



COMUNE DI CAMPOGALLIANO

NUOVO COMPARTO ZUCCHINI

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DOT_N
20.40, DOT_N 25.37 e ANS 26.34 DEL VIGENTE PSC, AI SENSI
DEGLI ART. 4 E 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017

Progetto opere di urbanizzazione:



ingegneri riuniti
Ingegneria Architettura Ambiente

Ing. Federico Salardi

VALSAT e Sintesi non tecnica



Dott. Pierluigi Dallari

Progetto urbano:

Arch. Riccardo Giacobazzi

Arch. Valentina Prati

Progetto architettonico:



FANGAREGGI-CASTELLI
studio di architettura

Arch. Ilaria Fangareggi

ACCORDO OPERATIVO

L'Accordo Operativo proposto riguarda parti di tre ambiti del vigente PSC, il DOT_N 20.40, il DOT_N 25.37 e l'ANS 26.34. I primi due destinati a dotazioni territoriali, il primo a residenza e commercio (media struttura di vendita). Il soggetto proponente (Immobiliare Zucchini) dell'A.O. è proprietario di porzioni dei tre ambiti adeguate a sviluppare un Progetto Urbano "autosufficiente" e funzionale allo sviluppo degli obiettivi generali del Piano Vigente che sono così descritti:

ANS 26.34 Superficie territoriale (mq): 115.300

LO STATO ATTUALE, GLI OBIETTIVI, I REQUISITI, L'ASSETTO FUNZIONALE, L'ASSETTO INSEDIATIVO.

L'ambito elementare è localizzato fra il margine sud ovest del territorio urbanizzato del capoluogo e le vie Zucchini e Madonna. E' collegato al parco della Montagnola attraverso gli ambiti per nuove dotazioni 25.37, 20.40, 28.35, che lo connette al centro storico con percorsi pedonali e ciclabili, entro una distanza di accessibilità pedonale. L'intero ambito elementare è servito da scuola dell'infanzia entro la distanza di 400 metri e dal plesso scolastico dell'obbligo entro 1.000 metri.

I principali elementi di sensibilità sono costituiti da: - l'interferenza con il paesaggio agrario adiacente; - la relazione con gli ambiti consolidati adiacenti a nord.

L'ambito è assegnato alla realizzazione di un insediamento residenziale di media densità, con elevata dotazione di aree per spazi e attrezzature collettive, omogeneo al tessuto edilizio prevalente nel territorio urbanizzato di Campogalliano. La prossimità a tutti i servizi scolastici e la rete di percorsi ciclo-pedonali che collegano l'ambito al centro storico, consente di razionalizzare i percorsi di frequenza quotidiana, con riduzione di gas clima-alteranti e vantaggio per la qualità di vita dei residenti.

L'attuazione dell'insediamento è un'importante opportunità per realizzare una più efficiente rete viaria nella parte sud dell'abitato. L'ambito elementare concorre al compimento conclusivo della crescita urbana nella parte sud del territorio urbano, configurandone il margine definitivo, prospiciente a un paesaggio agrario integro e di elevata qualità.

La progettazione urbanistica ed edilizia dovranno riferirsi consapevolmente alle istanze di qualità che ne conseguono, con disegno e sistemazioni appropriati. Le strette relazioni con gli ambiti 25.37 e 28.35, ampliamento del parco della Montagnola e del plesso scolastico, esigono pianificazione e attuazione coordinate.

Sarà quindi compito del POC coordinare adeguatamente la progettazione e gli interventi riguardanti questi ambiti e le loro relazioni con gli ambiti consolidati con cui confinano. In tal senso particolare cura dovrà essere posta nella relazione con il tessuto consolidato attraverso la creazione di un corridoio di verde e servizi, in collegamento con il parco della Montagnola.

L'ambito elementare, prevalentemente destinato alla residenza, è dotato anche di servizi commerciali, consistenti in una media struttura di vendita di prodotti alimentari e di una modesta quota di attività di servizio alla residenza. Il tracciato dell'asse di quartiere, tracciato con funzione indicativa nella cartografia di PSC, dovrà essere posizionato e precisato compiutamente dal POC, sulla base anche di valutazioni di natura progettuale sulla composizione tipologica e sulla distribuzione interna.

L'assetto dell'insediamento rispetterà i seguenti requisiti: a) altezza dei fabbricati non superiore di norma a tre piani fuori terra. I PUA nella porzione occidentale dell'ambito possono localmente ammettere altezze fino a quattro piani fuori terra; b) coordinamento del sistema dei percorsi con l'ampliamento del parco della Montagnola e del plesso scolastico; c) la porzione di ambito agricolo periurbano compresa fra l'asse di quartiere e via Zucchini deve ricevere sistemazioni come dotazione ecologica, per la mitigazione paesaggistica, mediante la collocazione di una cortina alberata di adeguata altezza e densità. Sul fronte nord-est del nuovo tracciato parallelo a via

Madonna saranno disposti volumi di minore altezza. Le strette relazioni con gli ambiti 25.37, 28.35 e 20.40, destinati ad attrezzature e spazi collettivi, esigono pianificazione e attuazione coordinate.

Sarà compito del POC coordinare la pianificazione attuativa e gli interventi su questi ambiti e le loro relazioni con il territorio urbanizzato adiacente. In particolare compete al POC localizzare la media struttura di vendita nel rispetto dei seguenti criteri: a) efficienza dei percorsi di frequentazione quotidiana residenza-scuole-spesa-lavoro; b) massima accessibilità pedonale e ciclabile dalla residenza e dal centro storico; c) compatibilità con il paesaggio; d) protezione del contesto dai fattori di disturbo (movimento mezzi pesanti di approvvigionamento e impianti).

LE DOTAZIONI TERRITORIALI, I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il recapito delle acque meteoriche è al canale Dugaro Grande, quello delle acque nere è alla condotta di via Rubiera, che recapita al depuratore di Carpi. Il sistema fognario deve inoltre contribuire a superare lo stato di sofferenza della zona musicisti, ricevendone un emissario di acque chiare mediante un prolungamento della condotta da via Bellini. Le reti dei pubblici servizi consentono l'allacciamento diretto dell'ambito. Le reti acquedottistiche esistenti, dimensionate per usi igienico sanitari, non assicurano tuttavia l'alimentazione di qualsiasi sistema antincendio quanto a pressione e portata. In sede di POC dovrà comunque essere verificata ulteriormente la capacità delle infrastrutture esistenti. Competerà inoltre al POC verificare l'opportunità di portare una linea di trasporto pubblico sull'asse di quartiere nella parte ovest. La strada alternativa a via Madonna deve concorrere qualitativamente alla definizione del nuovo margine urbano mediante cortine alberate di mitigazione paesaggistica a tutela dell'integrità e qualità del paesaggio agrario periurbano.

La viabilità dovrà inoltre corrispondere ai seguenti requisiti: a) la viabilità interna all'insediamento residenziale è da realizzarsi secondo criteri e caratteristiche di zona 30, e in conformità ai requisiti del trasporto pubblico; b) percorsi pedonali e ciclabili, strade e parcheggi pubblici devono essere alberati. L'intero insediamento deve essere servito da una rete di percorsi pedonali e ciclabili connessi con la rete esistente, diretti al centro storico e al plesso scolastico dell'obbligo e al comprensorio dei laghi. L'apertura del passaggio verso via Bellini, comunque indispensabile per le ragioni di idraulica già illustrate, deve consentire anche la connessione dei percorsi ciclo-pedonali, importanti per l'accesso dell'insediamento esistente al nuovo tracciato del trasporto pubblico.

Allo stesso modo dovrà essere predisposto un collegamento con via Paganini e il nuovo ambito. In sede di POC dovrà essere effettuata un'approfondita valutazione delle problematiche del trasporto pubblico per la definizione dell'assetto e delle caratteristiche della nuova rete viaria. La dotazione complessiva di aree per attrezzature e spazi collettivi è determinata in un minimo di mq42.500 in conformità allo standard di 85 mq per abitazione, e in un minimo mq 3.000 per funzioni terziarie di servizio.

Tali quantità dovranno essere individuate prioritariamente negli ambiti elementari 25.37, ampliamento del parco della Montagnola, 20.40, percorso verde, e 28.35, ampliamento del plesso scolastico e solo in quote minime, se indispensabili, all'interno dell'ambito 26.34. Competerà al POC e al PUA definirne estensione e distribuzione di dettaglio in modo coordinato sugli ambiti territoriali interessati. Il limite massimo di impermeabilizzazione è stabilito nel 60% della superficie territoriale. L'apporto idrometrico deve essere comunque limitato mediante l'applicazione del principio di invarianza idraulica e l'impiego di sistemi di laminazione, che possono trovare idonea collocazione nella fascia di territorio rurale periurbano. L'urbanizzazione dell'ambito deve comprendere gli adeguamenti del sistema idraulico di recapito individuati dallo studio del consorzio di bonifica: - riduzione a 30 cm della quota dello sbarramento irriguo esistente sul cavo Dugaro Grande presso via Bastiglia ed esecuzione di depressioni sul fondo della fossa atte all'emungimento tramite pompe di sollevamento; - adeguamento alle nuove portate di ponticelli o manufatti (botti a sifone, ponti canale, ecc.) sui cavi consorziali di recapito. Al perimetro dell'insediamento, nei fronti rivolti al territorio rurale, devono essere disposte cortine arboree di adeguata profondità a demarcazione e separazione visiva fra paesaggio urbano e paesaggio agrario. Portanza geotecnica: sufficiente. Sismicità: fermo restando quanto prescritto per le opere

comprese nelle classi d'uso 3 e 4, non sono richiesti ulteriori approfondimenti di valutazione dell'azione sismica. Nelle fasi di pianificazione operativa e attuativa sono comunque consigliati approfondimenti di indagine geognostica e lo sviluppo di analisi di suscettività alla liquefazione. Per quest'ultima sono da utilizzare i parametri di amplificazione del moto sismico: a_{max}/g , già determinati mediante analisi di Risposta Sismica Locale. Opere di mitigazione acustica devono essere disposte sui lati prospicienti via Rubiera e via Madonna. In particolare in sede di POC dovrà essere valutata la realizzazione di un terrapieno lungo il nuovo asse viario a sud di via Madonna. L'ambito appartiene alla classe acustica II. Tale classificazione assolve ad una funzione transitoria, in pendenza della formazione della Classificazione acustica del territorio, le cui disposizioni prevarranno senza necessità di modificazioni del dispositivo del PSC. In sede di POC si dovranno disporre verifiche ed eventuali aggiornamenti della classe acustica. Eventuali misure di adeguamento per le potenziali situazioni di conflitto generato dallo scarto di più di una classe acustica tra UTO confinanti saranno ugualmente verificate e disciplinate dal POC. Il POC e il PUA dovranno, inoltre, valutare l'impatto generato sul clima acustico dalla vicinanza alla nuova viabilità, provvedendo a disporre adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico.

CAPACITA' INSEDIATIVA.

Ambiti per i nuovi insediamenti VIA ZUCCHINI - VIA MADONNA; LE DOTAZIONI TERRITORIALI, I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA: Il RUE e il POC assegnano la capacità insediativa e dimensionano le dotazioni territoriali in conformità ai limiti seguenti: CAPACITA' INSEDIATIVA abitazioni (n. 500) superficie utile per attività produttive (mq 3000)

Il Proponente intende realizzare un intervento organico utilizzando la quota di edificabilità che deriva dalla ripartizione proporzionale rispetto alla superficie posseduta. In questo modo si determina un totale di 192 alloggi. Contemporaneamente il Proponente rinuncia alla realizzazione della quota di attività commerciale, cogliendo così un preciso orientamento dell'Amministrazione Comunale attuale, peraltro portatore di evidenti effetti negativi sotto il profilo del valore economico dell'area. E' da sottolineare come la previsione del PSC (3000 mq di produttivo/commerciale) non poteva che riferirsi a strutture di vendita di rango quantomeno comunale, stante il fatto che il comparto è già ottimamente servito sotto il profilo dei servizi commerciali di vicinato grazie alla breve distanza dal centro urbano. D'altra parte è questo il motivo per cui non sono previste all'interno dell'insediamento spazi per il commercio che a livello del comparto non troverebbero le condizioni di sussistenza. Tra l'altro questa rinuncia produce la possibilità per l'A.C. di scelte dimensionali e localizzative più libere in sede di costruzione del nuovo PUG, attualmente in corso.

L'obbligo di cessione del 50% della potenzialità insediativa al Comune, per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale viene assolto individuando nell'ANS 26.34 due sub-comparti identici per dimensioni, struttura e assetto planivolumetrico, per una previsione di 96 alloggi ciascuno. Si riporta il testo dell'art. 100.27.30 delle norme coordinate PSC-RUE pertinente

Articolo 100.27.30- L'edilizia residenziale sociale negli ambiti per nuovi insediamenti (PSC)
1. Una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale degli ambiti per nuovi insediamenti deve essere destinata all'attuazione di programmi di edilizia residenziale sociale, anche compresa nel piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) da formarsi a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167. A tale scopo il POC dovrà comprendere accordi con i proprietari ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che li impegnino alla cessione volontaria delle aree e all'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri implicati dall'attuazione.

2. L'acquisizione da parte del comune delle aree suddette avverrà in applicazione dell'articolo 7, comma 1, lett. a) del testo unico sulle espropriazioni. A norma dell'articolo 38 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 per la determinazione dell'indennità non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del PSC ed alla sua attuazione.

3. Tale cessione è comprensiva della cessione al Comune a titolo gratuito della quota di aree disposta dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 al comma 1 lettera a) dell'articolo A-6-ter (Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale).

La cessione avverrà pertanto a titolo gratuito per la quota del 20%, indennizzando a valori espropriativi il rimanente 30%.

L'assetto complessivo dell'area oggetto della proposta di A.O. rispetta le previsioni del PSC vigente: la viabilità serve in modo efficace l'insediamento proposto ma riconnette anche, in modo ottimale, assieme ai tratti da prevedere nella porzione adiacente dell'ambito 26.34, via Paganini (e San Martino), via Vecchi, via Rubiera e via Albone con vantaggi molto evidenti per la mobilità leggera in ambito urbano.

Come previsto dal PSC la viabilità ha le caratteristiche per consentire in modo efficace la limitazione della velocità a 30 km/h mentre la rete ciclabile, protetta, ha uno sviluppo molto importante che garantisce la ricucitura e l'ampliamento della rete urbana.

I tipi edilizi previsti fanno riferimento ai modelli insediativi storici di Campogalliano: casa a schiera a due piani e piccole palazzine con un massimo di 7/8 alloggi e unico vano scala, per un'altezza di 3-4 piani fuori terra. In questo modo si possono evitare piani interrati, a favore della sicurezza idraulica, dell'impatto sul sottosuolo e della dotazione di spazi liberi al piano terra.

Lo schema distributivo dei comparti diventa necessariamente molto semplice, ma non per questo banale; la differenziazione volumetrica ed architettonica degli edifici è affidata soprattutto al trattamento delle testate attraverso una articolazione profonda dei volumi aggettanti e delle colorazioni coordinate delle facciate.

L'assetto strutturale generale prevede una evidente gerarchizzazione tra la viabilità più generale di riconnessione alla rete urbana e quella interna al comparto, pur mantenendo le caratteristiche di viabilità locale inibita al traffico pesante.

A comparto ultimato sarà possibile evitare viabilità a fondo cieco nello stesso tempo limitando fenomeni di attraversamento da traffico parassita all'interno degli ambiti residenziali.

La rete viaria è caratterizzata da una sezione ridotta (7 m.) per consentire spazi adeguati alle piste ciclabili ed ai necessari franchi di verde ma anche per non incentivare velocità di percorrenza e comportamenti di guida incompatibili con il limite di velocità previsto a 30 km/h.

Lo sviluppo complessivo delle piste ciclabili previste è di 575 metri circa in aree di interesse generale e di 240 metri circa all'interno del comparto privato.

Il comparto ERS in cessione è immaginato identico al comparto privato sia per ragioni generali di comparabilità degli insediamenti che per le citate necessità di sfruttare l'edificabilità massima consentita dal vigente PSC (al netto della prevista edificabilità commerciale).



I progettisti ritengono altresì che la richiesta del Comune di adeguarsi rigidamente alle previsioni del vigente PSC (PERALTRO IN CONTRADDIZIONE CON LE INDICAZIONI RIGUARDO LA STRUTTURA COMMERCIALE) finisca per condizionare pesantemente l'assetto finale del comparto.

Il proponente da parte sua ritiene necessario avviare l'operazione rapidamente attraverso il presente Accordo Operativo, ma a fronte di eventuali diverse valutazioni compiute dall'Amministrazione in sede di nuovo PUG non si sottrarrebbe alla possibilità di novare l'accordo stesso confermando tra l'altro la propria disponibilità ad operare in campo ERS, come più volte proposto.

Campogalliano, 30 dicembre 2021

Zucchini Srl

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maurizio Moro". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Data: dic-21
Rev: 0

**NUOVO COMPARTO ZUCCHINI
CAMPOGALLIANO (MO)
ACCORDO OPERATIVO
ELENCO E CODIFICA ELABORATI**

n° cart.	n° elab.	argom.	Doc progr.	fase	rev.	Titolo elaborato	formato	scala	data emissione	Filename
CARTELLA 1 - DOCUMENTI DI CARATTERE GENERALE										
01	001	XX	EL01	2	0	ELENCO E CODIFICA ELABORATI	A4	-	dic-21	XX_EL01_20_PDF
01	002	XX	RG01	2	0	RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO	A4	-	dic-21	XX_RG01_20_PDF
01	003	XX	RT01	2	0	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	A4	-	dic-21	XX_RT01_20_PDF
01	004	XX	RT02	2	0	RELAZIONE GEOLOGICA	A4	-	dic-21	XX_RT02_20_PDF
01	005	XX	RT03	2	0	RAPPORTO DI VALSAT E SINTESI NON TECNICA	A4	-	dic-21	XX_RT03_20_PDF
01	006	XX	RT04	2	0	STUDIO DI FATIBILITÀ IDRAUICA, AI SENSI DELLA DGR 286/2005	A4	-	dic-21	XX_RT04_20_PDF
01	007	XX	RT05	2	0	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	A4	-	dic-21	XX_RT05_20_PDF
01	008	XX	RT06	2	0	RELAZIONE IDRAUICA	A4	-	dic-21	XX_RT06_20_PDF
01	009	XX	RT07	2	0	BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA	A4	-	dic-21	XX_RT07_20_PDF
01	010	XX	RT08	2	0	RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA	A4	-	dic-21	XX_RT08_20_PDF

Data: dic-21
Rev: 0

**NUOVO COMPARTO ZUCCHINI
CAMPOGALLIANO (MO)
ACCORDO OPERATIVO
ELENCO E CODIFICA ELABORATI**

n° cart.	n° elab.	argom.	Doc progr.	fase rev.	Titolo elaborato	formato	scala	data emissione	Filename	
CARTELLA 2 - ANALISI E STATO DI FATTO										
02	001	SF	B001	2	0	INQUADRAMENTO URBANISTICO	A1	1000	dic-21	SF_B001_20_ PDF
02	002	SF	B002	2	0	PLANIMETRIA DI RILIEVO E CATASTALE	A1	1000	dic-21	SF_B002_20_ PDF
02	003	SF	DF01	2	0	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	A4	-	dic-21	SF_DF01_20_ PDF

Data: dic-21
Rev: 0

**NUOVO COMPARTO ZUCCHINI
CAMPOGALLIANO (MO)
ACCORDO OPERATIVO
ELENCO E CODIFICA ELABORATI**

n° cart.	n° elab.	argom.	Doc progr.	fase	rev.	titolo elaborato	formato	scala	data emissione	Filename
CARTELLA 3 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE										
04	001	OU	B001	2	0	PLANIMETRIA GENERALE SISTEMAZIONI A TERRA e PARTICOLARI OPERE STRADALI	A1	1000	dic-21	OU_B001_20_.PDF
04	002	OU	B002	2	0	PLANIMETRIA RETI FOGNARIE ACQUE METEORICHE E ACQUE REFLUE	FF	1000	dic-21	OU_B002_20_.PDF
04	003	OU	B003	2	0	PLANIMETRIA RETI IDRICHE E GAS METANO	A1	1000	dic-21	OU_B003_20_.PDF
04	004	OU	B004	2	0	PLANIMETRIA RETI ELETTRICHE E RICARICA VEICOLI ELETTRICI	A1	1000	dic-21	OU_B004_20_.PDF
04	005	OU	B005	2	0	PLANIMETRIA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	A1	1000	dic-21	OU_B005_20_.PDF
04	006	OU	B006	2	0	PLANIMETRIA RETE TELEFONICA	A1	1000	dic-21	OU_B006_20_.PDF
04	007	OU	B007	2	0	PLANIMETRIA RETE SEGNALETICA STRADALE	A1	1000	dic-21	OU_B007_20_.PDF
04	008	OU	B008	2	0	PLANIMETRIA AREA GIOCHI	FF	var	dic-21	OU_B008_20_.PDF
04	009	OU	E001	2	0	SEZIONI TIPOLOGICHE	A2	var	dic-21	OU_E001_20_.PDF
04	010	OU	RT01	2	0	RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	A4	/	dic-21	OU_RT01_20_.PDF

Data: dic-21
Rev: 0

**NUOVO COMPARTO ZUCCHINI
CAMPOGALLIANO (MO)
ACCORDO OPERATIVO
ELENCO E CODIFICA ELABORATI**

n° cart.	n° elab.	argom.	Doc progr.	fase rev.	Titolo elaborato	formato	scala	data emissione	filename		
CARTELLA 4											
PROGETTO URBANO											
03	001	PU	B001	2	0	PLANIMETRIA GENERALE	A0	500	dic-21	PU_B001_20_	PDF
03	002	PU	B002	2	0	PLANIMETRIA STRALCI ATTUATIVI	A1	1000	dic-21	PU_B002_20_	PDF
03	003	PU	B003	2	0	PROGETTO DEL VERDE	A1	1000	dic-21	PU_B003_20_	PDF
03	004	PU	B004	2	0	MASTERPLAN PLANIVOLUMETRICO	A1	1000	gen-00	PU_B004_20_	PDF
TIPOLOGIE EDILIZIE											
03	005	PA	N001	2	0	TIPOLOGIA 1 - PIANTE PROSPETTI E SEZIONI	A1	200	dic-21	PA_N001_20_	PDF
03	006	PA	N002	2	0	TIPOLOGIA 2 - PIANTE PROSPETTI E SEZIONI	A1	200	dic-21	PA_N002_20_	PDF
03	007	PA	N003	2	0	TIPOLOGIA 3 - PIANTE PROSPETTI E SEZIONI	A1	200	dic-21	PA_N003_20_	PDF