in ragione delle quantità previste ai sensi dell'art. 97 del RUE vigente per ciascuna attività che si intende insediare.
I posti auto pertinenziali dovranno essere tutti individuati, graficamente, all'interno dei lotti di intervento nelle dimensioni prescritte dalle norme del RUE.
La distanza minima della parte in elevazione degli edifici dai confini dei lotti non potrà essere inferiore a m 5,00.

Stralcio 1 - residenziale

La distanza minima da rispettare dal confine sarà pari a 5m indipendentemente dall'altezza del fabbricato (h max=15.5m) mentre La distanza minima tra fabbricati o tra pareti finestrate dello stesso edificio non potrà essere inferiore a m. 10.
Il progetto individua n° 20 lotti edificabili. La Sc residenziale totale è di 15.604 mq ed è distribuita per ogni lotto in proporzione alla SF del lotto di assegnazione.
L'indice massimo di edificazione residenziale è pari a 0,86% coefficiente da moltiplicare per la SF residenziale.

Questa SC stabilita per ogni lotto è un valore può essere aumentato o diminuito per un

massimo del 20%, mantenendo in essere complessivamente il valore totale di SC previsto nel PUA, senza che questo costituisca variante al PUA. E' consentito altresì modificare le dimensioni e il numero dei lotti nel rispetto degli standard complessivi.

Stralcio 2 direzionale - terziario

Per questi lotti con destinazione direzionali o terziario, che hanno quindi carattere più rappresentativo, è prevista la realizzazione del lotto anche senza le recinzioni, in quanto si può avere una soluzione di continuità visiva e fisica tra le aree a dotazione parcheggi e verde pubbliche con quelle private.

La distanza minima tra fabbricati o tra pareti finestrate dello stesso edificio non potrà essere inferiore a m. 10.

Il progetto prevede la realizzazione di 4 lotti edificabili aventi una SC complessiva pari a 12.447mq data la SF di questi 4 lotti, pari a 19.758.91mq, si ricava un indice di edificabilità pari allo 0,63 (SC=0,63 SF)

La SC stabilita per ogni lotto è un valore che può essere aumentato o diminuito per un massimo del 20%, mantenendo in essere complessivamente il valore totale di SC previsto, senza che questo costituisca variante al PUA. E' consentito altresì modificare le dimensioni e il numero dei lotti nel rispetto degli standard complessivi.

La distanza minima da rispettare dal confine sarà pari a 5m indipendentemente dall'altezza del fabbricato (h max=15.5m) mentre La distanza minima tra fabbricati o tra pareti finestrate dello stesso edificio non potrà essere inferiore a m10.

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche, che assumono pertanto carattere di cogenza.

Stralcio 3 direzionale - terziario

Come per i lotti dello stralcio 2, anch'essi con destinazione direzionali o terziario, possono non essere previste recinzioni sul confine, in soluzione di continuità visiva e fisica tra le aree a dotazione parcheggi e verde pubbliche con quelle private.

La distanza minima da rispettare dal confine sarà pari a 5m indipendentemente dall'altezza del fabbricato (h max=15.5m) mentre La distanza minima tra fabbricati o tra pareti finestrate dello stesso edificio non potrà essere inferiore a m10.

Si prevede la realizzazione di 2 lotti edificabili separati da verde pubblico in continuità col parco sottostante, aventi una SC complessiva pari a 5000mq. Data la SF di questo stralcio, pari a 7.044,96 mq si ricava un indice di edificabilità pari allo 0,71 (SC stralcio 3 = 0,71 SF)

La SC stabilita per ogni lotto è un valore che può essere aumentato o diminuito per un massimo del 20%, mantenendo in essere complessivamente il valore totale di SC previsto, senza che questo costituisca variante al PUA. E' consentito altresì modificare le dimensioni e il numero dei lotti nel rispetto degli standard complessivi.

In fase di progettazione degli edifici dovranno essere tenute in considerazione tutte le indicazioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche, che assumono pertanto carattere di cogenza.