

Provincia di Modena  
Comune di Fiorano Modenese

## PROCEDIMENTO UNICO Variante al Permesso di Costruire

Pratica SUAP n. 2170/2020/SUAP - Prot. Gen. 29449 del 22/09/2020  
ai sensi dell'art. 53 - L.R. 24/2017  
per annessione di lotto contiguo alla proprietà dell'attività economica già insediata



AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA FLORIM CERAMICHE SpA

### PLANT 3

sito in via Madonna del Sagrato - Fiorano Modenese

Progetto a cura di:



**ingegneri riuniti**

Ingegneria Architettura Ambiente

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena

Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21

e-mail: [info@ingegneririuniti.it](mailto:info@ingegneririuniti.it)

<http://www.ingegneririuniti.it>

Direttore Tecnico: Ing. Federico Salardi



Associazione delle organizzazioni di ingegneria di architettura e di consulenza tecnica - AICONT

Proprietà

FLORIM CERAMICHE S.p.a.  
Fiorano Modenese

Coordinatore Generale di Progetto

Ing. Marco Mazzini

Progetto Architettonico

Arch. Lorenzo Lipparini

Collaboratori al Progetto Architettonico

Arch. Serena Vezzali

Dott. Edoardo Mastrantonio

Progetto Urbanizzazioni

Ing. Marco Mazzini

Progetto Strutture

Ing. Pierluigi Molinari - Ale Costruzioni Srl

Progetto Impianti Meccanici

Zecchini & Associati SRL

Progetto Impianti Elettrici e Speciali

Proteo Engineering Srl

Progetto Opere Antincendio

Studio Tecnico di Luppi Gian Piero

Indagini Geologiche e Geotecniche

Geo Group Srl

Indagini Acustiche

Studio Paolini Lamberto

Indagini Ambientali

Ing. Marco Mazzini

Indagini Idrauliche

Ing. Marco Mazzini

Valutazioni Economiche

Geom. Enrico Luppi

Direttore dei Lavori

Ing. Marco Mazzini

Coordinatore per la Sicurezza

Ing. Marco Mazzini

### Proposta di variante urbanistica

|                 |                |                       |  |                  |        |
|-----------------|----------------|-----------------------|--|------------------|--------|
| Codice Progetto |                | Scala                 |  | Codice Elaborato |        |
| 1771 MM PR      |                | -                     |  | E-00-G-R-04      |        |
| c               | Febbraio 2022  | integrazione          |  | sv               | mm     |
| a               | Settembre 2020 | emissione             |  | sv               | mm     |
| Rev.            | Data           | Descrizione revisione |  | Dis.             | Contr. |

## PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

## 1 PREMESSA

La presente variante allo strumento urbanistico si pone come obiettivo la modifica dell'ambito urbanistico dell'area oggetto del Procedimento Unico dall'attuale AR.1d (ambiti urbani da riqualificare) ad APS.i (ambito specializzato per attività produttive).

Lo scopo della trasformazione è quello di creare una continuità con il lotto adiacente e, di conseguenza, con l'attività produttiva esistente alla quale si applica l'art.53 della L.R. 24/2017.

Il lotto oggetto del procedimento Unico ha un'estensione di **Superficie Territoriale ST pari a 7.738 mq.**

La Scheda d'ambito del PSC del Comune di Fiorano modenese viene rispettata o modificata come di seguito descritto.

### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area con classe di infiltrabilità tendente a zero. A tal proposito è stata inserita, in continuazione con il lotto adiacente, una fascia ECO-U che permette la presenza di un'abbondante superficie permeabile.

### c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

La realizzazione della suddetta fascia ECO-U consente una minore incidenza della superficie coperta sull'area.

La recente implementazione dell'assetto viario (via Madonna del Sagrato) concorre alla dotazione dell'area di servizi per consentire lo sviluppo delle attività produttive.

### d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

vengono soddisfatti gli obiettivi generali di miglioramento dell'integrazione con il contesto territoriale, mediante l'inserimento di una fascia ECO-U e mediante l'insediamento di una nuova porzione di edificio a servizio dell'ambito adiacente, che concorre alla creazione di una polarità insediativa nell'ambito del settore ceramico.

La recente realizzazione della via Madonna del Sagrato permette, inoltre, un miglioramento dell'accessibilità delle aree.

### f) funzioni ammesse

Tra le funzioni ammesse vi è comunque l'attività produttiva. Si è ritenuto di uniformare gli ambiti al fine di un disegno urbano più coerente.

### g) carichi insediativi massimi ammissibili

Non si ritiene coerente l'applicazione degli indici perequativi applicabili e della capacità insediativa teorica massima, in quanto viene richiesta una modifica dell'ambito.

### l) elementi di mitigazione

Viene richiesta la mitigazione di situazioni critiche di insediamenti in prossimità della Pedemontana. La fascia ECO-U inserita nella presente proposta soddisfa pienamente la richiesta.

Si propone l'applicazione dei seguenti parametri:

- $U_f \text{ max} = 0,45 \text{ mq/mq}$
- $Q \leq 50\% \text{ SF}$
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m}$ , incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

| c        | Feb 2022 | emissione                                             | sv          |
|----------|----------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Rev.     | Data     | Descrizione                                           | Revisore    |
| Progetto | 1771 MM  | Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena | Pag. 1 di 2 |

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

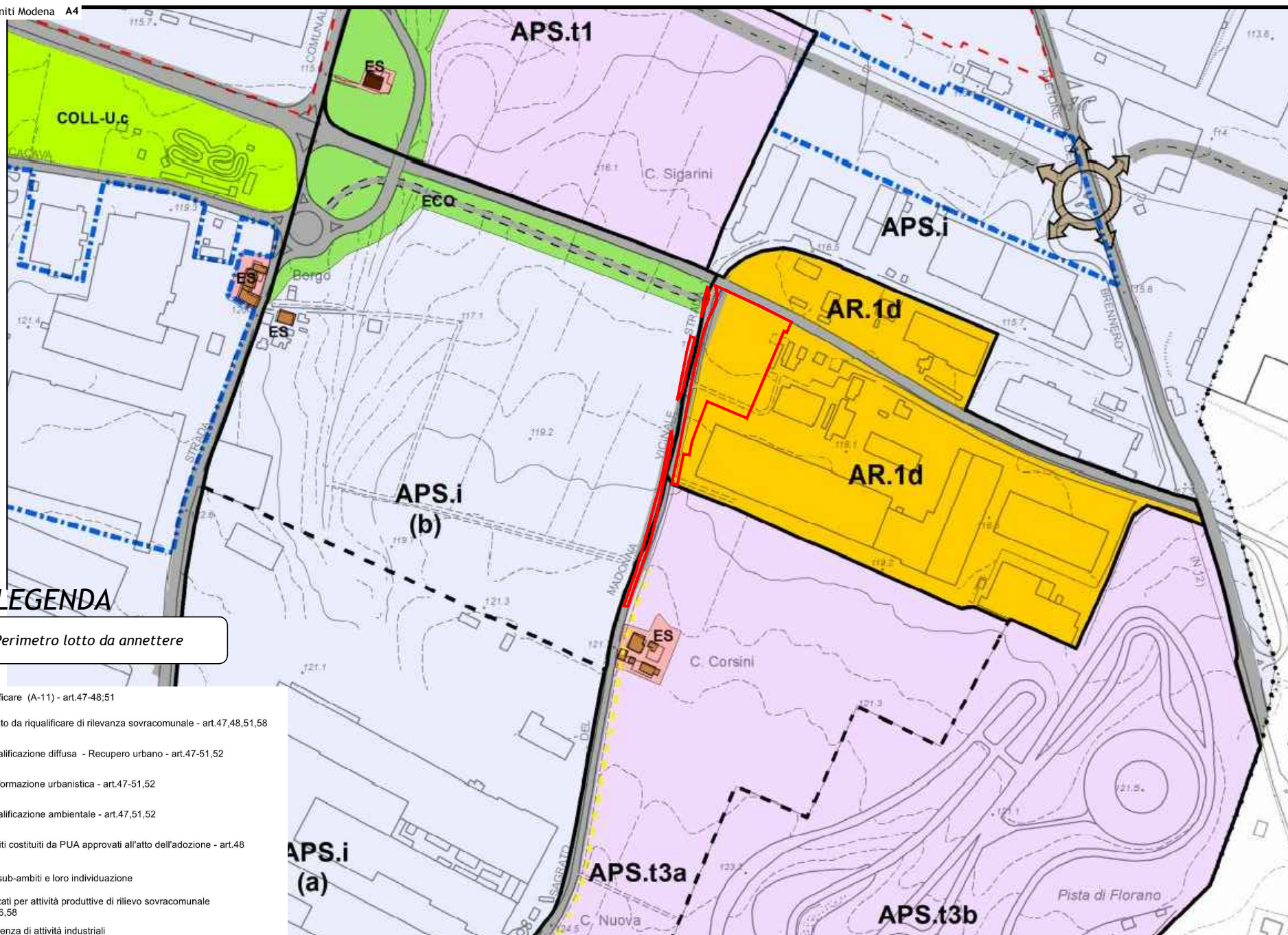
**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA**

- Sp = 25% ST

Vengono di seguito presentati i seguenti allegati:

- 01 – Estratto di PSC vigente (cartografia e scheda d'ambito);
- 02 – Estratto di RUE vigente (cartografia ed estratto normativo);
- 03 – Mappa catastale;
- 04 – Mappa catastale con ambiti urbanistici dello stato di fatto;
- 05 – Mappa catastale con ambiti urbanistici di progetto;
- 06 – Proposta di variante urbanistica sul PSC;
- 07 – Proposta di variante urbanistica sul RUE.

|                 |                |                                                              |                    |
|-----------------|----------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| c               | Feb 2022       | emissione                                                    | sv                 |
| Rev.            | Data           | Descrizione                                                  | Revisore           |
| <b>Progetto</b> | <b>1771 MM</b> | <b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b> | <b>Pag. 2 di 2</b> |



## LEGENDA

Perimetro lotto da anettere

- AR** Ambiti da riqualificare (A-11) - art.47-48;51
- AR (S-F) Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale - art.47,48,51,58
  - AR.1 Riqualificazione diffusa - Recupero urbano - art.47-51,52
  - AR.2 Trasformazione urbanistica - art.47-51,52
  - AR.3 Riqualificazione ambientale - art.47,51,52
  - AR\* Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione - art.48
- APS** Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (A-13) - art.53-56,58
- APS.i Prevalenza di attività industriali
  - APS.c Attività commerciali
  - APS.t Attività terziario-direzionali
- x -----  
Suddivisione in sub-ambiti e loro individuazione
- Perimetro Comparto Speciale System

01

ESTRATTO DI PSC VIGENTE

Scala 1:5000





Perimetro lotto da annettere

AR (S-F) Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale

 AR.2 Trasformazione urbanistica

 AR.3 Riqualficazione ambientale

AR\* Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC

-----  Suddivisione in sub-ambiti e loro individuazione

(e)
(r)
(p)
 APS.i Sub-ambito con prevalenza di attività industriali  
 Comparto Speciale System (sub ambito soggetto a prescrizioni specifiche)

(p) APS.c Sub-ambito con prevalenza di attività commerciali

(e) (p) (s) APS.t Sub-ambito con prevalenza di attività terziario-direzionali

specificazioni del RUE:

(e) Parti insediate e consolidate

(r) Aree da riqualificare

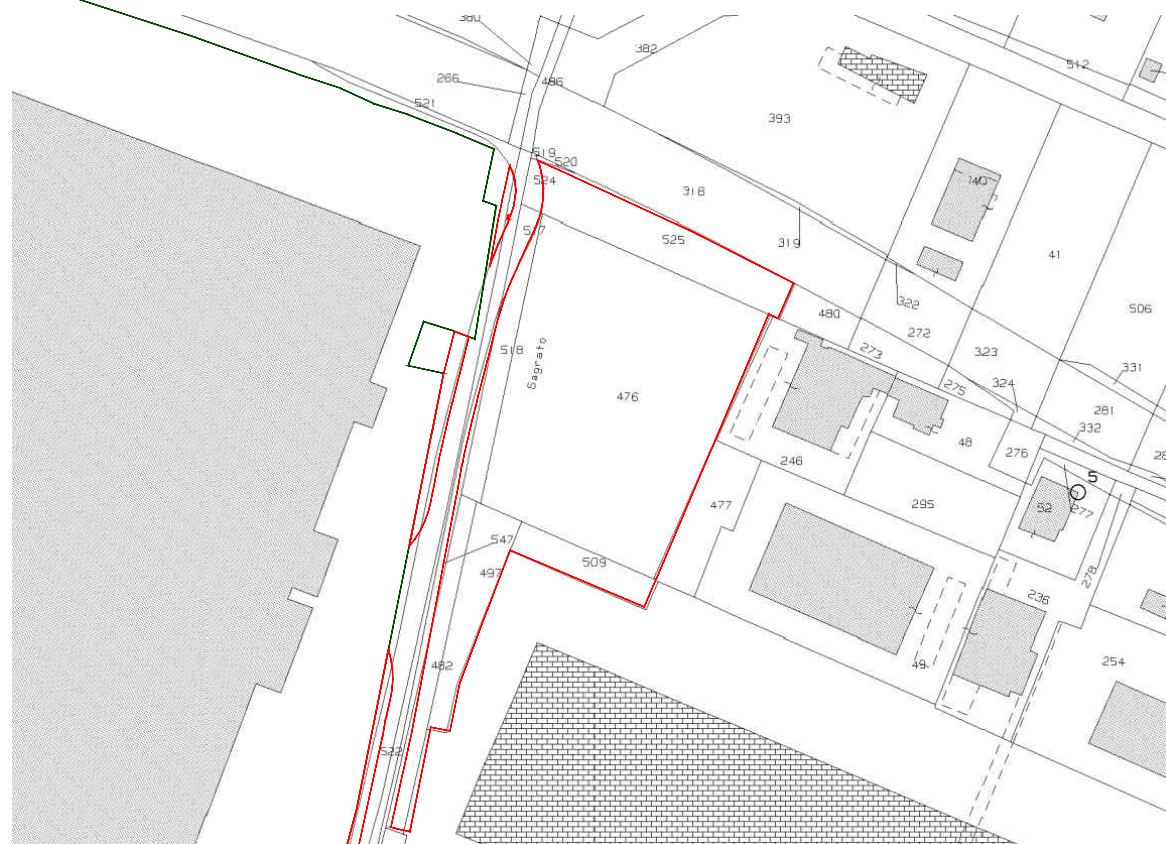
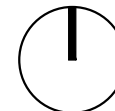
(p) Parti da urbanizzare o da integrare

(s) Ambito specializzato sede Autodromo

ECO DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (A-25) -art.101

**ECO-U** Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PSC)

|       |                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------|
| ECO-L | Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale (RUE) |
|-------|-----------------------------------------------------------|



## LEGENDA

 Perimetro lotto Plant2

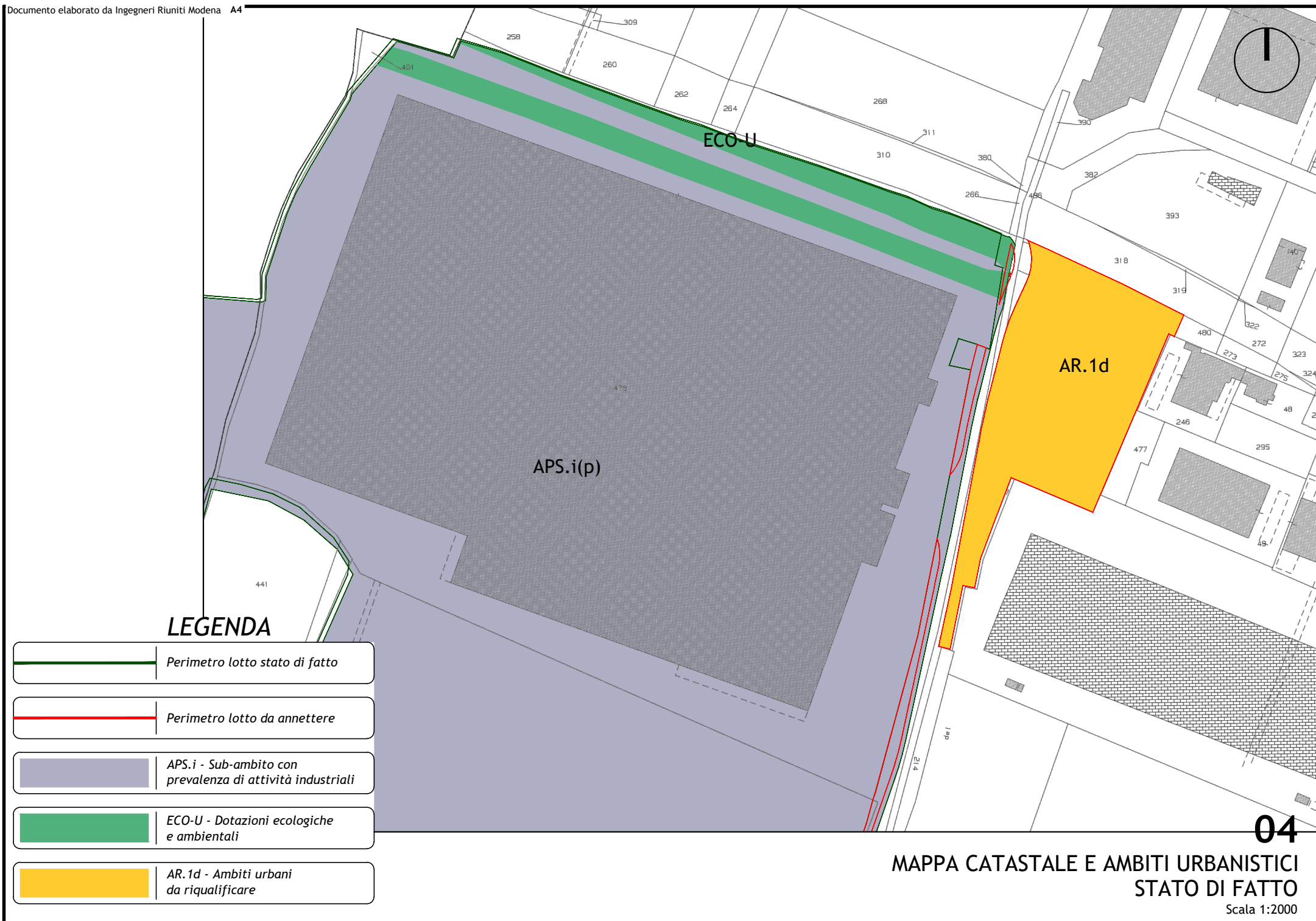
 Perimetro lotto da anettere

03

MAPPA CATASTALE

Scala 1:2000





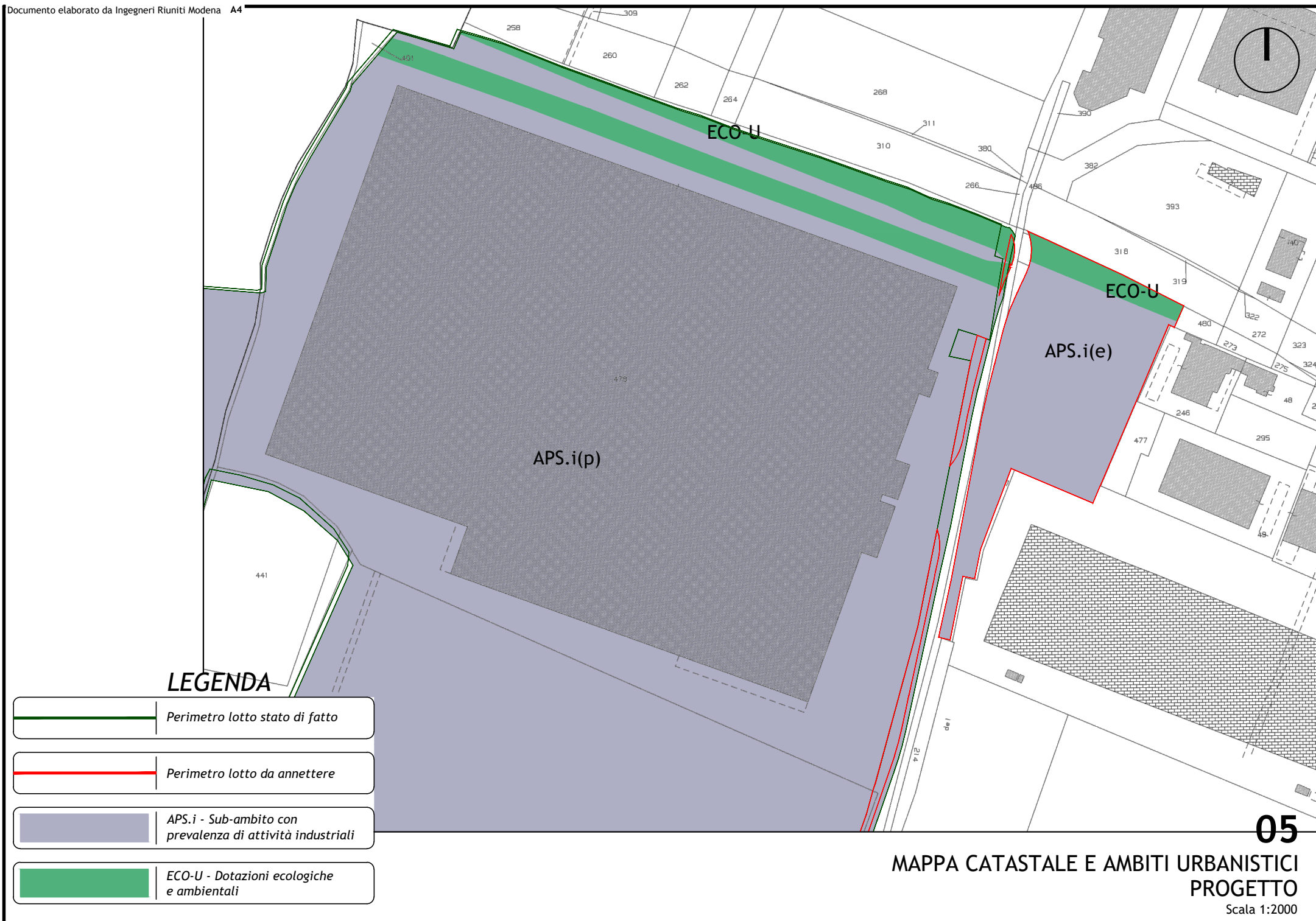
## LEGENDA

|                                                                                    |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | Perimetro lotto stato di fatto                            |
|  | Perimetro lotto da annettere                              |
|  | APS.i - Sub-ambito con prevalenza di attività industriali |
|  | ECO-U - Dotazioni ecologiche e ambientali                 |
|  | AR.1d - Ambiti urbani da riqualificare                    |

MAPPA CATASTALE E AMBITI URBANISTICI  
STATO DI FATTO

Scala 1:2000





## LEGENDA

Perimetro lotto stato di fatto

Perimetro lotto da annettere

APS.i - Sub-ambito con  
prevalenza di attività industriali

ECO-U - Dotazioni ecologiche  
e ambientali

MAPPA CATASTALE E AMBITI URBANISTICI  
PROGETTO

Scala 1:2000

05

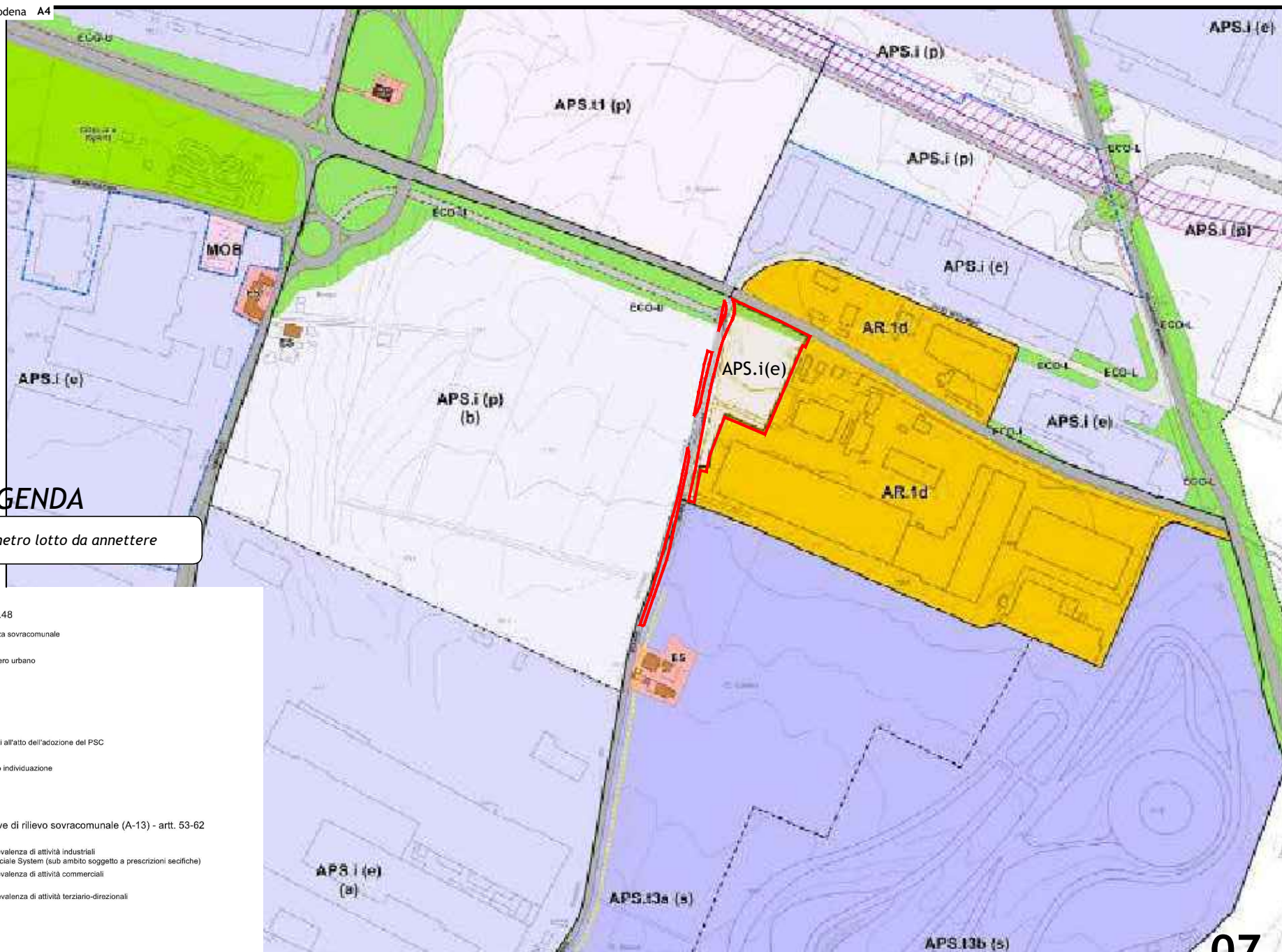




Scala 1:5000

- AR** Ambiti da qualificare (A-11) - art.47-48,51
- AR (S-F) Ambito da qualificare di rilevanza sovracomunale - art.47,48,51,58
- AR.1 Riqualficazione diffusa - Recupero urbano - art.47-51,52
- AR.2 Trasformazione urbanistica - art.47-51,52
- AR.3 Riqualficazione ambientale - art.47,51,52
- AR\* Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione - art.48
- X**
- Suddivisione in sub-ambiti e loro individuazione
- APS** Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (A-13) - art.53-56,58
- APS.i Prevalenza di attività industriali
- APS.c Attività commerciali
- APS.t Attività terziario-direzionali
- Perimetro Comparto Speciale System





## LEGENDA

Perimetro lotto da annettere

- AR** Ambiti da riqualificare (A-11) - art.48
- AR (S-F) Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale
  - AR.1 Riqualificazione diffusa - Recupero urbano
  - AR.2 Trasformazione urbanistica
  - AR.3 Riqualificazione ambientale
  - AR\* Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC
  - X --- Suddivisione in sub-ambiti e loro individuazione

**APS** Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (A-13) - artt. 53-62

- APS.i Sub-ambito con prevalenza di attività industriali  
Comparto Speciale System (sub ambito soggetto a prescrizioni specifiche)
- APS.c Sub-ambito con prevalenza di attività commerciali
- APS.t Sub-ambito con prevalenza di attività terziario-direzionali

specificazioni del RUE:

- (e) Parti insediate e consolidate
- (r) Aree da riqualificare
- (p) Parti da urbanizzare o da integrare
- (s) Ambito specializzato sede Autodromo (pista Ferrari)

- ECO** DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (A-25) - art.101
- ECO-U Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PSC)
  - ECO-L Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale (RUE)

07

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA  
ESTRATTO DI RUE DI PROGETTO

Scala 1:5000