

**RELAZIONE INERENTE RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER  
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'HOTEL ALEXANDER UBICATO IN COMUNE DI  
FIORANO MODENESE (MO) VIA RESISTENZA N. 46**



**AGOSTO 2019**

## Sommario

1. Premessa .....	3
2. Strumentazione Urbanistica Vigente.....	3
3. Procedimento unico .....	6
4. Proposta di variante urbanistica .....	9

## 1. Premessa

Con la presente relazione si presenta proposta di variante agli strumenti urbanistici comunali in riferimento al progetto di costruzione di nuova ala dell'*Hotel Alexander* da collegare alla struttura esistente localizzata in Spezzano, Comune di Fiorano Modenese Via resistenza n. 46.

## 2. Strumentazione Urbanistica Vigente

Si riportano nel seguito gli estratti della Tavola 1.a "*Ambiti e Trasformazioni territoriali*" e Tavola 1.e "*Ambiti e Trasformazioni Territoriali del RUE*" tratti dalla pianificazione comunale vigente ed in particolare, rispettivamente dal PSC Variante 2013 adottato con Del. C.C. n. 37 del 11.07.13 e approvato con Del. C.C. n. 21 del 27.03.14 e dal RUE Variante Luglio 2019 adottato con Del. C.C. n. 45 del 27.09.18 e approvato con Del. C.C. n. 3 del 31.01.19.

Ai sensi della **Tavola 1.a** "*Ambiti e Trasformazioni territoriali*" del PSC l'area oggetto di intervento rientra all'interno del "*Territorio urbano TU e territorio urbanizzabile (TUZ)*" entro l'ambito AC ovvero "*Ambito urbano consolidato*" di cui agli Art. 43 – 46 delle Norme Tecniche allegate al PSC.

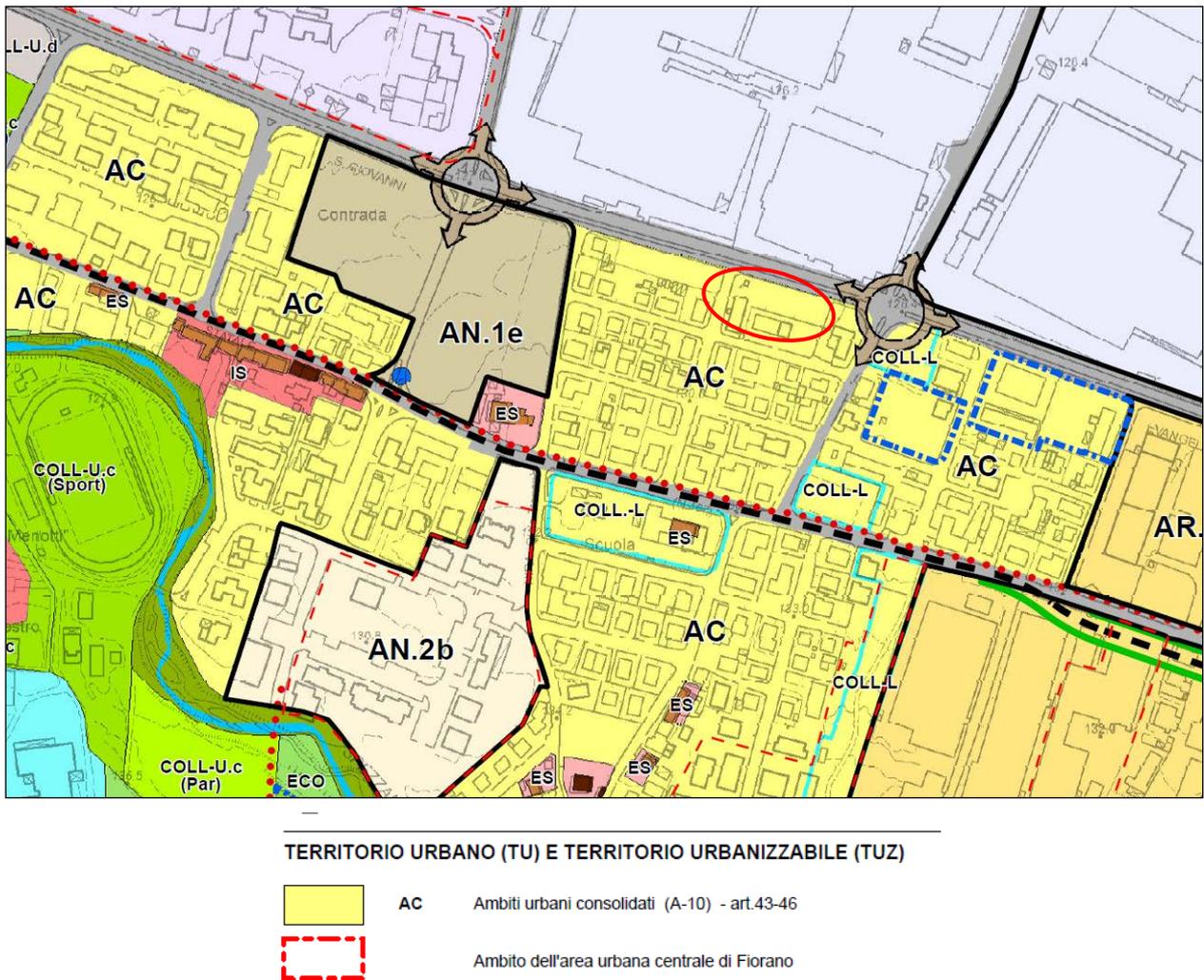


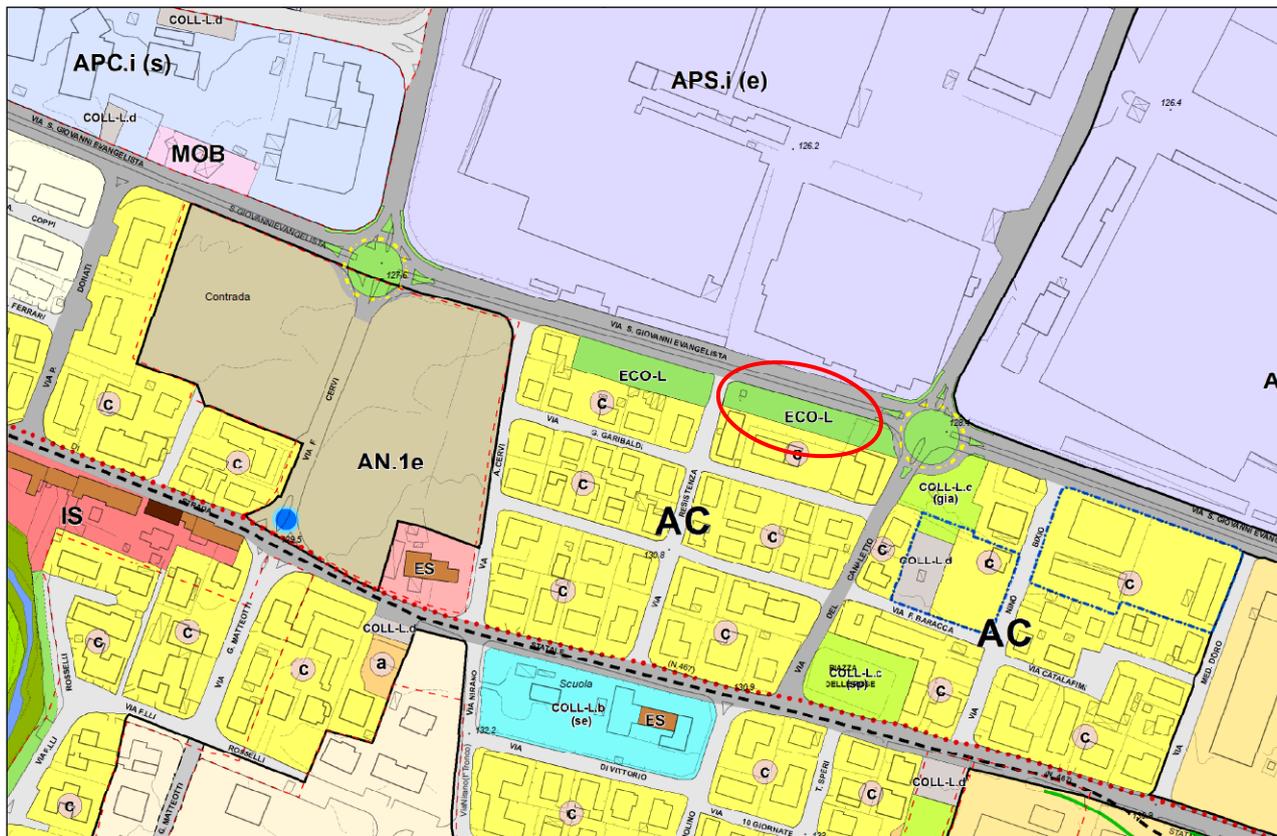
Figura n 3 – Tavola 1.a: Individuazione dell'area in cui sarà realizzato ampliamento dell'Hotel Alexander

L'Art. 43 definisce e perimetra gli ambiti urbani consolidati, intesi come quelle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione. Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali.

Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PSC (Tavola 1) come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti. **Il PSC definisce per tali ambiti** (di cui ha valutato attraverso il Quadro Conoscitivo le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale) **le politiche e gli obiettivi da perseguire, affidandone al RUE la messa a punto operativa.**

Dalla consultazione della **Tavola 1.e - Ambiti e Trasformazioni Territoriali del RUE - Variante 2015**, si evidenzia infatti come l'area oggetto di intervento rientri quasi totalmente all'interno delle zone "ECO – L - Dotazioni

ecologiche e ambientali di livello locale" (Art. 101) e, solo per una ridotta porzione, entro gli ambiti urbani consolidati *sub ambito c* con indice di edificabilità massimo (Art. 45-47).



### TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

**AC** Ambiti urbani consolidati (A-10) - artt. 45-47



Sub-Ambito con indice di edificabilità saturo



Sub-Ambito con indice di edificabilità medio



Sub-Ambito con indice di edificabilità massimo

**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)

Figura 4 – Estratto della Tavola 1.e “Ambiti e trasformazioni territoriali” del RUE

Come definito dall’Art. 101 del RUE “Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all’urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell’ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi” (Comma 1).

“Il RUE classifica con ECO-L gli spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all’interno di ambiti specializzati per attività produttive od ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di

*proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie edificabile in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche” (Comma 2).*

Al Comma 5 si riporta che *“Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l’eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all’aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, l’Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell’accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile”.*

### **3. Procedimento unico**

Per potere procedere alla realizzazione dell’ampliamento dell’Hotel Alexander, attualmente ubicato in Via Resistenza 46 Località Spezzano, data la non compatibilità tra la natura dell’intervento in oggetto e la classificazione dell’area definita, come sopra riportato, in prevalenza tra le zone ECO – L *“Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale”*, si procede all’attivazione di un **Procedimento Unico**.

Come definito infatti dall’Art. 53 Commi 1 – 10 della L.R. 24/2017:

*1. Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l’approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*

*a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d’area vasta o comunale;*

*b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di 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”.*

*2. L’approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*

*a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell’opera o intervento secondo la legislazione vigente;*

b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;

c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

3. Per l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 la Regione, la Città metropolitana di Bologna, il soggetto d'area vasta, il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo.

4. Alla conferenza di servizi partecipano:

a) le amministrazioni competenti ad esprimere gli atti di assenso di cui al comma 2, lettera a);

b) il Comune e la Città metropolitana di Bologna o il soggetto d'area vasta territorialmente interessati dalla localizzazione dell'opera;

c) gli enti titolari dei piani di cui si propone la modifica;

d) l'autorità competente per la valutazione ambientale, di cui all'articolo 19, comma 3, la quale esprime il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti nell'ambito della conferenza di servizi;

e) le altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere, nulla osta o altro atto di assenso, comunque denominato, per l'approvazione delle varianti proposte.

5. L'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9.

6. Entro il termine di convocazione della conferenza di servizi l'amministrazione procedente provvede altresì:

a) al deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare;

b) alla pubblicazione nel sito web degli enti titolari dei piani da variare e sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3;

c) alla pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli enti titolari dei piani da variare;

*d) a trasmettere gli elaborati relativi alle varianti ai soggetti competenti in materia ambientale che non partecipano alle conferenze di servizi, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;*

*e) ad acquisire per i soggetti privati titolari degli interventi di cui al comma 1, lettera b), del presente articolo l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011. La conclusione della conferenza di servizi e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva.*

*7. Qualora la realizzazione dell'opera comporti la necessità di apporre il vincolo preordinato all'esproprio, l'avviso avente i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3, è comunicato a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo n. 82 del 2005. Qualora, ad esito della conferenza, occorra apportare modifiche localizzative o del tracciato dell'opera che coinvolgano nuovi soggetti, l'amministrazione procedente provvede alle ulteriori comunicazioni dell'avviso. I proprietari delle aree interessate possono presentare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.*

*8. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni.*

*9. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 8 i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate e l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.*

*10. Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale ed è depositata presso la sede dell'amministrazione procedente per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce gli effetti indicati dal comma 2 del presente articolo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013 essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente.*

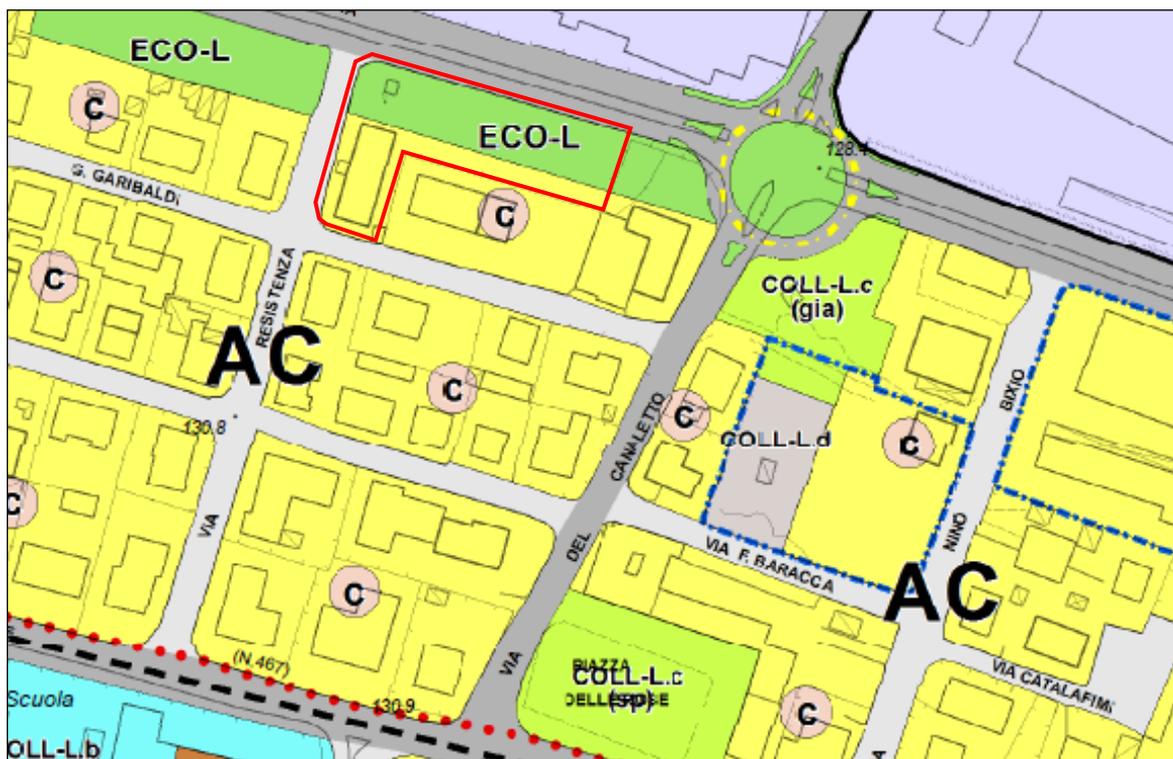
#### 4. Proposta di variante urbanistica

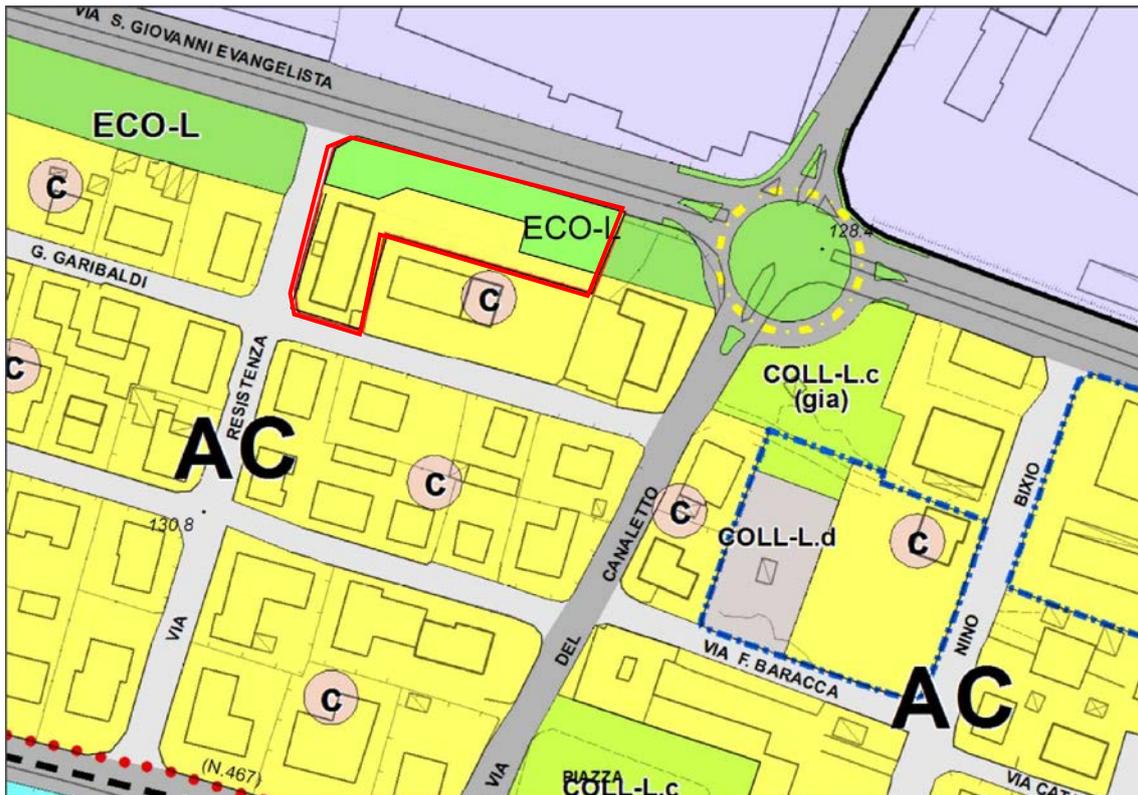
Come accennato in corrispondenza del precedente paragrafo, ai fini di consentire l'espletamento dell'intervento di ampliamento dell'esistente Hotel Alexander, si rende necessario formulare una richiesta di variante urbanistica agli attuali strumenti della pianificazione comunale.

Si richiede, in particolare, di trasformare l'area attualmente individuata come zona ECO - L e sulla quale insisterebbe la sagoma dell'ampliamento, in *Ambito Urbano Consolidato - Sub Ambito c*, estendendo pertanto la zonizzazione che interessa ad oggi l'area di pertinenza dell'hotel esistente.

Di seguito un estratto della *Tavola 1.e - Ambiti e Trasformazioni Territoriali del RUE* con proposta di nuova perimetrazione degli ambiti e formulazione di scheda d'ambito in funzione dell'intervento in oggetto.

Insieme alla richiesta di variante agli strumenti urbanistici, finalizzata alla riperimetrazione della zona di interesse, si rende inoltre necessario richiedere deroga in riferimento ad alcuni parametri edilizi ed urbanistici, come riportato al punto 4g della sottostante scheda d'ambito e come esplicito, con maggior grado di dettaglio nella relazione dedicata alla deroghe stesse.





#### TERRITORIO URBANO E URBAZZABILE

**AC** Ambiti urbani consolidati (A-10) - artt. 45-47

- (a) Sub-Ambito con indice di edificabilità saturo
- (b) Sub-Ambito con indice di edificabilità medio
- (c) Sub-Ambito con indice di edificabilità massimo

**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)

Figura 5 – Confronto tra Tavola 1.e “Ambiti e trasformazioni territoriali” allo stato attuale e ripermetrata secondo la proposta di variante urbanistica: parte dell’area ECO - L è stata inglobata tra le Aree Urbane Consolidate sub ambito c.

Denominazione Ambito	AC Sub Ambito c	Ampliamento Hotel Alexander
Localizzazione	Incrocio tra Via resistenza e Tronco Il Circonvallazione San Giovanni Evangelista	

## 1- QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	Sup. Area ECO – L: 1418 mq Sup. Area AC sub ambito c: 1081 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Area ECO – L e Area AC sub ambito c
Condizioni attuali	Area AC sub ambito c su cui trova insediamento l'attuale Hotel Alexander oggetto di ampliamento ed Area ECO-L ospitante parcheggio a servizio dell'hotel stesso

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

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Secondo il PTCP della Provincia di Modena ed il PSC del Comune di Fiorano Modenese l'area risulta classificata come vulnerabile da nitrati di origine agricola assimilata
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo il PTCP della Provincia di Modena ed il PSC del Comune di Fiorano il grado di vulnerabilità dell'acquifero principale è alto

## 2- PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Senza particolari limitazioni né condizionamenti
Limiti e condizioni di sostenibilità	Senza particolari limitazioni né condizionamenti

## 3- DIRETTIVE

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

Obiettivi generali della pianificazione	Nuovo assetto dell'attuale ambito ECO L volto alla sua parziale trasformazione in un ambito urbano consolidato AC sub ambito c, in continuità come la zona attigua al medesimo, ad oggi sede di struttura alberghiera.
Obiettivi generali della pianificazione	Realizzazione di ampliamento dell'esistente Hotel Alexander ai fini di aumentare la capacità ricettiva della zona ospitante importante polo ceramico.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Non sussiste la necessità di creazione di nuovi accessi carrabili o di modifiche alla viabilità esistente
Sub-ambiti e criteri specifici	Si prevede la trasformazione dell'area in un ambito AC sub ambito c in continuità con la zonizzazione contigua attuale

4- PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	<p>U1 - Residenza;</p> <p>U2 - Residenza collettiva;</p> <p>U4 - Studi professionali e uffici in genere;</p> <p>U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;</p> <p>U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;</p> <p>U11.a Pubblici esercizi privi di giochi leciti;</p> <p>-</p> <p>U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;</p> <p>U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;</p> <p>U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti;</p> <p>U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;</p> <p>U20 - Attività di parcheggio;</p> <p>U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;</p> <p>U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;</p> <p>U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;</p> <p>U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;</p> <p>U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;</p> <p>U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria;</p> <p>U47 - Mobilità veicolare;</p> <p>U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale;</p> <p>U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;</p> <p>U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;</p>
	<p>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:</p>

	<p>U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;</p> <p>U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio</p> <p>U6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto</p> <p>-</p> <p>U6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare</p> <p>-</p> <p>U6.2a Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);</p> <p>-</p> <p>U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;</p> <p>U19 - Attività sanitarie e assistenziali;</p> <p>U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale;</p> <p>U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);</p> <p>U31.d Magazzinaggio e deposito coperto;</p> <p>-</p>
--	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

<p>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</p>	<p>Per gli ambiti AC sub ambito c il RUE ammette i seguenti parametri urbanistici – edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf = 0,60 mq di SC per mq di SF incrementabile fino a Uf 0,70 mq di SC, e comunque non oltre la proiezione dell'area di sedime, per la realizzazione di superfici accessorie (Sa) nei piani interrati</li> <li>- Q ≤ 35% ;</li> <li>- H ≤ 14,00 m.</li> </ul> <p>In relazione all'intervento di ampliamento dell'esistente Hotel Alexander sono richiesti i seguenti parametri in deroga a quelli definiti dal RUE vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uf = 2,3 mq di SC per mq di SF</li> <li>- Q ≤ 50% ;</li> <li>- H ≤ 21,50 m.</li> </ul>
--	---

	Si definisce inoltre un Indice di visuale libera pari a : VL=0,2
--	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Non necessarie in quanto gli attuali accessi per veicoli non subiranno modifiche rispetto alla situazione attuale
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare per la parte di nuova edificazione
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Realizzazione di parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc)
Attrezzature e spazi collettivi	Non in previsione

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

	A seguito della proposta di variante una parte della zona ECO-L permane nella sua attuale configurazione
	Qualificazione degli interventi edilizi in termini di risparmio energetico e di qualità ecologica

**l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT**

	Realizzazione di giardini verticali in corrispondenza del fronte antistante Circonvallazione San Giovanni Evangelista e creazione di giardini pensili in corrispondenza delle coperture piane
--	---

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

	Non pertinente all'intervento
--	-------------------------------

Modena, 20/08/2019

Il tecnico  
Ing. Chiara Brandoli