

oggetto

PROVINCIA DI MODENA - COMUNE DI SAN CESARIO S.P.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO "COMPARTO ALBERTINI"  
Comune di San Cesario S.P. - Centro Capoluogo**

STRADA PROVINCIALE 14 - VIA DELLE FOSSE - VIA DELLE PIOPPE

**01**

tavola

elaborato

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

scala

Albertini Antonio

Sola Graziella

Costanzini Maria

Sola Marco

F4 COSTRUZIONI srl

Sola Sergio

Clo' Enzo

Sola Maurizio

Morselli Carla

Sola Mauro

Vignudelli Anna

Ing.MONTORSI MARCO

Geom.LORENZONI LORENZO

Ing.LORENZONI ENRICO

via delle Radici 309  
41043 Formigine MO  
tel.059 571994 fax 059 5750257  
info@montorsiprogetti.it

P.zza Caduti della Liberta' 14  
41057 Spilamberto MO  
tel.059 782500 fax 059 785170  
info@studiolorenzoni.com

P.zza Caduti della Liberta' 14  
41057 Spilamberto MO  
tel.059 782500 fax 059 785170  
enrico@studiolorenzoni.com

REV. n.	DATA	REDATTO	DESCRIZIONE

OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO DI PROGETTAZIONE, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI

## RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

### 1 – SOGGETTI INTERESSATI DALL'ATTUAZIONE DEL P.P.I.P.

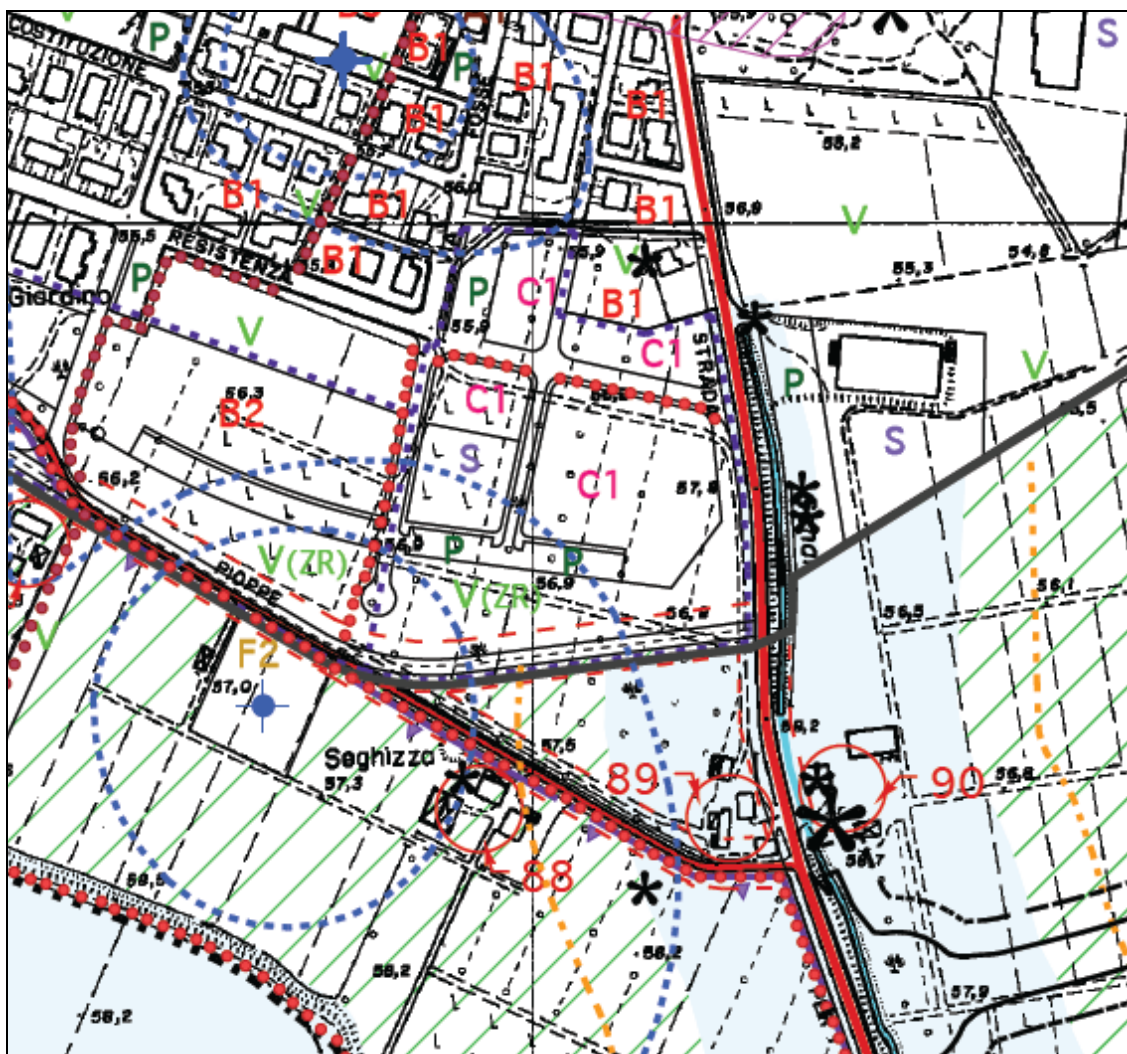
Il presente progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è presentato dai Sigg.:

- **ALBERTINI ANTONIO** nato a Monteveglio (BO) il 15/01/1923 c.f. LBR NTN 23A15 F659S,
- **COSTANZINI MARIA** nata a Vignola (MO) il 02/09/1927 c.f. CST MRA 27P42 L885C
- **SOCIETÀ F4 COSTRUZIONI S.R.L.** con sede legale a Formigine Via Stradella n. 18/s, cod. fisc. e p.iva 03022060366, avente Legale Rappresentante nel Sig. Piombini Ivo nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 07/11/1951 cod .fisc. PMB VIO 51S07 G393L
- **CLO' ENZO** nato a San Cesario sul Panaro il 05 novembre 1949 cod. fisc. CLO NZE 49S05 H749W
- **MORSELLI CARLA** nata a Castelfranco Emilia il 03 gennaio 1955 cod. fisc. MRS CRL 55A43 C107N
- **SOLA GRAZIELLA** nata a Castelfranco Emilia il 13 marzo 1968 cod. fisc. SLO GZL 68C53 C107D
- **SOLA MARCO** nato a Castelfranco Emilia il 16 settembre 1955 cod. fisc. SLO MRC 55P16 C107I
- **SOLA SERGIO** nato a Modena il 21 agosto 1930 cod. fisc. SLO SRG 30M21 F257V
- **SOLA MAURIZIO** nato a Castelfranco Emilia il 22 Marzo 1968 cod. fisc. SLO MRZ 68C22 C107D
- **SOLA MAURO** nato a Castelfranco Emilia il 12 Ottobre 1969 cod. FISC. SLO MRA 69R12 C107H
- **VIGNUDELLI ANNA** nata a San Cesario sul Panaro il 05 ottobre 1932 cod. fisc. VGN NNA 32R45 H794P
- **COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO**

### 2 - INQUADRAMENTO.

L'area in oggetto è posta sul lato ovest della Strada Provinciale n.14 per Spilamberto e a nord della strada comunale di via Pioppe, ha un fronte di circa ml. 200 rispetto alla Provinciale citata ed una profondità di circa ml. 190 ed è adiacente alle zone residenziali poste a sud del centro abitato di San Cesario sul Panaro, prospettando quindi una visione di continuità facilitata dal proseguimento delle attuali Via XXX Resistenza e Via Fosse.

Il P.R.G. include l'area come Zona omogenea C1 "Nuovi insediamenti residenziali".



Il comparto è identificato catastalmente al Catasto Terreni :

- **PROPRIETA' ALBERTINI ANTONIO - COSTANZINI MARIA**

**Foglio 27** mappali 348 di mq. 534, 351 di mq. 220

**Foglio 28** mappali 189 di mq. 247, 124 parte di mq. 9.365 circa, 126 di mq. 4.322, 128 parte di mq. 1.728 circa, 226 parte di mq. 101 circa, 227 parte di mq. 594 circa, 228 di mq. 356, 229 parte di mq. 24.815 circa, 230 di mq. 296

così per mq. 42.578 circa

- **PROPRIETA' F4 COSTRUZIONI S.R.L.**

**Foglio 27** mappali 322, 323, 358, 360

**Foglio 28** mappali 218, 219

così per mq. 1.726

- **PROPRIETA' CLO' ENZO, MORSELLI CARLA, SOLA GRAZIELLA, SOLA MARCO, SOLA MAURIZIO, SOLA MAURO, SOLA SERGIO, VIGNUDELLI ANNA**

**Foglio 28** mappali 190 mq. 429

- **COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO**

**Foglio 27** mappali 223 mq. 282

Così per complessivi mq. 45.015 circa.

### 3 - DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA.

L'area in oggetto è rappresentata nella Carta Tecnica Regionale alla sezione 220013G2 San Cesario sul Panaro:



Il terreno da trasformare è pressoché pianeggiante e la quota media desunta dalla C.T.R. è di 56.2 m s.l.m., solamente la strada provinciale risulta essere in “rilevato” rispetto alla restante area di intervento.

Le leggere differenze di quota riscontrabili in alcuni punti, sono dovuti alla creazione di carreggiate utilizzate per la coltivazione dei campi.

Nell'area non insistono fabbricati.

L'area confina:

- Ad est con la Strada Provinciale n.14 per Spilamberto ed in parte (margine nord con lotti edificati)
- A nord parte con lotti edificati esistenti e parte con Canal Torbido tombato sopra il cui sedime è transitante percorso ciclo-pedonale esistente
- Ad ovest viabilità comunale esistente (vai Fosse e angolo con Via XXX della Resistenza) e parte con tracciato di prosecuzione con Via Fosse che fu oggetto di parziale

inghiaimento all'epoca di attuazione delle opere di urbanizzazione del Comparto Residenziale di Via Fosse \_ Pioppe poi non portato a compimento

- A sud parte con la strada comunale di Via Pioppe e parte con terreno agricolo di proprietà dei Sigg. Albertini Antonio e Costanzini Maria (attuatori del PPIP).

I fabbricati che gravitano nell'area circostante presentano sviluppi altimetrici di 3-4 piani fuori terra (p. terra, p. primo, p. secondo ed eventualmente piano sottotetto) con altezze medie di 10-12 ml in gronda.

Le reti impiantistiche esistenti all'interno del comparto di attuazione sono le seguenti:

- Fognatura di acque reflue (nere) in pressione al margine della Strada Provinciale n.14 che pompa le acque reflue verso nord (centro capoluogo)
- Fognatura nera a gravità che si dirama dalla fognatura in pressione di cui al punto precedente e che "taglia" il fondo agricolo esistente con direttrice est-ovest in corrispondenza del tracciato della strada di urbanizzazione di nuova realizzazione che collegherà le due rotatorie stradali in progetto e che si collega con tracciato acque miste esistente sotto alla sede stradale di Via XXX della Resistenza
- Rete gasdotto e acquedotto sotto al tracciato parzialmente inghiaiato di prosecuzione del tracciato di Via Fosse parzialmente realizzato e mai completato per l'urbanizzazione del comparto residenziale di Via Fosse – Pioppe sopra richiamato.



#### 4 - IL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO.

L'intervento in progetto di cui al presente Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di un nuovo comparto a prevalenza residenziale il quale oltre al fabbisogno abitativo a ridosso del centro abitato cittadino risponde anche ad alcune esigenze della collettività caratterizzate principalmente da:

- Realizzazione di una rotatoria stradale sulla Strada Provinciale n° 14 confinante verso est con il comparto in progetto la quale oltre a garantire un'intersezione stradale in sicurezza per la nuova strada di urbanizzazione all'interno del Comparto garantirà un deflusso del traffico veicolare verso il centro abitato proveniente da sud a velocità ridotte ed un grado di sicurezza maggiore per il deflusso del traffico stesso in accesso e recesso dall'area a servizio pubblico rappresentata dal circolo ARCI verso est rispetto alla Strada Provinciale stessa
- Realizzazione di una rotatoria stradale interna all'intersezione tra la nuova strada di urbanizzazione interna al Comparto e le strade comunali esistenti di tipo F Vai Fosse e Via XXX della Resistenza
- Realizzazione di un'area da adibire a servizi pubblici di quartiere accessibile in modo fruibile e semplice dalla viabilità principale della Strada Provinciale 14
- Realizzazione di un'ampia zona a verde di rimboschimento verso sud la quale fungerà da cordone verde tra il nuovo comparto e la zona agricola esistente a sud.

Sulla base di queste esigenze fondamentali il progetto di intervento si struttura nel modo seguente:

##### - **Costruzione di complesso residenziale**

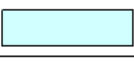

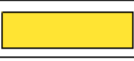








Tale complesso è organizzato secondo diversi lotti edificabili (n°30) la cui densità abitativa è organizzata in modo tale da essere caratterizzata da palazzine pluri - alloggio nella porzione nord del comparto, fabbricati a 3-4 alloggi nella porzione centrale e villette mono-bifamigliari nella zona sud del comparto. In questo modo la densità residenziale che si insedierà si cucirà a nord con i fabbricati pluri - alloggio esistenti e degraderà progressivamente verso l'area agricola esistente a sud definendo un abbassamento progressivo degli sviluppi plano-altimetrici.

E' necessario effettuare una importante precisazione al fine di comprendere le scelte progettuali del nuovo complesso residenziale: il complesso residenziale definisce una variante al PPIP presentato nell'anno 2011 che prevedeva un insediamento caratterizzato esclusivamente da palazzine pluri - famigliari per un complesso di oltre 200 alloggi insediabili.

Il nuovo edificato in progetto oltre a ridurre la densità edificatoria dei nuovi fabbricati per effetto di una suddivisione delle superfici utili in un numero più elevato di lotti a minor impatto planivolumetrico, definisce una sensibile riduzione del numero di alloggi che calano di circa 60 u.a. passando da oltre 200 a 143.

Anche la stessa superficie utile insediabile che originariamente nel comparto residenziale presentato nel 2011 prevedeva la realizzazione di oltre 13.200 mq. si ridurrà ora a 12.440 mq. con una diminuzione di circa 800 mq. alla quale si rinuncerà a livello progettuale rispetto alla potenzialità edificatoria definita dall'indice di utilizzazione territoriale definito dalle norme di PRG

per la Zona Omogenea C1 a favore di migliore integrazione nel tessuto urbano consolidato e di un minore impatto complessivo.

	Comparto	S.T.	S.U.	UI	SU in progetto	N. ALLOGGI	SU media per alloggio
	ALBERTINI	45.015,00	13.504,50	30%	12.440,00	140	88,86
P.U.	SU in progetto	P.R.G.	Sup. Parcheggi	TOTALE	N. PARCHEGGI (s/28)	N. PARCHEGGI P.R.G.	PARCHEGGI PROGETTO
P.U1	12.440,00	10% S.U.	1.244,00	2.902,67	50	116	165
P.U2	12.440,00	4 /30 SU	1.658,67		66		
U2			SU in progetto	P.R.G. 100% S.U.	PROGETTO		TOTALE PROGETTO
			12.440,00	12.440,00	AREA "S"	3.003,00	14.475,00
			12.440,00	12.440,00	AREA "V"ZR"	9.422,00	
			12.440,00	12.440,00	PU2	2.050,00	
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		Strade,pedonali, ciclabili, Parcheggi			mq.11.387,00		
		PU1					p.a.96
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		PU2			mq.2050,00		p.a.69
							
		AREA "S"			mq.3.003,00		
		AREA "V"ZR"			mq.9422,00		
					mq.14.475	> mq.12.440,00	
					<b>PROGETTO</b>	<b>da PRG</b>	
ZONA "P"		mq.2690,00		mq.2350,00		mq.4738,00	mq.4738,00
LOTTI		SF			mq.18.559,00		
AREA PRIVATA PRIVA DI EDIFICABILITA'		SF			mq.594,00		

**- Realizzazione di spazi a verde di rimboschimento, a parcheggio di urbanizzazione e pista ciclo-pedonale**

Tali aree le quali saranno oggetto di cessione al Comune di San Cesario Sul Panaro, prevedono spazi adibiti a:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria in numero di 177, valore molto superiore rispetto agli standard urbanistici comunali che prevederebbero la realizzazione di 116 parcheggi (n. 50 PU1 + n° 66 PU2) anche in rispondenza di un'esigenza di parcheggi pubblici a servizio del contiguo circolo culturale ARCI
- parco pubblico a sud del comparto adibito a zona di rimboschimento
- percorso ciclo-pedonale che a partire da Via delle Fosse attraversa la zona verde di rimboschimento e si collega al percorso ciclo – pedonale esistente su Strada Provinciale n°14.

Come si può notare si sono rispettate le limitazioni e vincoli urbanistici fissati per la Zona Omogenea C.1 in merito a parcheggi di urbanizzazione primaria (10% della S.U.), secondaria (4/30 della SU), le aree dedicate ad opere di urbanizzazione secondaria (100% della SU).

Si sono adottate tipologie edilizie varie sia per interpretare meglio le necessità abitative di una vasta porzione di mercato sia con la finalità di definire un nuovo edificato la cui densità insediativa andasse riducendosi da nord (margine dell'edificato esistente) verso sud (area agricola perimetrale all'edificato) e quindi al fine di definire un inserimento più congruo con il territorio esistente.

Il numero totale degli alloggi previsti dal presente "Piano" stato come sopra definito ampiamente ridotto rispetto alle previsioni di cui al precedente piano presentato ma a cui non si diede attuazione; questo sempre con la finalità di contenimento degli impatti sul contesto esistente ed anche per congruità con le condizioni economiche che hanno influenzato in modo evidente il mercato immobiliare e le richieste di alloggi.

Le tipologie previste saranno perciò variabili da soluzioni a blocco pluri – familiare (variabile da 7 fino a 14 u.a. per ciascun blocco) a soluzioni quadri e tri – familiari fino a concludersi con i lotti più a margine sud di tipo bifamiliare.

Lo sviluppo progettuale rispetta le linee stradali già fissate in precedenza dal P.R.G. che agendo in sinergia con una rete di viabilità ulteriore (interna al comparto), garantisce una capacità di smaltimento del traffico attuale. Sono previste in questo senso due opere fondamentali fuori comparto:

- realizzazione di rotonda stradale sulla Strada Provinciale n.14 per l'allacciamento della strada di nuova urbanizzazione alla viabilità provinciale in sicurezza
- realizzazione di rotonda stradale interna a collegamento con la viabilità comunale esistente di Via Fosse e Via XXX della Resistenza.

Inoltre è previsto l'allacciamento con incrocio a raso "semplice" della strada di nuova urbanizzazione a prosecuzione di Via Fosse e la strada Comunale esistente di Via Pioppe transitante a sud in sostituzione della precedente rotonda interna di ritorno prevista dal precedente PPIP.

Il nuovo reticolo stradale e le opere fuori comparto descritte creeranno perciò una maglia stradale tale da garantire deflussi agevoli nelle diverse direzioni del nuovo traffico interessante il comparto in insediamento.

Per la viabilità dolce è in progetto la realizzazione di tracciato ciclo-pedonale sia a fianco della strada in prosecuzione di Via Fosse che si collegherà a Via Pioppe sia al comparto ancora non completato ad ovest (comparto Via Pioppe) sia di penetrazione nell'area verde pubblica (zona di rimboschimento) che si diramerà verso est fino alla strada Provinciale e servirà anche la Zona "S" a servizi pubblici sociali che si insedierà e verso nord fino al suo collegamento con il percorso ciclo-pedonale transitante a nord (collegamento in corrispondenza dell'attraversamento sulla strada provinciale n.14).

La zona di area verde pubblica denominata "Zona di rimboschimento" che si verrà a creare a sud del Comparto costituirà un cordone di cucitura tra il nuovo edificato e l'area agricola periurbana esistente che si sviluppa fino al tracciato del Fiume Panaro transitante a circa 500-600 ml a sud. *La progettazione esecutiva di detta area è rimandata alla stesura del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nel quale verrà elaborato da tecnico competente, un*



*programma di impianto di nuove essenze secondo le modalità e tipologie concordate con i competenti uffici comunali.*

Il presente PPIP riguarda opere di urbanizzazione e costruzioni la cui entità si ritiene meglio inseribile se attuato per stralci funzionali e quindi sono in previsione due stralci di attuazione ciascuno dei quali potrà essere attuato garantendo ad opere eseguite la piena e completa fruibilità dell'area.

Alfine di ottemperare alle prescrizioni del Consorzio di Burana per la laminazione delle acque meteoriche del comparto nel Canal Torbido tombato transitante a nord del comparto stesso, laminazione che prevede che durante eventi piovosi si abbia uno scarico nel ricettore finale non superiore a 8/10 lt./sec., sarà realizzata in area verde esistente di proprietà del Comune di San Cesario sul Panaro e precisamente in porzione catastalmente individuata al Foglio 27 mappale 177 parte una vasca di laminazione completamente ricoperta in terra e ripiantumata rispettando lo stato di fatto del verde pubblico esistente. Il posizionamento di questa vasca di laminazione è dettato da alcune motivazioni fondamentali:

- l'intera lottizzazione prevede attualmente un naturale declivio verso nord
- il ricettore si trova a margine nord-ovest del comparto e il posizionamento della vasca di laminazione in posizione diverse renderebbe necessaria la realizzazione di una rete di acque meteoriche interna alla lottizzazione con pendenza verso al tra direzione per poi definire una condotta di uscita nella direzione di deflusso finale nel ricettore canal Torbido
- il posizionamento della vasca in area verde permetterà al gestore della rete acque meteoriche (Hera Modena) di manutentare in modo agevole il sistema di laminazione.

La vasca di laminazione sarà dimensionata per ricevere un volume di acque meteoriche pari a 500 mc. per ogni ettaro di superficie urbanizzata rispetto alla condizione attuale. Essendo la superficie urbanizzata (nella sua porzione di superfici impermeabilizzate) pari a 2,7 ettari la vasca presenterà un volume non inferiore a 1.350 mc.

Essendo questa opera a diretto servizio dell'urbanizzazione in progetto da un punto di vista di oneri essa non verrà gestita come le altre opere fuori comparto (rotatorie stradali) a scomputo di oneri di urbanizzazione; tutto questo è comunque specificato meglio nello schema di convenzione allegato al presente PPIP.

Concludendo, l'attuazione del Piano comporterà:

- l'applicazione di standard urbanistici elevati (possibilità di parcheggio superiori alle prescrizioni comunali) con recepimento di una criticità di questo tipo rappresentata dal circolo ARCI cittadino esterno al comparto ma contiguo, risolvendo perciò questa annosa criticità del centro abitato
- la sensibile riduzione della densità residenziale insediativa rispetto al comparto di attuazione che era stato presentato nell'anno 2011 (al quale non è stato dato corso fino al suo completamento) con passaggio da oltre 200 u.a. insediabili a circa 140 e questo proprio in favore di uno sviluppo urbanistico sostenibile e più omogeneamente calato nel contesto urbano del Comune di San Cesario Sul Panaro; infatti l'edificato in progetto prevedrà un'edificazione più intensiva (palazzine pluri - famigliari) nella zona nord a "cucitura" con il contesto edificato

esistente (il quale presenta sviluppo plano-altimetrico dell'esistente compatibile con il nuovo edificato) mentre la zona sud, verso l'area agricola esistente definirà un edificato estremamente poco denso con realizzazione di edifici mono e bifamigliari

- la realizzazione di una zona di rimboschimento (zona "VZR" come individuato nello stesso PRG vigente) a "cucitura" e tutela della zona agricola esistente rispetto al nuovo comparto in attuazione e questo sempre con l'obiettivo di definire un edificato complessivamente "compatibile" sia con le esigenze insediative sia con quelle di sostenibilità.

Complessivamente perciò la nuova edificazione a prevalenza residenziale si integrerà con il contesto urbanizzato esistente, senza evidenti incongruità e questo avverrà rinunciando ad una parte della potenzialità edificatoria che già era stata prevista nell'attuazione del comparto del 2011 (poi non conclusasi nel suo iter di approvazione).

Si rimanda per ogni aspetto qui non trattato agli elaborati grafici allegati al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in rappresentazione.

Spilamberto, li Dicembre 2014

I Progettisti

---