



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

Proposta di variante urbanistica

Codice Progetto		Scala		Codice Elaborato	
1563 MM PR				E-00-G-R-05	
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

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

1 PREMESSA

La presente variante allo strumento urbanistico ha come obiettivo la modifica dell'ambito urbanistico dell'area oggetto del Procedimento Unico dall'attuale AR.1b (ambito di riqualificazione diffusa e recupero urbano) ad APS.i (e), ossia ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale.

In continuità con il lotto dell'attività produttiva adiacente, si intende estendere anche la fascia ECO-L di dotazioni ecologiche e ambientali ad ulteriore protezione del tessuto residenziale circostante.

Il lotto oggetto del Procedimento Unico ha un'estensione di Superficie Catastale pari a 8.120 mq, dei quali circa 1.225 verranno destinati a ECO-L, con una fascia di larghezza di circa 12 metri sui fronti Nord e Est. I rimanenti **6.895 mq** circa verranno destinati ad ambito APS.I (e) e rappresenteranno la **Superficie Fondiaria** sulla quale calcolare la massima Superficie complessiva realizzabile.

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 riscontra il problema dell'infiltrabilità tendente a zero; tale argomento viene risolto nel presente progetto grazie all'inserimento della fascia ECO-L che consente di normare con lo strumento urbanistico l'obbligo di un'abbondante superficie permeabile, prima assente.

c) soglie di criticità, limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Il traffico lungo via Viazza non viene in alcun modo modificato, trattandosi di un lotto intercluso e non essendo richiesta una modifica degli accessi stradali.

L'allontanamento della residenza da fonti di inquinamento acustico e atmosferico viene soddisfatta dalla realizzazione di una scarpata verde a separazione tra i due ambiti. Nel presente progetto è stata consegnata anche una valutazione dell'impatto acustico a dimostrazione di quanto asserito.

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

vengono soddisfatti gli obiettivi generali della pianificazione grazie al miglioramento delle condizioni ambientali, grazie all'inserimento della fascia ECO-L, e alla ricomposizione di un disegno urbano oggi assente, essendo l'area libera e interclusa.

Viene completato il disegno urbano in quanto l'ambito APS.i(e) viene esteso dal lotto adiacente. Negli obiettivi specifici si tratta il recupero del complesso rurale storico ma non è pertinente per il lotto in oggetto, in quanto al momento esso risulta libero e, comunque, ben distante da contesti storici.

f) funzioni ammesse

Tra le funzioni ammesse non è ricompresa quella produttiva. A tal proposito, si intende ricordare che la scheda d'ambito riguarda un'area molto estesa di cui il lotto oggetto di intervento occupa una porzione perimetrale al limite della zona produttiva. Si ritiene quindi che, per un disegno urbano coerente, possa essere inserita tale funzione.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

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

l) elementi di mitigazione

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

PROCEDIMENTO UNICO – Art.53

PERMESSO DI COSTRUIRE

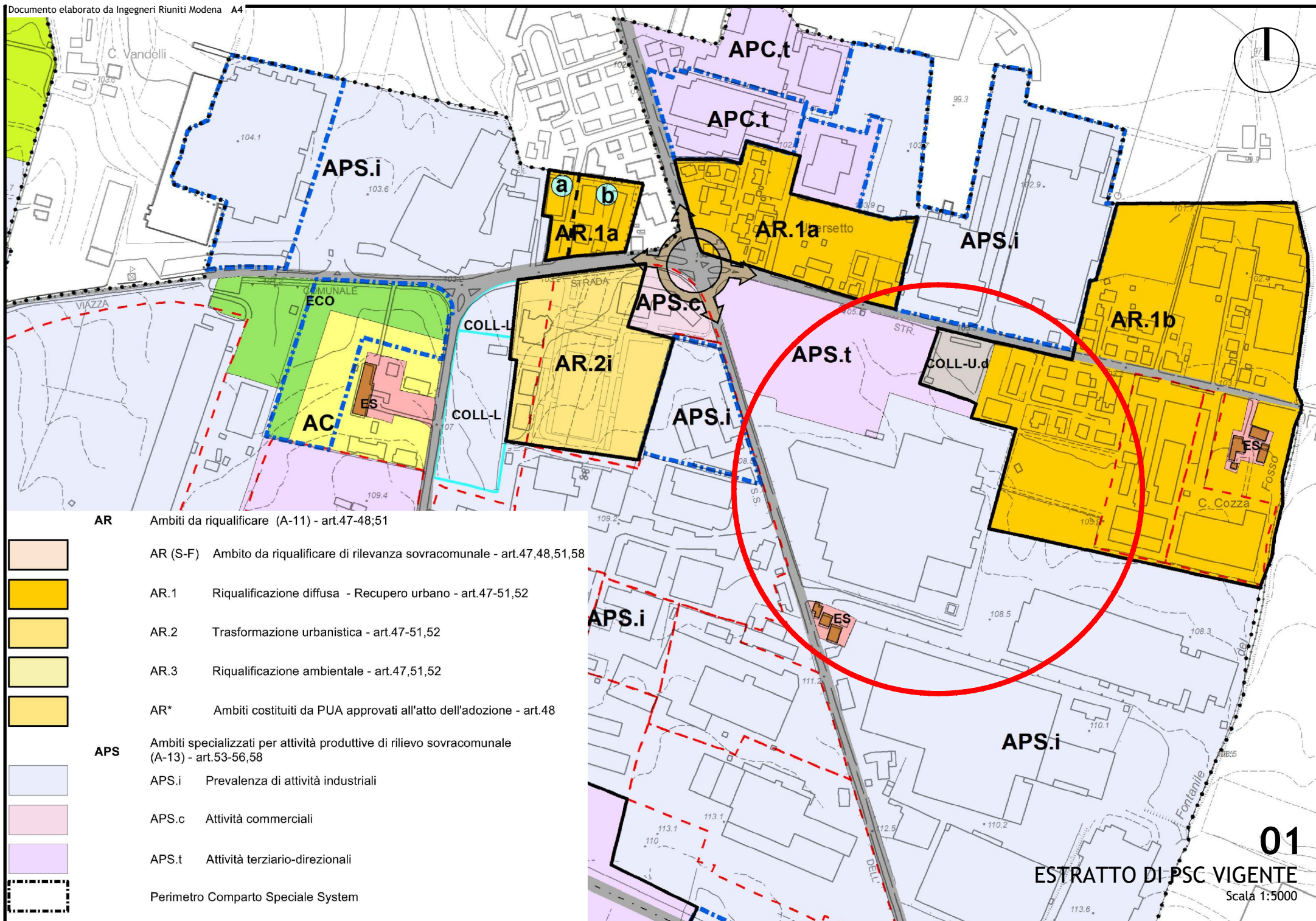
PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Viene indicata nella scheda d'ambito la necessità di una fascia di protezione a sud e ovest in corrispondenza del confine con l'ambito produttivo sovracomunale. La fascia ECO-L che si va ad inserire nella proposta di variante soddisfa pienamente questa richiesta.

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);
- Estratto del POC vigente;
- 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.

<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 1



Estratto del PSC vigente

Ambito AR.1b

Denominazione ambito	Riqualificazione diffusa - Recupero urbano UBERSETTO - via VIAZZA	AR.1b
Localizzazione	Ambito all'estremità nord-est del territorio comunale, in località Ubersetto, attraversato dalla via Viazza	

1 - QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 115.347 mq - Sup. coperta degli edifici esistenti: 12.164 mq
Caratteri morfologici e funzionali	2 sub-ambiti (a nord e sud di via Viazza) – Ampie porzioni di territorio non urbanizzato, in quanto i tessuti insediativi si concentrano nella parte centrale, a cavallo della via Viazza.
Condizioni attuali	PUA attuato (D3 artigianale di espansione) completato; ad est nucleo rurale storico ES - Area verde esterna al PUA. Nuova strada di accesso realizzata nella zona sud-est.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 85 e 90. Nell'area è presente un pozzo ad uso privato. La concentrazione di nitrati va da 70 a 80 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Traffico di attraversamento intenso lungo via Viazza, con quota significativa di traffico pesante Commistione di usi produttivi, commerciali e residenziali, con scarsa qualificazione edilizia e urbanistica
Limiti e condizioni di sostenibilità	Alleggerimento del carico urbanistico. Sistemazione viabilità principale. Allontanamento della residenza dalle fonti di inquinamento acustico e atmosferico.

3 - DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Miglioramento delle condizioni ambientali. Progressiva formazione e attuazione di un disegno urbano oggi assente
Obiettivi specifici	Favorire l'arretramento dell'edificato rispetto alla strada. Sostituire le attività produttive con usi residenziali e terziari. Recupero del complesso rurale storico
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Rispetto alla situazione attuale di allineamento casuale di lotti lungo via Viazza, il PSC deve consentire la formazione di una struttura urbana con spazi di relazione e varietà di funzioni, allontanando il baricentro degli insediamenti dalla viabilità principale

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Rallentamento della viabilità di attraversamento. Rafforzamento dei tratti nord e sud di viabilità trasversale, con creazione di una maglia di tipo urbano
Sub-ambiti e criteri specifici	Sub-ambiti principali nord e sud. Sub-ambiti attuativi di dimensioni più contenute da definire in sede di POC.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza e terziario - possibilità di inserimento di usi terziari nel quadro degli interventi integrati (eliminazione del limite del 30% di superfici non residenziali) Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq; Esercizi Medio-Piccoli nonalimentari
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Interventi integrati in sub-ambiti da definire in sede di POC: possibilità di incremento dal 5% al 15% della SC esistente, in base a criteri di: miglioramento accessi e sicurezza; incremento delle superfici a verde; sostituzione residenza in aree soggette a inquinamento acustico e atmosferico; qualificazione spazi urbani. Sub-ambiti produttivi da perimetrare per trasformazioni resid/terziarie complesse, in sub-ambiti di dimensioni limitate da definire: il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.
---	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di accesso residenziale e piazzetta da via 15 Febbraio (sud-ovest) Da rivedere la previsione di vasto parcheggio nella parte nord, e possibilità di riqualificazione di alcuni lotti edificati (sempre a nord)
---	--

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Protezione dal traffico stradale di attraversamento Cessione di aree per realizzare spazi verdi e attrezzature: 50% delle superfici non insediate alla data di adozione del PSC Percorsi pedonali e ciclabili, in direzione est-ovest (staccati dalla via Viazza) e nord-sud (verso le zone da riqualificare)
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Fascia di protezione a sud e ovest in corrispondenza del confine con l'ambito produttivo sovracomunale.
	Provvedimenti sulla viabilità (tratto di attraversamento dell'abitato da trattare come strada a priorità ambientale) Adeguamento reti tecnologiche

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Da definire in base al criterio della significatività degli interventi da attuare
PUA o progetto unitario convenzionato	Per interventi minori

Scala 1:5000

Estratto del RUE vigente

Ambiti AR.1b e APS.i(e)

PRESCRIZIONI SPECIFICHE CON APPLICAZIONE IN SEDE DI POC

10. Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, comparti la cui regolamentazione avviene nello stesso piano operativo.

CAPO 2. AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)

Art. 48 - Disciplina degli interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Ambiti AR.1: disciplinati dal POC (Titolo 3 Norme di POC variante 2013 – Disciplina degli interventi entro gli ambiti AR.1), anche successivamente alla sua scadenza e fino all'approvazione di un nuovo piano urbanistico

2. Ambito AR.3e: da attuarsi previo inserimento nel POC; prima dell'approvazione del PUA o dell'Intervento Unitario Convenzionato sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione.

3. Ambiti AR.2: al di fuori della programmazione del POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, senza cambio d'uso, Demolizione. Sono ammessi incrementi di SC fino al 20% dell'edificato all'interno dei fabbricati esistenti, a parità di volume, di superficie coperta e di superficie permeabile.

4. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione, a parità di SC, in quelle aree già assoggettate a PP scaduto e non totalmente saturato, previa approvazione di un accordo di fattibilità del progetto da parte della Giunta Comunale.

5. Ambiti AR.3a, AR.3b, AR.3c, AR.3d, AR.3f, AR.3g, AR.3h, AR.3i, AR.3l, AR.3m, AR.3n: al di fuori della programmazione del POC sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, senza cambio d'uso.

6. Nelle aree di cui ai precedenti commi, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto alla data di adozione del PSC (31/03/2004).

7. Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

8. A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

9. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

10. Ambito AR*: per gli interventi non attuati, dopo la scadenza del piano particolareggiato, la disciplina urbanistica di riferimento è quella degli ambiti AC.a.

- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare;
 - U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
 - U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
 - U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
 - U7n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
 - U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
 - U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (*)
 - U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
 - U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;

 - U20 - Attività di parcheggio;
 - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
 - U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica;
 - U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
 - U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (*)
- (*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

4. Usi ammessi con limite al 20% della SC ammissibile:

- U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 20% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 200 mq.

L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

5. Ulteriori usi ammessi in casi particolari.

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

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:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$, 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.
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m}$, 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.

3. Norme specifiche APS.i (e)

L'attuazione del sub ambito APS.i ad ovest del tratto terminale della viabilità di progetto "Modena - Fiorano" è subordinata ad un accordo con l'Amministrazione Comunale, che preveda la cessione delle aree necessarie per il completamento dello svincolo sulla Pedemontana, sia nella configurazione attuale di progetto (rotatoria) che in quella di secondo grado (indicata nella tavola del RUE a tratteggio). Per quanto riguarda queste ultime aree, l'Amministrazione Comunale potrà definire, in attesa dell'attuazione del progetto definitivo, un accordo con le proprietà che consenta l'uso temporaneo delle aree da parte delle aziende insediate senza compromettere la fattibilità degli interventi infrastrutturali definitivi.

Art. 56 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (r)

1. Il RUE individua con lettera (r) i sub-ambiti da riqualificare, per i quali le possibilità di intervento con eventuale incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'approvazione di un PUA la cui disciplina deve risultare conforme a quella per gli ambiti APS i (e)

In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

Estratto del POC vigente

Ambito AR.1b

inquilini e dalle Organizzazioni dei proprietari.

Si applicano inoltre le disposizioni contenute nel Protocollo d'intesa per le politiche abitative sottoscritto l'11.5.2006 dal Comune di Fiorano Modenese e dai Comuni di Sassuolo, Maranello e Formigine e le Associazioni della proprietà edilizia, le Confederazioni sindacali e le Organizzazioni sindacali degli inquilini e pensionati.

TITOLO 3 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI AR.1

Art. 14 Usi ammessi negli ambiti AR.1

1 Gli usi ammessi negli ambiti **AR.1a - AR.1b - AR.1c** sono tutti quelli degli ambiti urbani consolidati AC (RUE art.20, c.3 e 4):

U 1 - U 2 - U 4 - U 5 - U 8 - U 11 - U 12 - U 13 - U 15 - U 16 - U 20 - U 21 - U 22 - U 23 - U 24 - U 41 - U 46 - U 47 - U 48 - U 49 - U 51

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 - U 6 - U 7 - U 17 - U 19 - U 25 - U 26 - U 31.d - U 40

2 Gli usi ammessi nell'ambito **AR.1d** sono tutti quelli degli ambiti produttivi con prevalenza di attività terziarie (APS.t) (RUE art.38):

2.1 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI

Negli ambiti APS.t sono previsti i seguenti tipi d'uso:

U3 - U4 - U5 - U6.1n - U6.2n - U9 - U11 - U12 - U13 - U14 - U20 - U21 - U24 - U26 - U31.a - U31.c - U40 - U49

2.3 Nell'ambito AR.1d sono inoltre previsti i seguenti tipi d'uso, senza aumento di SC rispetto a quella legittimamente esistente alla data di approvazione del PSC:

U1 - U 10 - U 21 - U 26 - U 27 - U 28 - U 35 - U 38 - U 44 - U 45 - U 47 - U 51

2.4 USI AMMESSI CON LIMITE AL 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

L'uso U31.e (Magazzinaggio e deposito a cielo aperto) è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni.

Art. 15 Sub-ambiti perimetrati dal POC

1 Negli ambiti AR.1 si attuano i seguenti interventi:

- interventi disciplinati dal POC con apposita scheda e realizzati previa approvazione di PUA (art. 16)

- interventi soggetti a inserimento nel POC, con apposita scheda (art.17)
 - interventi diretti (art. 18)
- 2 La perimetrazione dei sub-ambiti è effettuata su base catastale ed è allegata alle presenti norme, di cui costituisce parte integrante.

Art.16 Interventi negli ambiti AR.1 soggetti ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, con obbligo di inserimento nel POC attraverso apposita scheda di previsione

1 Si attuano mediante approvazione di PUA entro i sub-ambiti individuati dal presente POC nelle schede AR.1a - AR.1b – AR.1c – AR.1d, previo inserimento nel POC attraverso la redazione di una specifica scheda di previsione relativa all'intervento, i seguenti interventi:

- cambio d'uso nell'intero lotto oggetto di intervento, senza incremento di SC
- nuova edificazione su lotto libero
- ampliamento con incremento della SC rispetto a quella preesistente
- ristrutturazione urbanistica

con usi ammessi dall'art.14 che precede.

Il perimetro del PUA può essere definito al momento dell'inserimento nel POC.

La capacità edificatoria è definita in conformità alle norme del PSC. Quando ammesso dal PSC, il POC può assegnare al PUA diritti edificatori fino ad un massimo del 15% di incremento rispetto alla SC preesistente.

La convenzione definisce in base ai criteri generali del POC la misura della corresponsione della quota di dotazioni territoriali corrispondente alla valorizzazione prodotta dai diritti edificatori assegnati.

Gli obiettivi dell'intervento vengono definiti dal PUA, in coerenza con quanto stabilito dalla scheda di PSC.

Art. 17 - Interventi diretti negli ambiti AR.1 con obbligo di inserimento nel POC con apposita scheda di previsione

1 Si attuano attraverso intervento diretto convenzionato entro i sub-ambiti individuati dal POC, previo inserimento nel POC, i seguenti interventi:

- Ampliamento (AM) con incremento *una tantum* della SC rispetto a quella preesistente pari al 10%, anche in caso di superamento dell'indice di edificabilità ammesso;
- Cambio d'uso (CD), relativo ad una porzione fino al 50% della SC esistente sull'intero lotto;

- Demolizione (D) e successiva Nuova costruzione (NC) con incremento *una tantum* della SC rispetto a quella preesistente pari al 10%, anche in caso di superamento dell'indice di edificabilità ammesso.

Gli interventi suddetti sono possibili attraverso **inserimento nel POC del singolo intervento con apposita scheda di previsione**; gli interventi concorrono alle dotazioni territoriali nel caso in cui si realizzi in base ai parametri adottati dal Comune per il POC un incremento di valore immobiliare negli immobili oggetto di intervento.

Art. 18 Interventi diretti

1 Si attuano attraverso intervento diretto entro i sub-ambiti individuati dal presente POC AR.1a - AR.1b – AR.1c – AR.1d, i seguenti interventi:

Interventi edilizi di 'recupero'

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro scientifico (RS)

Restauro e Risanamento conservativo (RC)

Ripristino tipologico (RT)

Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Interventi edilizi di costruzione e demolizione

Nuova costruzione (NC)

Ampliamento (AM)

Demolizione (D)

Modificazione morfologica del suolo (MM)

Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

Interventi di Cambio d'uso (CD), limitatamente alla singola unità immobiliare, e comunque per interventi con SC $\leq$ 250 mq.

Gli interventi sono soggetti ai parametri urbanistico-edilizi dei sub-ambiti B1, come definiti dal RUE:

$U_f = 0,50$ mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 35\%$

$H \leq 9,50$ m.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione e quelli di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione sono soggetti a intervento diretto convenzionato, in coerenza con gli obiettivi della scheda di PSC.

Gli interventi concorrono alle dotazioni territoriali nel caso in cui si realizzi in base ai

parametri adottati dal Comune per il POC un incremento di valore immobiliare negli immobili oggetto di intervento.

TITOLO 4 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Art. 19 Sedi degli impianti: classificazione delle aree idonee e non idonee

1 Ai sensi del D.Lgs.11 febbraio 1998, n.32 e dell'art.30, c.14 della L.R.n.20/2000 il presente POC classifica le aree sedi degli impianti di distribuzione dei carburanti, individuandole cartograficamente nella tav.1 del POC:

Sedi idonee

- via Flumendosa 24 (ESSO)
- via Pedemontana 105 (SHELL)
- via San Francesco 202 (FINA)
- via Pedemontana 22 (ERG)
- via Statale 38 (IP)
- via San Francesco 38 (API)
- via Statale ovest 95 (IP)
- via Antica Cava 5 (ESSO)
- via Ghiarola Nuova 81 (AGIP)
- via San Giovanni Evangelista 1° tronco 36/38 (FINA)
- via Statale – circonvallazione, loc. Motta (NUOVO IMPIANTO)

Sedi non idonee

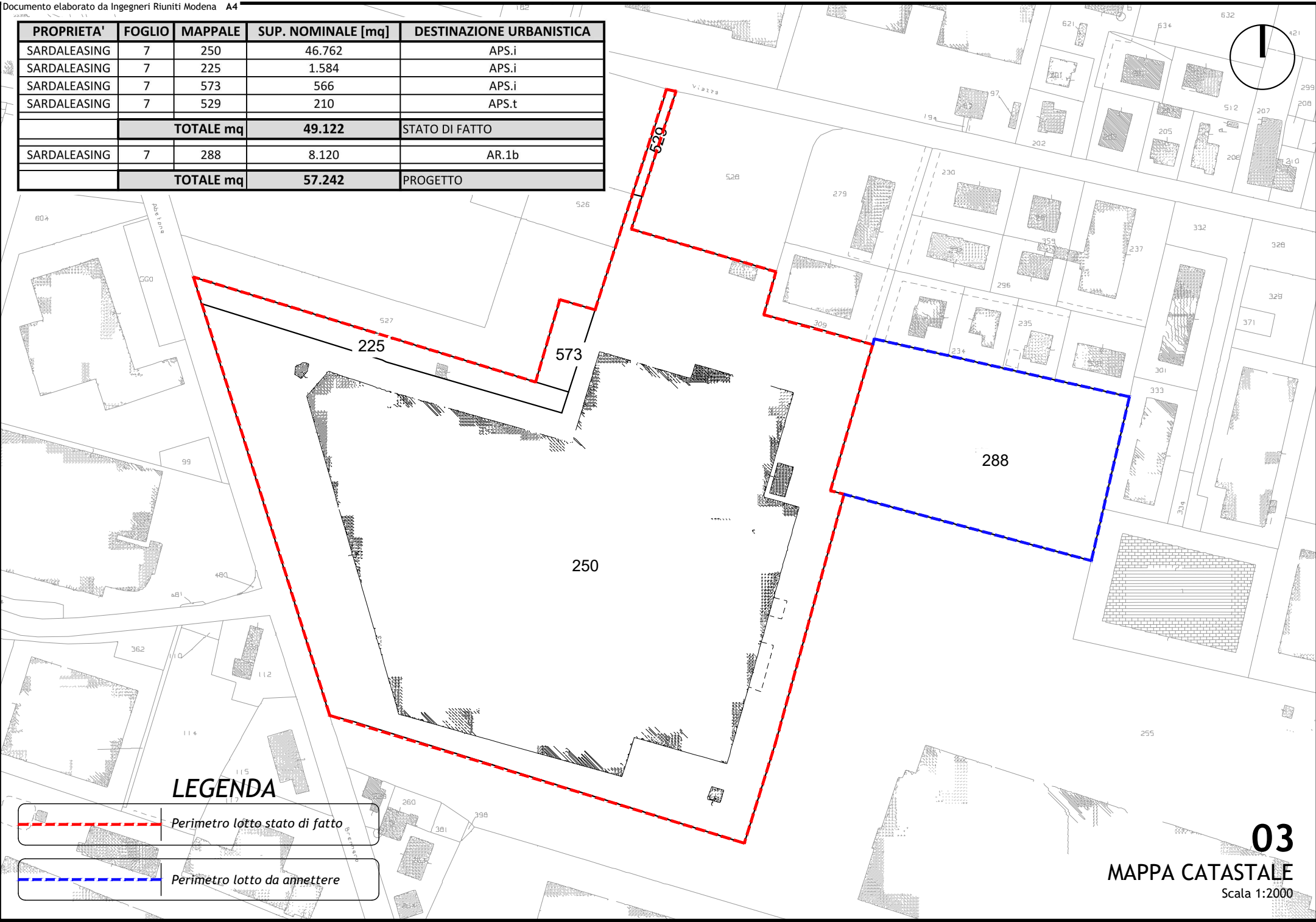
- via San Francesco 158 (ERG)

Art.20 Individuazione delle aree per la delocalizzazione degli impianti da sedi non idonee

L'impianto di distribuzione di carburanti che ha sede in via San Francesco 158 (presso la nuova rotatoria tra la Circondariale e via Ghiarola Nuova) deve essere trasferito in quanto la sede attuale è stata valutata non compatibile con l'assetto urbanistico dell'ambito.

L'attuale localizzazione di via San Francesco 158 è molto interna al centro abitato, in adiacenza ad un parco urbano pubblico e, vista la nuova sistemazione viaria con rotatoria a due corsie, l'accesso e l'uscita dall'area del distributore, influisce negativamente sulla sicurezza della circolazione stradale, e pertanto non è ritenuta idonea.

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	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



LEGENDA

-  Perimetro lotto stato di fatto
-  Perimetro lotto da anettere

