



Comune di Fiorano Modenese
Provincia di Modena

Ristrutturazione di Stabilimento Industriale Ex Ceramiche SAICIS

sito in via Pietro Giardini 62 - Fiorano Modenese (località Ubersetto)

PROCEDIMENTO UNICO

Permesso di Costruire

ai sensi dell'art. 53 - L.R. 24/2017
per annessione di lotto contiguo alla proprietà dell'attività economica insediata



Progetto a cura di:



Ingegneria Architettura Ambiente
Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
e-mail: info@ingegneririuniti.it
http://www.ingegneririuniti.it



Direttore Tecnico: Ing. Federico Salardi

Coordinatore Generale di Progetto

Ing. Marco Mazzini

Progettisti Architettonico

Arch. Lorenzo Lipparini

Prof. Giorgio Ascari

Collaboratore al progetto architettonico

Ing. Giulia Ansaloni

Coordinatore Sicurezza in progettazione/esecuzione

Ing. Marco Mazzini

Direttore Lavori

Ing. Marco Mazzini

Committente:

UBERSETTO 2000 srl

Progettista Generale Strutture

Ing. Claudio Tavoni

Progettista Strutture Prefabbricate e in Opera

Ing. Fulvio Beretta - **STRUCTURAMA**

Progettista Urbanizzazioni

Ing. Marco Mazzini

Progettista Opere Antincendio

Ing. Emilio Lucchese

Collaboratore al progetto impianti

Ing. Michele Daloiso

Relazione Tecnico Descrittiva

Codice Progetto		Scala		Codice Elaborato	
1563 MM PR				E-00-G-R-03	
c	Lug 2020	integrazione		ga	mm
a	Dic 2019	emissione		ga	mm
Rev.	Data	Descrizione revisione		Dis.	Contr.

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**INDICE**

1	PREMESSA	2
2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
3	ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	5
3.1	ATTIVITÀ ECONOMICA INSEDIATA	5
3.2	LOTTO DA ANNETTERE.....	8
4	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO	10
5	OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	11
	LA REALIZZAZIONE DEL PIAZZALE IN PROGETTO, STRETTAMENTE CONNESSO ALLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI DEL CAPANNONE ADIACENTE, IMPLICA L'ESTENSIONE DELLE RETI PRIVATE ESISTENTI.	11
5.1	LA RETE FOGNARIA.....	11
5.2	RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE DEL PIAZZALE.....	11
5.3	RETE IDRICA ANTINCENDIO	11
6	INTERFERENZA CON SOTTOSERVIZI ESISTENTI	11
6.1	RETE SNAM	11
7	PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	12
7.1	SUPERFICIE COPERTA	12
7.2	VOLUME TOTALE.....	12
7.3	SUPERFICIE PERMEABILE	13
8	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	14

<i>c</i>	<i>Lug 2020</i>	<i>integrazione</i>	<i>ga</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 1 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**1 PREMESSA**

L'oggetto del presente **PROCEDIMENTO UNICO (art. 53 LR24/2017)** riguarda un intervento di nuova costruzione di manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione dell'attività economica già insediata, in un lotto contiguo alla medesima, sito in via Giardini 62 a Fiorano Modenese (MO), loc. Ubersetto.

Il filo conduttore dell'intero intervento parte dalla possibilità fornita dall'art. 53, ex art. 14bis, di ampliare e ristrutturare i fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

L'obiettivo del presente procedimento unico è duplice: innanzitutto si intende apportare una variante allo strumento urbanistico modificando un lotto dal vigente ambito di riqualificazione mediante l'annessione all'ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale.

In secondo luogo, viene contestualmente presentato il progetto di sistemazione di tale area, come presentato di seguito, con la richiesta di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Sismica.

L'attività economica insediata è rappresentata da un'azienda ceramica, per la quale è stato presentato il titolo edilizio **PRAT. 2359/2019/SUAP**, rilasciato con provvedimento conclusivo in data 25/11/2019, denominato "Ristrutturazione con ricostruzione di stabilimento Ex Ceramiche Saicis, sito in via Giardini 62 nel Comune di Fiorano Modenese (MO)". Con tale titolo è stata autorizzata la costruzione di un capannone diviso in tre unità immobiliari e di una palazzina showroom-uffici; l'azienda che occuperà l'unità immobiliare 1 e il lotto oggetto della presente pratica, utilizzerà il capannone come magazzino e non per la produzione ceramica.

L'intervento oggetto del presente Procedimento Unico, da realizzarsi in un lotto adiacente al principale dell'attività economica, prevede la realizzazione di un piazzale e di una baia di carico protetta da una tettoia necessari per il transito degli automezzi e al carico/scarico degli stessi.

Il materiale verrà stoccato solo temporaneamente per permettere la logistica dell'attività produttiva.

L'area del lotto oggetto dell'annessione verrà sistemata a piazzale con stalli sia per la sosta degli automezzi che per la sistemazione temporanea del materiale da spedire. Lungo il perimetro, sia a Nord che verso Est, al confine con l'ambito residenziale, viene prolungata la cortina verde dell'ambito ECO-L per fornire una adeguata e schermante fascia di protezione.

Nell'angolo a Nord-Est del piazzale asfaltato verrà realizzata una baia di carico protetta da una pensilina per facilitare il carico-scarico degli automezzi.

<i>c</i>	<i>Lug 2020</i>	<i>integrazione</i>	<i>ga</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 2 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Si riporta di seguito la planimetria di stato di fatto, con evidenziato in colore blu l'area da annettere:



Si riporta di seguito la planimetria di progetto:



c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 3 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

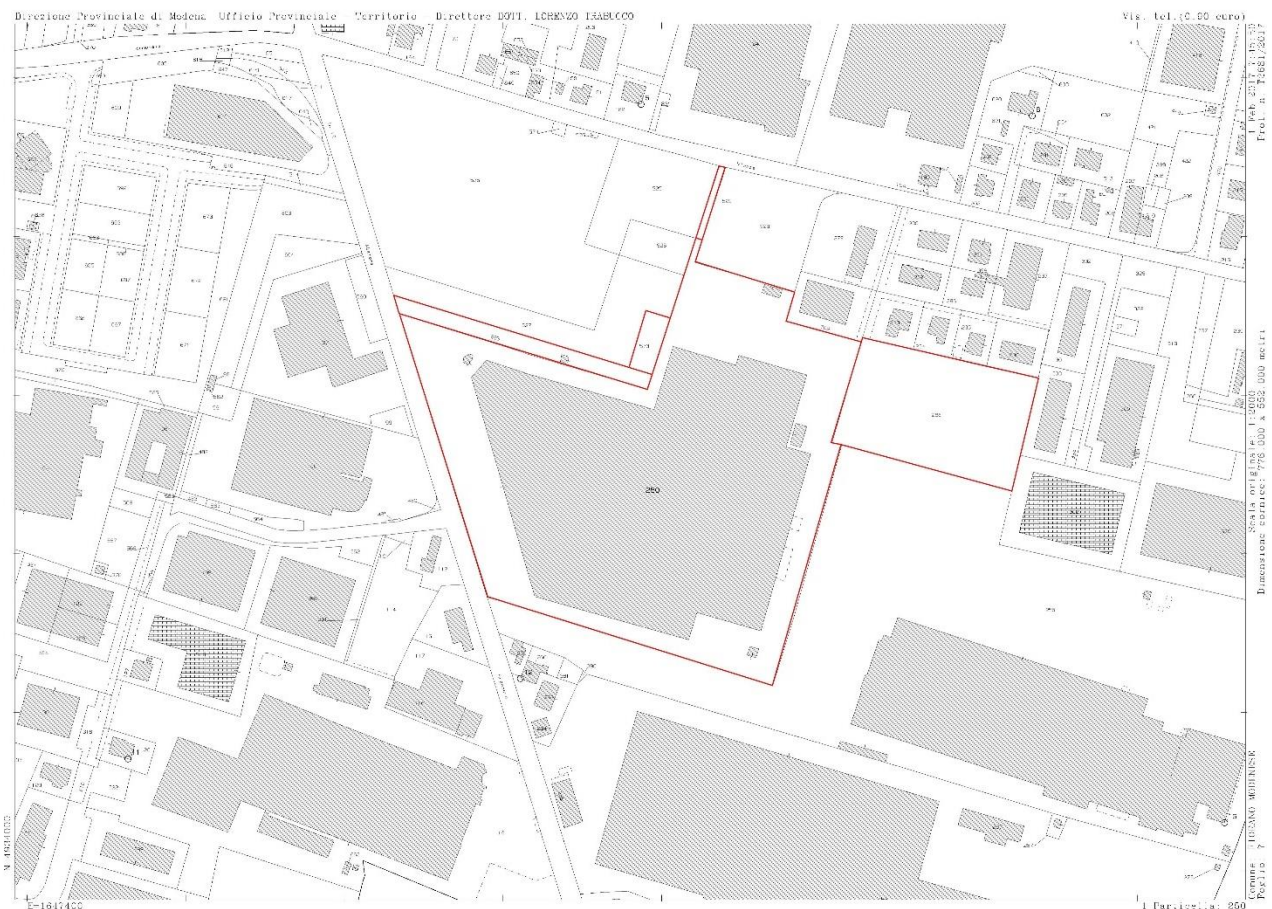
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il comparto dell'attività economica insediata è identificato catastalmente al Foglio 7 del Comune di Fiorano Modenese, mappali 250, 225, 573 e 529.

La superficie catastale risulta pari a mq 49.122.

Il lotto da annettere è identificato catastalmente al foglio 7, mappale 288, con superficie pari a 8.120 mq.

La superficie catastale totale risulta pari a **mq 57.242**.



Mappa catastale

PROPRIETÀ	FOGLIO	MAPPAL	SUP. NOMINALE [mq]	DESTINAZIONE URBANISTICA
SARDALEASING	7	250	46.762	APS.i
SARDALEASING	7	225	1.584	APS.i
SARDALEASING	7	573	566	APS.i
SARDALEASING	7	529	210	APS.t
	TOTALE mq		49.122	STATO DI FATTO
SARDALEASING	7	288	8.120	AR.1b
	TOTALE mq		57.242	PROGETTO

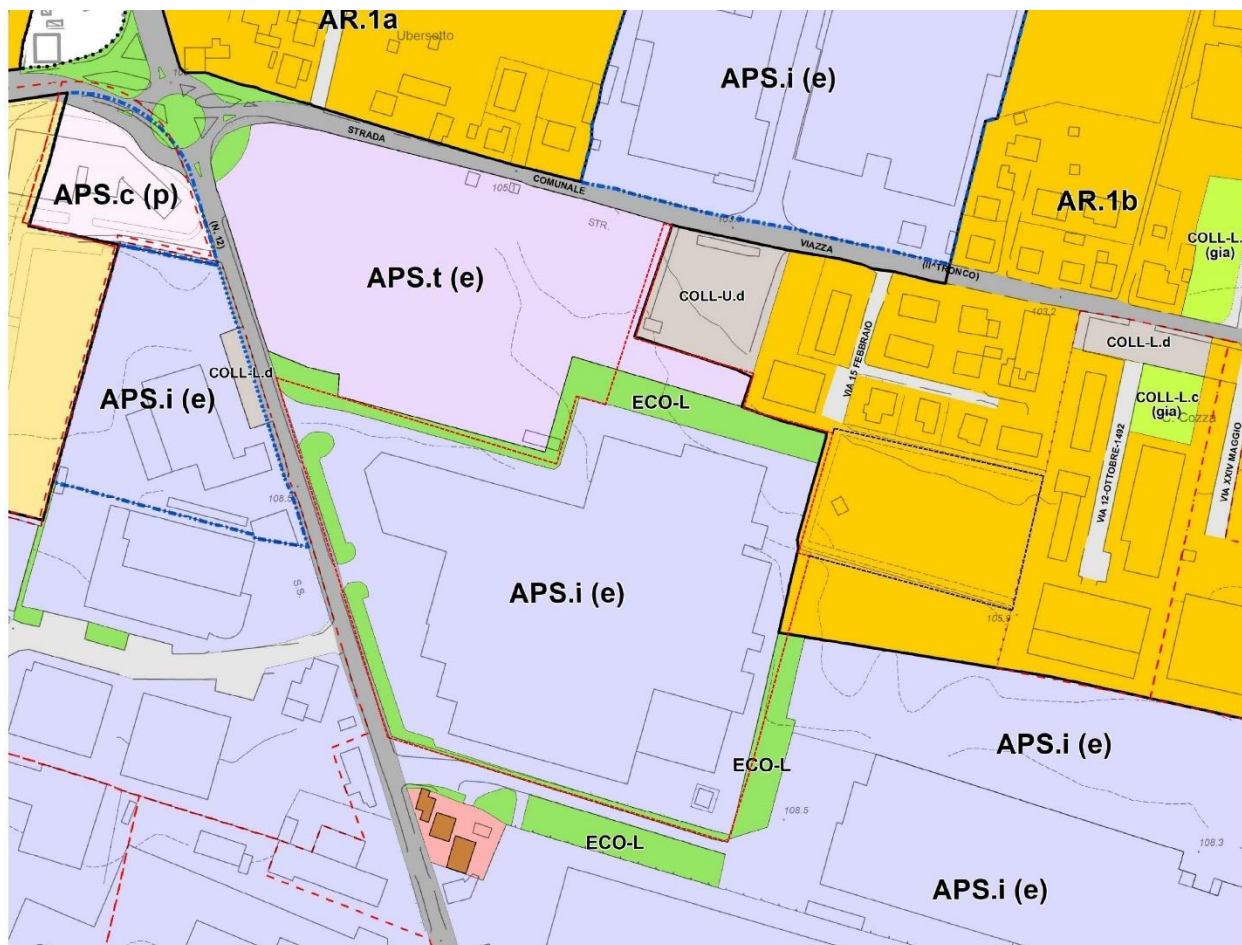
Tabella riassuntiva delle proprietà catastali e rispettiva destinazione urbanistica

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 4 di 15

3 ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Viene di seguito distinta l'analisi tra il lotto dell'attività economica insediata (mappali 250, 225, 573, 529) e il lotto da annettere (mappale 288).

L'obiettivo del presente Titolo Edilizio è quello di modificare lo strumento urbanistico mediante l'annessione del mappale 288, che rientra attualmente negli ambiti urbani da riqualificare (AR.1b), al confinante ambito specializzato per le attività produttive (APS.i).



Estratto degli elaborati grafici del RUE di Fiorano Modenese

3.1 ATTIVITÀ ECONOMICA INSEDIATA

Il lotto dell'attività economica insediata è classificato come APS.i negli elaborati grafici del PSC e come APS.i(e) negli elaborati grafici del RUE. È inoltre presente una piccola porzione di ambito APS.t e, solamente nel RUE, vengono identificate le fasce perimetrali ECO-L di dotazioni ecologiche e ambientali.

Vengono elencati di seguito gli ambiti del RUE con i rispettivi articoli di riferimento:

- **APS.i (e)**
Ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo sovracomunale, sub-ambito con prevalenza di attività industriali, parti insediate e consolidate (art.55).

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 5 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

- **APS.t (e)**

Ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo sovracomunale, sub-ambito con prevalenza di attività terziario-direzionali, parti insediate e consolidate (art.61).

- **ECO-L**

Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale (art. 101).

Si riporta di seguito l'art. 55 del RUE, il quale disciplina gli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i(e).

Art. 55 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione.

Nelle parti di territorio APS.i (e) sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
- Altri interventi: cambio d'uso.

Tali interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti al rispetto delle condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) stabilite nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Fiorano e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

2. Parametri urbanistico-edilizi

a. Nelle parti di territorio APS.i (e) insediate e consolidate:

I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 6 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$, incrementabile fino a $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$ nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento. Tale incremento dovrà essere valutato sulla base di un progetto industriale di ristrutturazione e di riorganizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio, ecc.) in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo e dovrà essere approvato soltanto attraverso una specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale;
 - $Q \leq 50\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica autorizzazione, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, da parte della Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo;
 - $Q \leq Q_e$ (in caso di Q esistente alla data di adozione del PSC $> 50\%$) = possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq, finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale, in funzione dell'indice U_f incrementato allo 0,65 di cui al primo punto.
 - $H \max = 15,00 \text{ m}$, incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti;
 - Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.
- b. Il POC può delimitare parte o la totalità di questi sub-ambiti per interventi di ristrutturazione-riqualificazione territoriale definendo in quella sede i parametri urbanistico-edilizi, non superiori ai parametri urbanistico-edilizi relativi alle parti di territorio APS.i (e) di cui al precedente comma 2a.

Riassumendo, l'ambito principale **APS.i (e)** è soggetto ai seguenti vincoli:

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $Q \leq Q_e$
- $H \max = 15,00 \text{ m}$
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente:
- $Sp = 20\% \text{ SF}$

Si elencano di seguito i vincoli dei restanti ambiti presenti nell'area oggetto di intervento:

APS.t (e)

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $Q \leq Q_e$
- $Q \leq 30\% \text{ SF}$ in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione attraverso ampliamento
- $H \max = 25,00 \text{ m}$
- $Sp \geq 35\% \text{ SF}$ per nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento

ECO-L

Spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale che non rientrano nel calcolo della superficie edificabile in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti.

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 7 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**3.2 LOTTO DA ANNETTERE**

Il lotto da annettere alla proprietà dell'attività economica insediata è classificato come AR.1b negli elaborati grafici del PSC e del RUE.

Nel PSC è contenuta la scheda d'ambito (si veda l'elaborato "*Proposta di variante urbanistica*").

La possibilità di modificare la destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, attraverso il procedimento unico, permette di ridefinire i parametri urbanistico edilizi dell'area.

Considerando di trasformare l'area AR.1b in ambito APS.i(e), si propone un nuovo indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,1 mq/mq, estremamente ridotto, e di mantenere la validità degli altri parametri vigenti per l'attività produttiva principale (ambito APS.i).

In sintesi, si propone l'applicazione dei seguenti parametri:

- $U_f \text{ max} = 0,10 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m}$
- $S_p = 20\% \text{ SF}$

Si pone in evidenza la notevole **riduzione dell'indice di densità fondiaria**, che nel lotto principale risulta pari a 0,6 e viene ridotto drasticamente nell'area oggetto del procedimento unico fino ad un valore di 0,1. Questo comporta una considerevole riduzione della possibilità di realizzare superficie coperta, di seguito descritta.

La superficie catastale del lotto da annettere è pari a 8.120 mq, ad essa sarà da detrarre la quota destinata all'ambito ECO-L, costituito da una fascia verde che fornisce una adeguata schermatura verso l'ambito residenziale.

Tale riduzione deriva dal fatto che gli ambiti ECO-L rientrano tra le dotazioni territoriali e, non generando alcuna capacità edificatoria, sono da escludere nel computo della Superficie fondiaria. Avendo definito una fascia ECO-L di larghezza pari a circa 12 metri sui fronti Nord e Est, per un totale di 1.225 mq, la Superficie fondiaria risultante è pari a 6.895 mq che, moltiplicati per l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$, generano una superficie complessiva SC realizzabile di 689,5 mq.

$S \text{ catastale} = 8.120 \text{ mq}$

$\text{ECO-L} = 1.225 \text{ mq}$

$\text{SF} = S \text{ catastale} - \text{ECO-L} = 6.895 \text{ mq}$

$U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$

$\text{SC} = 689,5 \text{ mq}$

L'intervento in oggetto, che consiste nella realizzazione di una tettoia, comporta un aumento della sola superficie accessoria SA di 42,70 mq. La superficie complessiva SC considera il solo 60% della Sa, corrispondente a 25,62 mq.

Ciò significa che, dalla SC complessiva pari a 689,5 mq, con il presente procedimento unico vengono detratti 25,62 mq, lasciando sull'area la possibilità di realizzare in futuro tramite interventi diretti un massimo di **663,88 mq di SC**.

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 8 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Per quanto riguarda la permeabilità dell'area, invece, per le aree AR.1b non è previsto un limite da rispettare. La proposta del presente procedimento, a favore dei principi della nuova normativa urbanistica volti alla desigillazione dei suoli, vede l'applicazione dei parametri dell'ambito APS.i(e), pari al 20% di permeabilità rispetto alla superficie fondiaria totale dell'area.

Per la determinazione della permeabilità, analizzata in seguito nella presente Relazione, si considera quindi di rispettare il vincolo $Sp = 20\% SF$ valido per gli ambiti specializzati per attività produttive.

<i>c</i>	<i>Lug 2020</i>	<i>integrazione</i>	<i>ga</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 9 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO**

Il presente Procedimento Unico prevede di realizzare nel mappale 288 un piazzale in asfalto dedicato alla circolazione dei mezzi leggeri e pesanti dell'attività economica. Saranno presenti delle corsie di circolazione, degli stalli per la sosta e delle piazzole dedicate allo stoccaggio temporaneo del materiale destinato al carico.

Nella porzione Nord-Est di tale piazzale verrà realizzata una baia di carico interrata, accessibile tramite una rampa, che permetta agli automezzi di avere il piano del cassone alla stessa quota del piazzale, così da agevolare ai muletti la fase di caricamento.

Tale baia di carico viene protetta da una tettoia in carpenteria metallica di altezza circa m 6,20 e dimensioni in pianta di circa m 6x7, costituita da quattro pilastri e una copertura con uno sbalzo di m 4,50.

Il piazzale viene separato dalla zona residenziale adiacente (ambito AR.1b) da una cortina verde che permette la **prosecuzione della fascia ECO-L** del lotto principale e rispetta la richiesta del RUE (art. 54) di avere una cortina vegetale che costituisce una schermatura visiva permanente.

Tale cintura verde viene realizzata a Nord con una scarpata di altezza circa m 2,00 rispetto al piazzale (quota altimetrica +109.00) e di altezza m 6,10 rispetto alla recinzione di confine con le residenze (quota altimetrica +102.90); essa costituisce una funzionale e ottimale separazione tra l'area di carico-scarico e gli edifici adiacenti, rispettando la permeabilità dell'area, il comfort acustico e quello visivo.

La tettoia è definita, ai sensi delle Definizioni Tecniche Uniformi (DGR 922/2017), come elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Le tettoie con profondità maggiore di m 1,50 costituiscono **superficie accessoria**.

Inoltre, secondo la LR 15/2013, allegato art. 9, comma 1, lettera g), il progetto risulta essere un intervento di **nuova costruzione**.

<i>c</i>	<i>Lug 2020</i>	<i>integrazione</i>	<i>ga</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 10 di 15

5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione del piazzale in progetto, strettamente connesso alle attività industriali del capannone adiacente, implica l'estensione delle reti private esistenti.

5.1 LA RETE FOGNARIA

L'unica rete fognaria che si prevede di realizzare è la rete delle acque bianche, non vi è necessità di realizzare una rete idrica di acque nere.

Il sistema di drenaggio del piazzale è costituito da una doppia pendenza del piazzale verso il centro dello stesso, sullo scatolare di laminazione delle acque superficiali posto al centro del piazzale si prevede di realizzare le griglie di raccolta.

Il recapito naturale delle acque del lotto oggetto del presente progetto è il collettore fognario pubblico che taglia il piazzale, si prevede quindi di recapitare le acque drenate dal nuovo intervento e laminate dalla vasca di laminazione, nel pozzetto esistente del collettore pubblico posto sullo spigolo nord-ovest del piazzale come rappresentato nella tavola delle reti fognarie.

Si rimanda alla relazione idraulica per il dettaglio dei calcoli idraulici della laminazione.

5.2 RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE DEL PIAZZALE

Il piazzale sarà dotato di una rete di illuminazione di tipo stradale, con punti luce posti su pali in acciaio alti 12m e posizionati sul perimetro del piazzale stesso. L'alimentazione elettrica delle opere in progetto sarà collegata direttamente alla rete privata esistente del capannone adiacente, non si prevedono ulteriori allacci alla rete pubblica.

5.3 RETE IDRICA ANTINCENDIO

Come rappresentato nella tavola dedicata si prevede di realizzare una rete perimetrale di alimentazione del sistema di manichette antincendio, collegando la rete in progetto alla rete esistente.

L'alimentazione idrica è quindi quella della rete privata esistente, non si prevedono ulteriori allacci.

6 INTERFERENZA CON SOTTOSERVIZI ESISTENTI

Dai contatti presi con gli enti gestori delle reti esistenti non si segnalano interferenze con altre reti esistenti a meno di SNAM.

6.1 RETE SNAM

Si segnalala, in corrispondenza del confine di proprietà est del lotto in progetto, la presenza di una linea interrata di gas ad alta pressione del gestore SNAM, posta a circa 1m dalla recinzione esistente all'interno del lotto di proprietà.

In contraddittorio con il gestore è stato fatto un tracciamento sul posto della linea SNAM esistente, ed è stato concordato di mantenere una distanza di 7m del piede della scarpata del rilavato in progetto dal tubo SNAM.

La posizione della rete SNAM è stata identificata nella tavola delle sistemazioni a terra ed in particolare nella sezione B-B.

<i>c</i>	<i>Lug 2020</i>	<i>integrazione</i>	<i>ga</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 11 di 15

PERMESSO DI COSTRUIRE

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

7.1 SUPERFICIE COPERTA

[illegible]

7.2 VOLUME TOTALE

[illegible]

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 12 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**7.3 SUPERFICIE PERMEABILE****CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE**

SF	56.017,00	mq
Sp	20%	
Sp	11.203,40	mq

PROGETTO				
Capannone	26.404	mq	0%	0 mq
Palazzina UI1	932	mq	0%	0 mq
C.E.	115	mq	0%	0 mq
Marciapiede	860	mq	0%	0 mq
Verde CAPANNONE	7.345	mq	100%	7.345 mq
Verde Palazzina	299	mq	100%	299 mq
Verde CARICO-SCARICO	3.820	mq	100%	3.820 mq
Ghiaia	1.586	mq	100%	1.586 mq
Autobloccante Parcheggi	937	mq	60%	562 mq
Autobloccante Strada	1.542	mq	20%	308 mq
Asfalto CARICO-SCARICO	4.300	mq	0%	0 mq
Asfalto Capannone	9.102	mq	0%	0 mq
			TOTALE	13.921 mq

DELTA -2.717 mq

Il calcolo della superficie permeabile viene effettuato sulla superficie fondiaria derivata dalla somma dell'area principale e del lotto da annessere.

La superficie permeabile da ritrovare, secondo i limiti normativi, risulta pari a mq **11.448,40**.

Si considerano impermeabili le aree occupate dal capannone e dalla palazzina showroom/uffici, dalle cabine elettriche, dal marciapiede e dall'asfalto.

Si precisa che, nel precedente titolo edilizio (PRAT. 2359/2019/SUAP) l'asfalto era stato considerato drenante, con permeabilità al 10%. Con l'annessione del lotto 288, oggetto della presente pratica, si considera un asfalto non drenante, quindi impermeabile.

La strada sul fronte di via Giardini viene realizzata con autobloccanti permeabili al 20%, mentre i parcheggi vengono pavimentati con autobloccanti a permeabilità 60%.

Tutte le aree verdi e la zona ghiaia sul fronte Est hanno permeabilità al 100%.

Dai calcoli sopra riportati, la superficie permeabile in progetto risulta pari a mq **13.930**.

La differenza tra il minimo da normativa, pari a mq 11.448, e la superficie permeabile determinata in progetto, pari a mq 13.930, risulta pari a mq **2.481**.

Si precisa che l'eccedenza di superficie permeabile, pari a mq **2.481**, potrà essere oggetto di future trasformazioni dell'area nel caso secondo le esigenze della Proprietà.

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 13 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**8 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il Testo Coordinato della DAL n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione definisce le opere di urbanizzazione, suddivise tra infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e attrezzature e spazi collettivi (OU2).

Al paragrafo 1.3 – Applicazione dell'onere, si considera come unità di superficie la **superficie lorda (SL)** per funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona.

Nella DGR n. 922 del 28/06/2017, la superficie lorda è definita come la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Per l'intervento in oggetto, trattandosi di un piazzale funzionale all'attività produttiva esistente, si ritiene di considerare SL pari a zero, in quanto l'intervento genera solo Superficie Accessoria SA tramite la realizzazione di una tettoia. Non deve quindi essere versato un contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'art. 3 – **Contributi D ed S** tratta i contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S".

L'unità di superficie per la determinazione di D ed S è la **superficie lorda (SL)**.

Non essendo previsto un aumento di superficie lorda, il contributo D+S non deve essere riconosciuto.

Inoltre, non è dovuto il costo di costruzione per la destinazione produttiva.

Il **contributo straordinario CS**, definito al capitolo 4 della DAL 186/2018, è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.). I Comuni possono prevedere la corresponsione del contributo straordinario all'interno del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale o per interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica.

Il contributo straordinario CS è fissato in misura pari al **50%** del maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT), riferito alla valorizzazione fondiaria quindi al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variante urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione:

$$MVGT = 50\% (V \text{ post} - V \text{ ante})$$

dove:

- **V post** rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

Il progetto propone un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,1 mq/mq che, moltiplicato per la superficie territoriale (6.895 mq), genera una superficie complessiva massima realizzabile pari a 689,5 mq. Considerando il valore per ambito produttivo pari a 220 €/mq (DGC n. 140 del 26/11/2009), il valore dell'area risultante a seguito della variante urbanistica risulta pari a Vpost 151.690 €.

c	Lug 2020	integrazione	ga
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 14 di 15

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

- **V ante** rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificabili da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.
Come da scheda d'ambito di PSC, l'indice perequativo applicabile al lotto, pari a 0,12 mq/mq, viene moltiplicato per la superficie territoriale dell'area (6.895 mq) e per la media del valore venale per residenziale (550 €/mq) e terziario (275 €/mq), come da DGC n. 140 del 26/11/2009. Si genera quindi un valore Vante pari 341.302 €, da ridurre per ambiti non soggetti a intervento diretto del 45% del valore iniziale, ottenendo 153.586 €.

Il valore dell'area, dunque, diminuisce (da 153.586 € a 151.690 €) a seguito della variazione dell'ambito.

A fronte di quanto appena descritto, anche il contributo straordinario non è da corrispondere.

<i>c</i>	<i>Lug 2020</i>	<i>integrazione</i>	<i>ga</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	Codice Progetto	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 15 di 15