

**PROVINCIA DI MODENA**  
**COMUNE DI FIORANO MODENESE**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA VIGENTE**

Ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017

**AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE  
DI NUOVA PALAZZINA UFFICI  
LAMINAM S.p.a**

**ALLEGATO 3**

PROPRIETA':  
IMMOBILTEC SPA

**PROPOSTA VARIANTE  
URBANISTICA**

**Ottobre 2018**

**Il Tecnico**



## Premessa

La Laminam S.p.a di Fiorano prevede di realizzare una nuova palazzina ad uso uffici attraverso un **PROCEDIMENTO UNICO** come stabilito nell'art. 53 della L.R. 24/2017. **Il progetto sarà presentato con un Permesso di Costruire convenzionato in variante alla strumentazione urbanistica vigente.**

### STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE RUE del. C.C. n. 53 del 28/07/2016

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

- **Caratteristiche e modalità di attuazione**

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

- a) Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;

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.

- **Parametri urbanistico-edilizi**

a. Nelle parti di territorio APS.i (e) insediate e consolidate: I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

Uf max = 0,60 mq/mq, incrementabile fino a Uf = 0,65 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

OTTOBRE 2018

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.

$H_{max} = 15,00$  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.



**Sub-ambiti soggetti a interventi unitari convenzionati**

**art.58 del RUE**

### **Art. 58 Sub-ambiti perimetrati degli ambiti APS e APC soggetti a interventi unitari convenzionati**

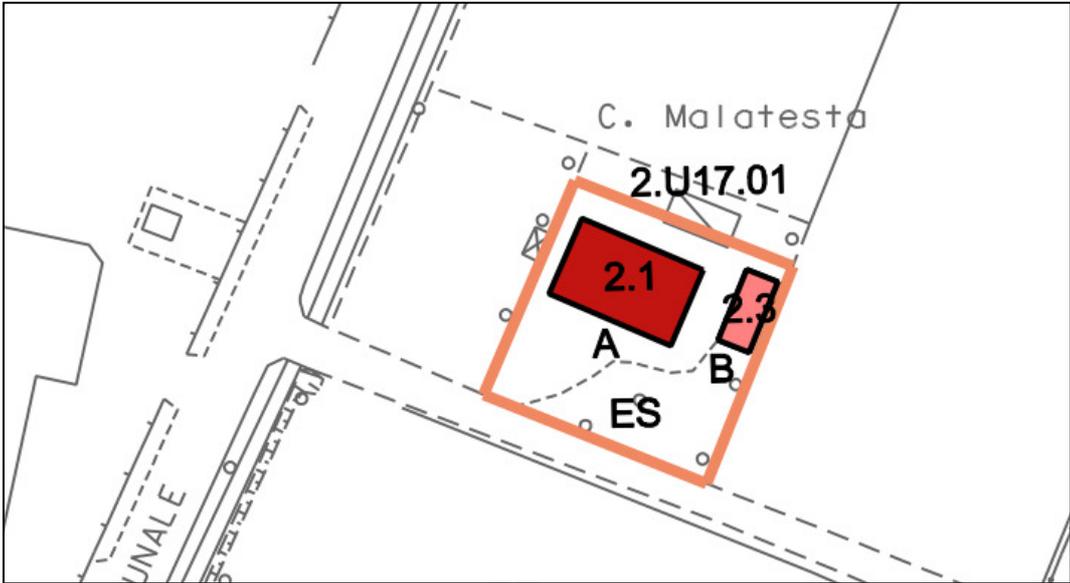
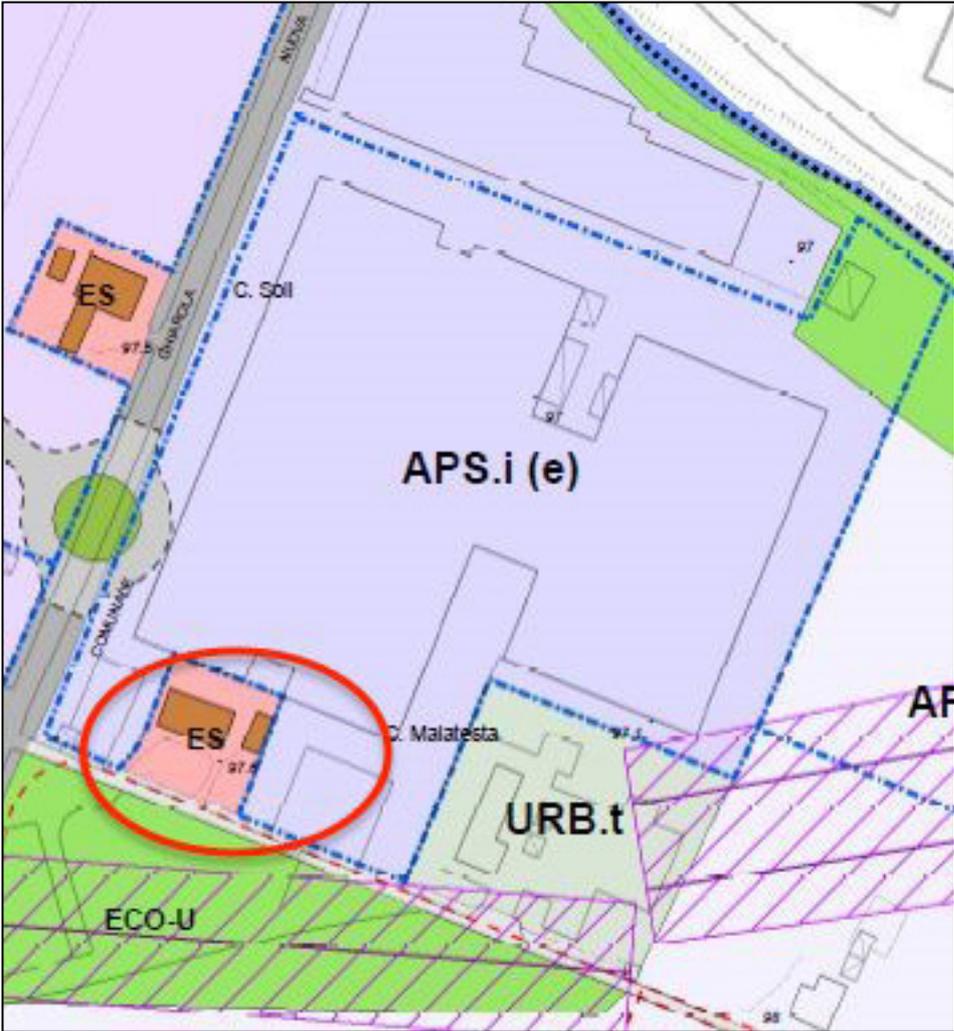
1 Le parti degli ambiti APS e APC non urbanizzate di dimensione più significativa e quelle che richiedono interventi di adeguamento/ristrutturazione sono perimetrata nella tav.1 del PSC, che le assoggetta all'approvazione di un progetto di Intervento Unitario esteso all'intero subambito e alla stipula di una convenzione con il Comune, o all'approvazione di un PUA.

2 L'attuazione può essere disciplinata da una scheda normativa d'ambito APS o APC allegata alle presenti norme, oppure può essere demandata al PUA o all'IUC in base alle disposizioni del PSC e del RUE; in sede di POC l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e 30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) può prevedere forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare

a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

OTTOBRE 2018

**Art. 41 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI AS,IS, ed ES**  
**Art. 42 CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE PER CLASSI DI EDIFICI**  
**(sintesi articolato RUE – Luglio 2016)**



**Unità classificate 2.1:** □ Valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, con:

Restauro o ripristino delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto; □ Restauro o ripristino degli spazi interni di interesse anche testimoniale; Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio); □ Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

**Unità classificate 2.3:** □ - Restauro o ripristino delle fronti sono ammesse nuove aperture sulle fronti secondarie;

Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, e dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta; Consolidamento strutturale; □ Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

Ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi), nonché degli elementi di finitura.

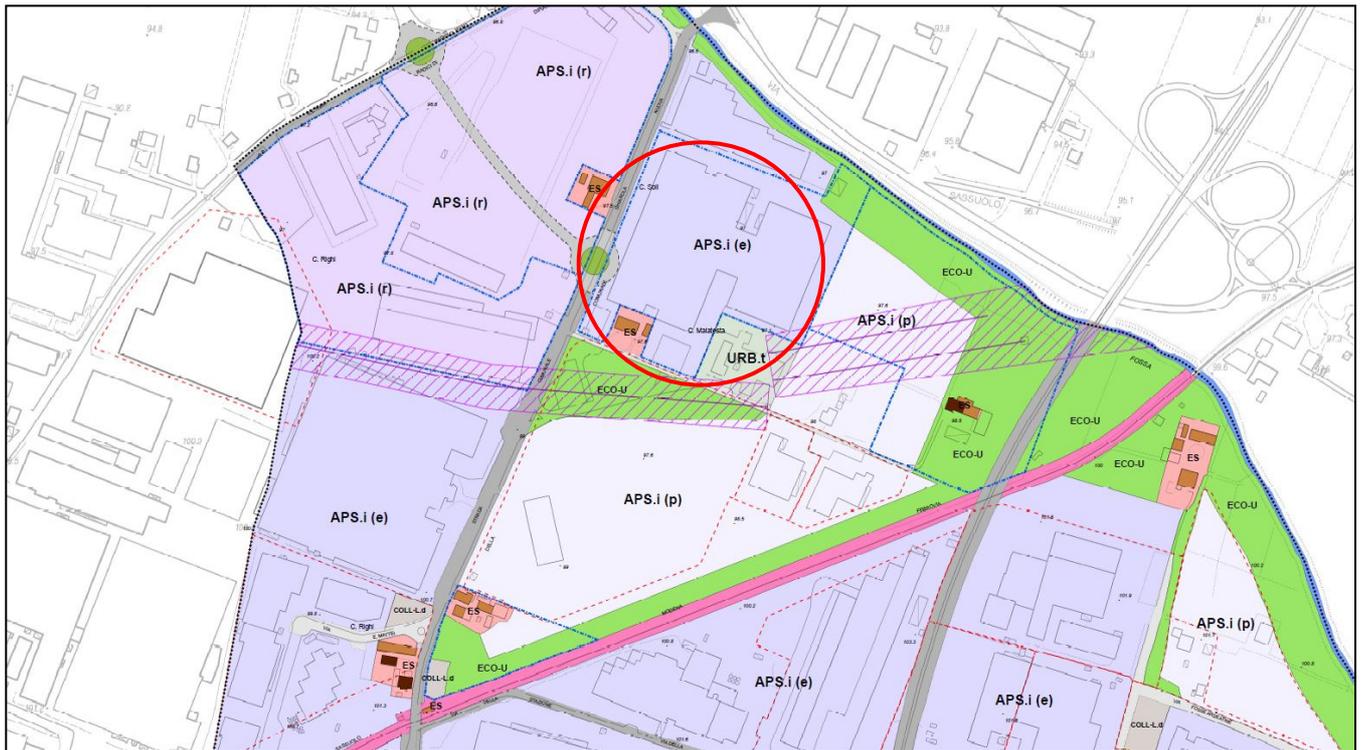
Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

Sulle parti degli edifici di interesse storico-documentale (CLASSE 2 e 3), in cui gli studi suddetti dimostrino la mancanza di elementi di pregio storico-culturale, sono attuabili tutti gli interventi ammessi nelle norme d'ambito.

Negli interventi di recupero sugli immobili classificati 2.3, 2.4, 2.5, 3.1 e 3.2, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, in considerazione della classificazione sismica del Comune e della necessità della conservazione e trasmissione dei valori culturali ed architettonici, possono essere utilizzati materiali diversi dall'originale, pur conferendo al prodotto edilizio finale i caratteri stilistici architettonici e di rapporti dimensionali dei fabbricati storici della zona, sia di carattere rurale che di carattere urbano.

# STRALCIO TAVOLA 1a-RUE

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 53 del 28/07/2016



OTTOBRE 2018

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA**  
**PROCEDIMENTO UNICO ART.53 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

OTTOBRE 2018

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.

**PROPOSTA VARIANTE PSC-RUE  
SCHEDA NORMATIVA  
AMBITO APS.i LAMINAM Spa.**

OTTOBRE 2018

Denominazione Ambito	Ambiti specializzato per attività produttive comunale di tipo industriale <b>LAMINAM S.p.a</b>	<b>APS.i</b>
Localizzazione	Ambito produttivo su Via Ghiarola Nuova - strada interna - Fiorano	

## 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	APSI( e) : ST = 45.501 mq. ES : ST= 1.728 mq. Superficie territoriale complessiva Sub Ambito soggetto a prescrizioni specifiche: ST= 47.229 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Area industriale esistente e area ES
Condizioni attuali	Area industriale Laminam Spa, dove si trovano gli stabilimenti produttivi, il magazzino automatizzato e gli uffici.  Complesso ES in stato di abbandono, prospiciente la strada interna di via Ghiarola Nuova.

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

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Secondo la classificazione del PTCP della provincia di Modena l'area risulta classificata come zona vulnerabile da nitrati di origine agricola.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione del PTCP della provincia di Modena il grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale risulta medio.
Rete fognaria e capacità di carico	Secondo la classificazione del PTCP della provincia di Modena, nella carta di pericolosità e criticità idraulica, l'area in oggetto ricade all'interno del limite delle zone soggette a criticità idrauliche.

## 2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Soglie di criticità ambientali	Aree accessibili da via Ghiarola Nuova, 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 specifici della pianificazione	L'intero ambito rappresenta una delle aree interne al comparto industriale del polo ceramico del territorio di Fiorano.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di dotazione ecologica a protezione del Torrente Fossa.

OTTOBRE 2018

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Criteri di progettazione	L'ambito APS.i (e) insieme all' area ES attraverso la presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato in Variante alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi i sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017, rappresenteranno un comparto unico per ampliamento attività produttiva denominato APS.i Laminam.
--------------------------	--

**4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Attività produttive industriali.
----------	----------------------------------

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Potenzialità edificatoria APS.i Laminam SPa	SC totale di 38.000 mq di cui 30.000 mq. da normativa ed eseguito 28.611,73 mq.
---	---

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

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Non necessari.
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare per la parte di nuova edificazione ed adeguamenti per le zone esistenti.

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

Fasce di rispetto e ambientazione	Porzione di fascia di dotazione ecologica ECO –U come indicazione cartografica.
Risparmio energetico	Risparmio energetico e applicazione di tecnologie impiantistica orientate al risparmio energetico anche in collegamento all'attività esistente.

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

Sistemi di raccolta e smaltimento acque	Sistemi di raccolta e smaltimento delle acque sono previsti attraverso la realizzazione di un tetto verde sulla nuova palazzina uffici per ridurre la portata delle acque piovane nel ricettore finale
---	--

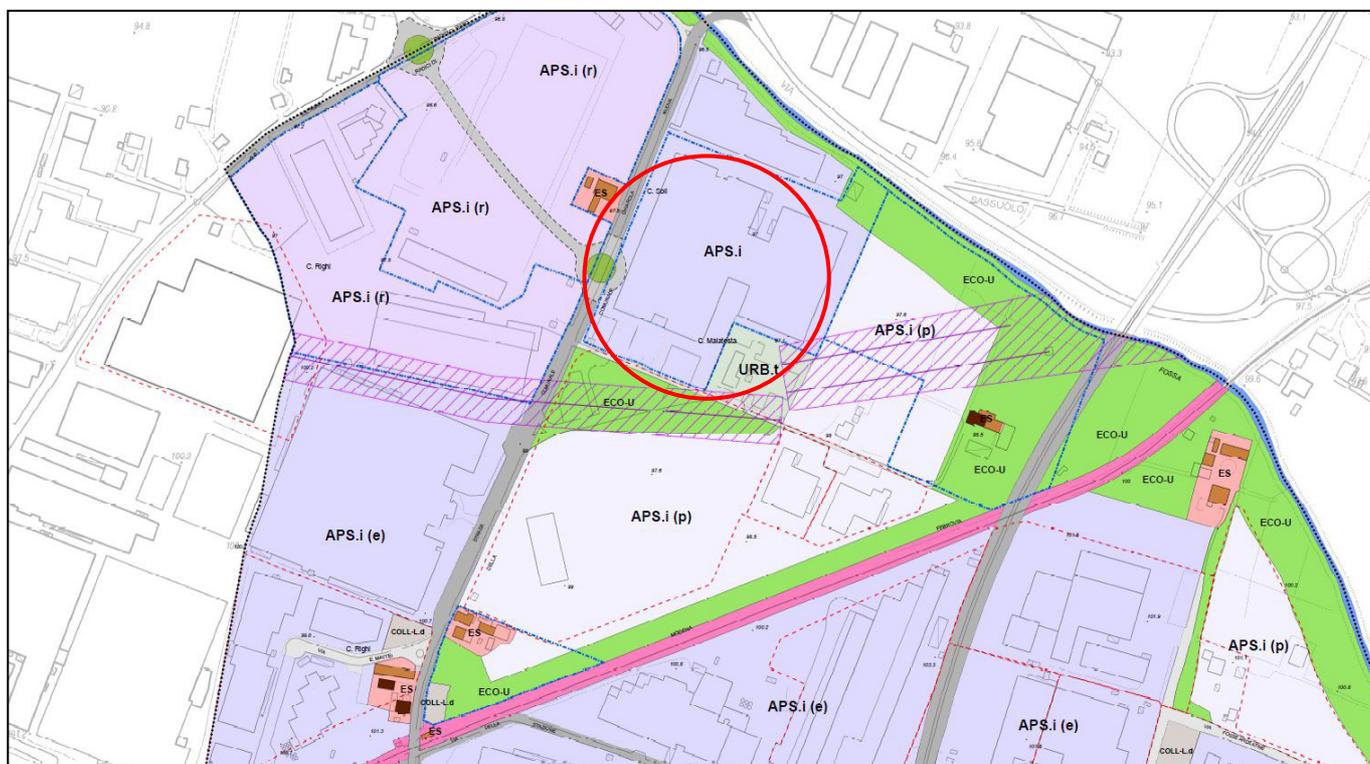
**m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	Attuazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato in Variante alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi i sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 per ampliamento attività produttiva.
AMPLIAMENTI -VARIANTI	Eventuali ampliamenti troveranno attuazione mediante presentazione di semplice titolo edilizio idoneo (permesso di Costruire/SCIA) e fino alla concorrenza massima della potenzialità assegnata ad ogni Sub-ambito.

**- SINTESI DATI**

Diritti edificatori totali assegnati	SC = 38.000 mq. totale di cui esistente 28.611,73 mq.
H max	20 m. incrementabile fino a 30.00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti .

**STRALCIO CARTOGRAFIA MODIFICATA per area APS.i LAMINAM S.p.a.  
RUE TAVOLA 1a**



OTTOBRE 2018