

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal **Sig. BONDAVALLI Sergio**, **legale rappresentante** della società **INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A.**, in qualità di **proprietaria** delle aree site in località Torre Oche, a cavaliere sui Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO), via Nirano, ricomprese all'interno del perimetro di comparto denominato "PIEMME-TORRE OCHE";



VISTA AEREA DELLO STABILIMENTO CERAMICO INTERESSATO DALL'INTERVENTO

noi sottoscritti:

- **Geom. Meglioli Marco**, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Modena al n.1786, avente studio a Maranello (MO) in via Claudia n.88 c/o lo Studio Tecnico Associato Meglioli e C., in qualità di **tecnico co-progettista**

e:

- **Ing. Giovannini Alessandro**, regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Modena al n.1079, avente studio a Pavullo nel Frignano (MO) in via Giardini Sud n. 52, in qualità di **tecnico co-progettista**



PREMESSO:

- che in data **05 luglio 2018**, con Prot. n.13217, è stato sottoscritto tra **INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A.** ed i Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO) un accordo ai sensi dell'art.18 L.R. 24 marzo 2000 n.20 e ss.mm.ii. che prevede la riqualificazione dell'area attualmente adibita a stabilimento ceramico sita in località Torre Oche;
- che dopo ripetuti incontri con i responsabili delle due amministrazioni coinvolte al fine di condividere un'urbanizzazione che possa rispondere alle proprie esigenze e della proprietà, siamo addivenuti ad un inquadramento generale condiviso;
- che in fase preliminare sono già stati contattati tutti gli enti preposti al rilascio di Nulla Osta od Atti di Assenso alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione necessarie al fine di dotare la nuova lottizzazione dei servizi di rete.

SIAMO AD ESPORRE QUANTO SEGUE:

1) Proprietà ed identificazione catastale

L'area interessata dalla trasformazione urbanistica da industriale a residenziale è posta in località Torre Oche, a cavaliere del confine tra i due comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO).

Tale area è meglio identificata catastalmente come segue:

Comune di Maranello	Foglio n.17	Particella n.13
Comune di Fiorano Modenese	Foglio n.27	Particelle n.122, 149 e 445

L'attuale proprietà è da ricondursi alla società **INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A.**, con sede a Fiorano Modenese (MO) in via del Crociale n.42/44, **Partita IVA n.01014730368**; legalmente rappresentata dal **Dott. Bondavalli Sergio**, nato a Scandiano (RE) il 09/12/1973 e residente a Scandiano (RE) in via del cemento n.80, avente codice fiscale **BNDSRG73T09I496S**;

2) Descrizione sommaria del sito e della destinazione urbanistica

L'intervento riqualificherà un'area attualmente occupata da uno stabilimento ceramico alla periferia della frazione denominata Torre Oche, di proprietà della società **INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A.**, identificata nelle tavole di PSC e RUE del Comune di Maranello (MO) come ambito "AR-2i Piemme Torre Oche" e nel Comune di Fiorano Modenese (MO) come ambito "AR.3m Piemme Torre Oche".

In data 05 luglio 2018 la società **INDUSTRIE CERAMICHE PIEME S.P.A.**, il Comune di Maranello (MO) ed il Comune di Fiorano Modenese (MO) hanno sottoscritto un accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 24 marzo 2000 n.20 e ss.mm.ii, con il quale i soggetti firmatari si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e, in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti.



Tale accordo prevede una riqualificazione globale di un'area, oggi costituita da un insediamento produttivo per produzione ceramica, attualmente adibito a magazzino, con riconversione a quartiere residenziale previa presentazione di Piano Urbanistico Attuativo "PUA" denominato "PIEMME-TORRE OCHE".

3) Descrizione generale della riqualificazione in progetto:

La progettazione ha previsto un'integrazione del nuovo quartiere residenziale con l'attuale assetto urbanistico della frazione di Torre Oche, integrando il nuovo edificato con la viabilità attuale, nonché con quanto previsto dal PUA di iniziativa pubblica "Ambito AR.1c località Torre Oche".

Le opere di demolizione degli edifici esistenti e la bonifica realizzata sull'area, come da accordo sottoscritto ai sensi dell'art.18 della L.R. 24 marzo 2000 n.20 e ss.mm.ii., permetteranno una riqualificazione globale dell'area con destinazione a quartiere residenziale e le opere di urbanizzazione, conseguenti all'approvazione del presente PUA, valorizzeranno l'intera frazione integrando la nuova area con il contesto esistente.

L'assetto di piano prevede di ripristinare l'andamento del versante deturpato dall'insediamento industriale preesistente, mediante risagomatura del versante con l'obiettivo di riportarlo all'originaria pendenza.

La viabilità di progetto andrà a prevedere la realizzazione di una rotatoria in prossimità del ponte esistente sul torrente Fossa e prevederà la possibilità di un futuro collegamento ad est del comparto con la viabilità del PUA di iniziativa pubblica "Ambito AR.1c località Torre Oche".

Con la stesura del presente PUA la progettazione, di concerto con la proprietà, si è prefissata l'intento di mitigare l'impatto del quartiere residenziale in progetto, nei confronti del bene tutelato, torrente Fossa, mediante la realizzazione di un parco a verde pubblico dotato di barriera di verde con alberature autoctone.

Gli edifici residenziali di futura realizzazione sono stati concepiti per integrarsi al meglio nel contesto edilizio esistente ed il presente PUA ne definisce gli ingombri massimi, l'altezza ammessa ed il numero delle unità abitative insediabili per l'intero comparto e per i singoli lotti.

Il buon impatto ambientale degli immobili di futura realizzazione è garantito dalla necessaria approvazione dei titoli edilizi da parte della "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio", alla quale dovranno essere sottoposti tutti i progetti presentati, essendo ricompresi nella fascia di rispetto del torrente Fossa (ml.150), ai sensi dell'art.142 del D. Lgs n.42/2004 e di conseguenza dal rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte della Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio.

4) Architettura del comparto urbanistico:

L'architettura del comparto intende conferire agli edifici un unico linguaggio attraverso l'impiego di differenti materiali, diverse cromie e volumi semplici, disposti attorno a percorsi pubblici sia pedonali che ciclo/pedonali che si collegano con la viabilità esistente e le aree a verde pubblico esistenti e in progetto.



La viabilità di progetto è stata concepita con l'idea di "viale alberato" pertanto si sono progettate strade che da un lato ospitano aiuole a verde per la messa a dimora di alberi di alto fusto e dall'altro i parcheggi necessari al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti dalle attuali norme di RUE e PSC dei rispettivi Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO).

Le future recinzioni prospicienti la viabilità di comparto saranno eseguite in modo unitario e con unica scelta degli elementi terminali, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente PUA.

Il progetto urbanistico ha inteso proporre un quartiere residenziale in cui sia ben definito lo spazio privato e quello pubblico, con l'obiettivo di farli dialogare tra loro e ottenere spazi di socialità quotidiana che contraddistinguono i tessuti edilizi dei centri urbani più qualificati.

Le caratteristiche architettoniche delle finiture degli edifici, imposte dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente PUA caratterizzeranno l'intero intervento, ma salvaguarderanno anche l'obiettivo di integrare l'edificato in progetto con quello esistente:

- le pareti esterne dovranno essere realizzate in pietra naturale, mattoni a vista o in intonaco tinteggiato, con la possibilità di alternanza cromatica, se ben proporzionata;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o tegole in cemento con cromia integrabile alle facciate.
- gli scuretti saranno in legno, pvc o alluminio smaltati, con scelta cromatica tra: color corda, avorio, grigio, in tutte le loro tonalità;
- Sarà possibile inserire frangisole aventi lo stesso colore dell'adiacente infisso, anche comandati elettricamente, al fine di ottimizzare il risparmio energetico.
- i telai degli infissi potranno essere del colore previsto per gli scuretti creando cromie alternate ma coerenti tra loro;
- le modanature delle finestre su pareti a vista potranno essere intonacate, mentre sulle pareti intonacate potranno essere in rilievo e di colore in contrasto con la facciata;
- le inferriate, i parapetti dei balconi, le cancellate, etc., dovranno avere disegno estremamente lineare senza eccessi di leziosità, colorati con i colori previsti per gli scuretti, ma con l'aggiunta del color acciaio e nero opaco.
- le lattonerie saranno previste in rame o lamiera pre-verniciata con cromia abbinabile al colore delle pareti.
- le pavimentazioni esterne dovranno adottare tinte neutre (color corda, sabbia, etc.) utilizzando pietre naturali o ceramica in gres porcellanato, o in alternativa moduli autobloccanti posati a sabbia.

I progetti esecutivi, essendo comunque in gran parte sottoposti al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte della CQAP entreranno maggiormente nel dettaglio delle finiture e dei materiali utilizzati, con la possibilità di discostarsi da quanto sommariamente indicato precedentemente, avendo sempre a riferimento l'intento primario di conferire a tutto il comparto un linguaggio architettonico unitario attraverso un'attenta coerenza progettuale.

5) Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche:

Le opere di urbanizzazione occorrenti per il soddisfacimento degli standard urbanistici imposti dalle Norme di RUE e PSC dei Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO), consistono nella realizzazione della viabilità interna al



comparto, dei percorsi pedonali e ciclo/pedonali, delle aree a verde pubblico e dei parcheggi pubblici, opere tutte che saranno cedute gratuitamente alle amministrazioni di competenza previo collaudo finale.

Sarà inoltre realizzata una rotatoria in prossimità dell'immissione della nuova strada di lottizzazione con la via Nirano, che avverrà in corrispondenza del ponte sul torrente Fossa, creando una rotonda avente lo scopo di rendere fluido il traffico locale.

La strada interna di comparto sarà a fondo cieco con una piazzola finale all'interno della quale può essere inscritta una circonferenza di diametro pari a ml.19,00 idonea all'inversione del senso di marcia per i mezzi HERA.

All'interno del Verde pubblico in progetto, prospiciente la via Nirano, verrà realizzata un'area attrezzata a parco giochi con area pavimentata, recinzione, illuminazione e giochi inclusivi, nonché zona di sosta per le biciclette e fontana con acqua potabile. È previsto inoltre un tratto di pista ciclabile che collega la viabilità in progetto a nord con la rotonda su Via Nirano e di conseguenza con il percorso delle Salse di Nirano verso il comune di Fiorano Modenese.

Le reti tecnologiche in progetto, preliminarmente condivise con gli enti di riferimento quali: HERA, ENEL e TELECOM, risultano studiate per soddisfare le esigenze dei futuri insediamenti residenziali ed in particolare l'interramento della linea ENEL aerea, attualmente presente sul fronte est ed avente tensione nominale da 15kV, che permetterà di migliorare lo standard di vivibilità dei futuri alloggi.

Nel particolare si precisa che HERA ha richiesto di allacciare le reti di acqua e gas del Comparto in progetto ad idonee condotte poste ad una distanza di circa 750 ml. su Via Fiandri in Comune di Fiorano. Tale importante opera fuori comparto, assieme alla rotonda su Via Nirano e ad altre opere di pubblica utilità, andranno ad assolvere gli obblighi legati al Contributo di Valorizzazione dell'area previsto nella scheda di POC.

L'illuminazione è stata studiata condividendo le scelte con i tecnici comunali di riferimento, per questo motivo la soluzione progettuale proposta permette l'illuminazione di strade, percorsi e verde senza che le piantumazioni in progetto vadano ad interferire con i pali di illuminazione pubblica.

I pali e i corpi illuminanti da utilizzarsi per la pubblica illuminazione verranno calcolati e posizionati tramite adeguato progetto illuminotecnico che dovrà essere condiviso con i tecnici Comunali in sede di maggior definizione prevista nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del comparto.

6) Variazioni Apportate al progetto originale.

In ottemperanza a puntuali indicazioni ricevute dai vari Enti e dai tecnici comunali di "edilizia privata" e "lavori pubblici", si è elaborata la nuova proposta progettuale del PUA Piemme Torre Oche, in particolare sono state effettuate le seguenti modifiche:

- a. Sono state spostate verso est tutte le volumetrie che si trovavano entro il limite di tutela ordinaria – Art.9 del PTCP, rendendo gli elaborati conformi anche ai relativi PSC.
- b. All'interno del limite di tutela ordinaria è stata mantenuta esclusivamente la volumetria del fabbricato posto a nord-ovest e adibito ad "Ex mensa aziendale" al fine di recuperare il fabbricato a destinazione residenziale, tramite adeguata ristrutturazione edilizia che lo integri nel contesto.



- c. É stata allargata la rotonda su Via Nirano portandola ad un diametro esterno pari a mq.32, e resi “protetti” gli attraversamenti pedonali in prossimità della stessa, nonché altre modifiche minori, su precisa indicazione dei tecnici addetti ai “Lavori Pubblici”.
- d. É stato fatto un viale alberato est ovest.
- e. É stato previsto un tronco di strada nell’angolo sud-est per poter prevedere un collegamento stradale futuro ad est dell’abitato di Nirano, come specificatamente richiesto dal Comune di Maranello, al fine di rendere a senso unico l’attuale strettoia posta al centro della frazione.
- f. Sono state identificate volumetrie più basse verso il Torrente Fossa e il parco pubblico, mentre sono state previste volumetrie maggiori, a tre piani, in prossimità ed oltre i 150 ml. dal torrente.0

Confidando in un favorevole accoglimento della presente si rimane a disposizione di codesta Amministrazione per eventuali chiarimenti in merito. Tanto dovevasi ad evasione dell’incarico ricevuto.

Maranello, li 15 marzo 2018

I tecnici co-progettisti:

(Geom. Marco Meglioli)

(Ing. Alessandro Giovannini)