

ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 - Ambito produttivo APS.i e APS.t1
CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A. - FLORIM CERAMICHE S.P.A.

COMMITTENTE

CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA
 Headquarter via Canaletto 141
 Fiorano Modenese (MO)
 C.F. e P.IVA 01282550365



COMMITTENTE

FLORIM CERAMICHE SPA
 Headquarter via Canaletto 24
 Fiorano Modenese (MO)
 C.F. e P.IVA 01265320364



COORDINAMENTO DI PROGETTO E PROGETTAZIONE URBANISTICA

aTEAM Progetti Sostenibili
 Ing. Francesco Bursi
 Via Torre 5 - 41121 Modena
 email: info@ateamprogetti.com
 tel. +39 059 7114689



CONSULENZA IDROGEOLOGICA

Dott. Geol. Valeriano Franchi
 Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena
 email: valeriano.franchi@ateamprogetti.com
 tel. +39 059226540

PROGETTAZIONE VIABILITA'

Ingegneri Riuniti
 Ingegneria architettura ambiente
 Via G. Pepe 15 - 41126 Modena
 email: commerciale@ingegneririuniti.it
 tel. +39 059 335208



CONSULENZA ACUSTICA E QUALITA' DELL'ARIA

Praxis Ambiente Srl
 Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici
 Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
 email: info@praxisambiente.it
 tel. +39 059 454000



NOME FILE:		ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:		
AO_Relazione Illustrativa		LB	FB	Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017		
CARTELLA:			PROTOCOLLO:	TITOLO ELABORATO:		
101. AC. 14			101	Relazione Illustrativa		
REV.	DATA	NOTE				
02	26.06.2021					
03	28.01.2022					
04	10.06.2022	Integrazione a sostituzione della precedente				
CODICE ELABORATO:				DATA:		
D1_I				10.06.2022		
SCALA:			<table border="1"> <tr> <td>---</td> <td></td> </tr> </table>		---	

INDICE

INDICE.....	1
1. Premessa	2
2. Elenco elaborati.....	4
3. Lo stato dei luoghi	5
4. L'area oggetto di intervento	6
5. Normativa del PSC e del RUE.....	12
6. La disciplina degli usi nell'area oggetto di Accordo Operativo.....	14
7. Il progetto urbano	17
8. Verifica dotazioni territoriali e standard urbanistici.....	26
9. Progetto del verde	32
10. Il progetto delle aree private	38
11. Schema delle reti e dei servizi tecnologici	42
12. Norme di qualità e contenimento del fabbisogno energetico	43

1. Premessa

La Legge Regionale 24/2017 (come modificata dalla L.R. 3/2020) consente, nei quattro anni di periodo transitorio, in attesa della formazione del nuovo PUG, la possibilità di continuare a dare attuazione alle previsioni dei PSC e dei RUE vigenti anche attraverso Accordi Operativi.

Gli accordi operativi, introdotti dall'Articolo 38 della nuova legge, consentono di attuare, nel periodo transitorio, le previsioni dei PSC anche per i nuovi ambiti, senza la formazione del POC previsto dalla L.R. 20/2000.

In buona sostanza, in coerenza con le previsioni di carattere strategico, la trasformazione del territorio può essere attuata attraverso Accordi Operativi presentati dai privati che devono essere valutati dall'Amministrazione.

Il presente Accordo Operativo nasce da una prima manifestazione di interesse presentata da CERAMICHE ATLAS CONCORDE s.p.a. in risposta al bando emanato dal Comune di Fiorano in attuazione alla disciplina transitoria della nuova legge urbanistica regionale; a seguito della Manifestazione di interesse, ATLAS CONCORDE ha poi presentato, relativamente alle aree di sua proprietà, una proposta di Accordo Operativo ex art. 38 della L.R. n. 24 del 21.12.2017 al Comune di Fiorano Modenese.

Successivamente alla consegna datata 19/12/2018, prot.26068 del 20/12/2018 il Comune di Fiorano Modenese ha accolto la proposta con D.G.C. n. 166 del 20/12/2018, poi integrato in data 10/07/2019 prot.14237 del 11/07/2019.

FLORIM CERAMICHE s.p.a. ha presentato al Comune di Fiorano Modenese osservazioni volte all'inserimento delle proprie aree che rientrano nel progetto di sviluppo dell'Ambito produttivo APS.t.1 proposto da ATLAS CONCORDE; oltre alle aree originariamente di proprietà dei proponenti, FLORIM nel frattempo ha acquisito in continuità con l'area di proprietà di ATLAS CONCORDE, ad est su via Giardini, la restante parte dell'Ambito APS.i assoggettato a IUC, che costituisce parte di territorio fondamentale per lo sbocco sul via Giardini dell'infrastruttura viaria est-ovest prevista dal PSC.

Il presente Accordo Operativo propone, pertanto, l'attuazione di un'ampia porzione di territorio posta a nord della Strada Pedemontana, che va da via Giardini fino a via Canaletto e che consente la realizzazione di una nuova infrastruttura viaria, prevista dal PSC, di collegamento delle due strade esistenti, con l'obiettivo di collegare via Giardini con la Pedemontana.

La porzione di territorio interessata è costituita da una porzione normata dalla **Scheda d'Ambito APS.t1** per attività produttive sovracomunali di carattere terziario direzionale e una porzione classificata come **Ambito Produttivo sovracomunale APS.i**, da attuare secondo la previgente L.R. 20/2000 e s.m. in parte con il Piano Operativo Comunale (POC) e in parte con Intervento Urbanistico Convenzionato (IUC).

L'attuazione di tale area risponde indubbiamente anche a un'esigenza di interesse pubblico in quanto concorre alla realizzazione di una previsione del PSC di carattere strategico relativa al sistema della viabilità: il nuovo asse viario.

Grazie alle aree in disponibilità dei due soggetti attuatori è pertanto possibile proporre un intervento organico complessivo di coordinamento e riordino tra differenti Ambiti.

Nel caso specifico è intenzione di uno dei due proponenti (Ceramiche Atlas Concorde S.p.A.) sviluppare un progetto di riorganizzazione dell'attività con particolare riferimento agli aspetti della logistica, alla luce del fatto che la sede principale è ubicata proprio in via Canaletto, di fronte all'area di intervento. Inoltre, il proponente ha acquisito un'altra area limitrofa su cui si è attivato da poco un progetto di rigenerazione (area dell'Ex Fornace San Lorenzo).

Anche l'altro proponente (Florim Ceramiche S.p.A.), che ha uno degli stabilimenti principali di recente realizzazione proprio di fronte all'area oggetto dell'Accordo operativo su via Pedemontana, intende coordinare l'intervento sia con l'area di recente acquisizione relativa al PP sulla via Giardini che comprende la rotatoria di immissione, sia con il Comparto di via Viazza-via Giardini in località Ubersetto – Maranello 51.

2. Elenco elaborati

Il presente Accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed è costituito ai seguenti elaborati ai sensi della L.R. 24/2017, art. 38, comma 3:

D0 Elenco Elaborati

a) PROGETTO URBANO

D1_1 Relazione Illustrativa

D2_1 Documentazione fotografica

D3_1 Norme Tecniche di Attuazione

D4_1 Relazione Idraulica

D5_1 Relazione Specialistica: Geologica e sismica

D6_1 Relazione Specialistica: Relazione previsionale di impatto acustico

D7_1 Relazione Specialistica: Sistema della mobilità

b) CONVENZIONE URBANISTICA

D8_1 Schema di Convenzione

D9_1 Cronoprogramma

c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

D10_1 Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU

D10_1 Allegato – Computo Metrico Estimativo viabilità

d) DOCUMENTO DI VALSAT

D11_1 Documento di VALSAT/VAS

D11Allegato_1 Sintesi non tecnica

D12_1 Proposta di Accordo

TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO

T1_1 Inquadramento urbanistico e catastale - SDF

T2_1 Rilievo piano-altimetrico - SDF

T3_1 Disegno Urbano

T4_1 Planimetria del progetto urbano

T5_1 Profili e sezioni

T6_1 Planimetria localizzazione usi

T7_1 Planimetria di progetto parametri e standard

T8_1 Planimetria di progetto – Post spostamento AT

T9_1 Schema reti fognarie

T10_1 Schema reti distribuzione acqua e gas

T10 Allegato_1 Sezioni e dettagli attraversamenti gas - Linea SNAM

T11_1 Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia

T12_1 Schema segnaletica

T13_1 Individuazione aree di cessione

T14_1 Tavola dei vincoli

T15_1 Doppia conformità parcheggi

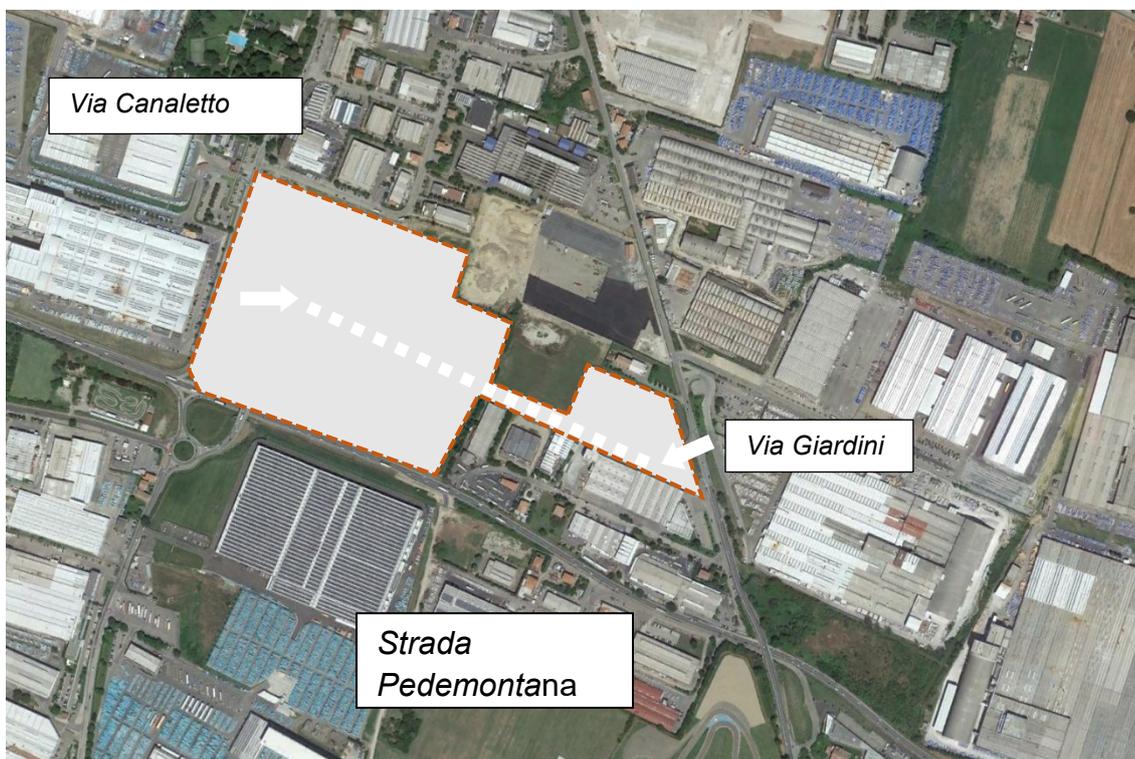
3. Lo stato dei luoghi

L'area si trova nel territorio del Comune di Fiorano Modenese, in una porzione di terreno delimitata a est da via Giardini, a sud dalla Strada Pedemontana, a ovest da via del Canaletto e a Nord da via Montegrappa, in una zona a carattere prevalentemente industriale.

Si tratta di un'area libera da edificazioni il cui accesso avverrà, come mostrato nell'immagine 2, da via Giardini e da via del Canaletto, che si prevede di connettere tramite una strada di nuova realizzazione conformemente a quanto indicato nel PSC.



Img. 1 Individuazione area di intervento



Img. 2 Immagine dell'area di intervento dell'AO con individuati accessi all'area e la nuova strada di PSC

4. L'area oggetto di intervento

Il presente Accordo Operativo è pertanto volto ad una **riorganizzazione complessiva dell'intero quadrante** seguendo, oltre alle scelte strategiche dettate dallo Strumento Urbanistico Strutturale, anche le misure indicate dagli strumenti urbanistici di settore con particolare riferimento al Piano Urbano Mobilità Sostenibile - **PUMS** ed al suo ulteriore Piano di Settore **BICIPLAN**, che rappresenta un ulteriore strumento di promozione territoriale della ciclabilità per i Comuni di Fiorano Modenese, Formigine, Maranello e Sassuolo. L'area dell'Accordo Operativo ha pertanto un ruolo di cerniera tra la zona produttiva di Fiorano Modenese e la località di Ubersetto, vero e proprio centro di unione tra i Comuni di Formigine, Maranello e Fiorano Modenese.

Tale complessità ha portato a proporre inevitabilmente, grazie anche al favorevole assetto proprietario, un **Disegno Urbano** di largo respiro che coinvolge anche aree limitrofe al vero e proprio perimetro dell'Accordo Operativo. Al fine di una riorganizzazione complessiva degli standard urbanistici seguendo logiche di miglioramento del Progetto Urbano, l'Accordo Operativo prevede una riorganizzazione complessiva seguendo la Struttura del Piano Urbanistico.

Sono cinque i principali pilastri di interesse collettivo messi immediatamente in campo dall'Accordo Operativo che permettono di qualificare il Progetto Urbano:

- A) **la nuova viabilità** est-ovest di raccordo tra i due maggiori assi della mobilità del territorio rappresentati ad est dalla via Giardini e ad ovest dallo svincolo della Strada Pedemontana, localizzato sulla via Canaletto. Tale viabilità permetterà di ridurre significativamente l'attuale impatto del traffico, e soprattutto dei mezzi pesanti sull'abitato di Ubersetto.

In relazione al sistema della sosta, il nuovo asse sarà dotato di un sistema di parcheggi articolato in tre aree, in grado di fornire le necessarie dotazioni di Parcheggio in modo distribuito e completo per auto e mezzi pesanti, andando anche ad integrare il sistema delle dotazioni dell'ambito circostante.

- B) **La nuova ciclopedonale**, che corre parallela alla nuova strada, raccorda anch'essa la ciclabile esistente sulla via Canaletto e quella presente sulla via Giardini in direzione Maranello. Si tratta di una pista che contribuisce in modo significativo ad implementare la rete di mobilità dolce incentivando il cambiamento degli stili di vita verso comportamenti maggiormente sostenibili, quali, ad esempio, l'incremento dell'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti casa-lavoro.

La nuova pista ciclo pedonale è stata pensata seguendo gli schemi previsti dagli strumenti di settore che prevedono un affiancamento alla viabilità del percorso ciclabile e pedonale e la formazione di una ambientazione verde con alberature, integrandosi in diversi tratti con il verde adiacente sia pubblico che privato.

- C) **La zona ECO** prevista dallo strumento urbanistico è la zona dove il progetto concentra la maggior parte delle aree verdi in modo da creare le opportune mitigazioni.

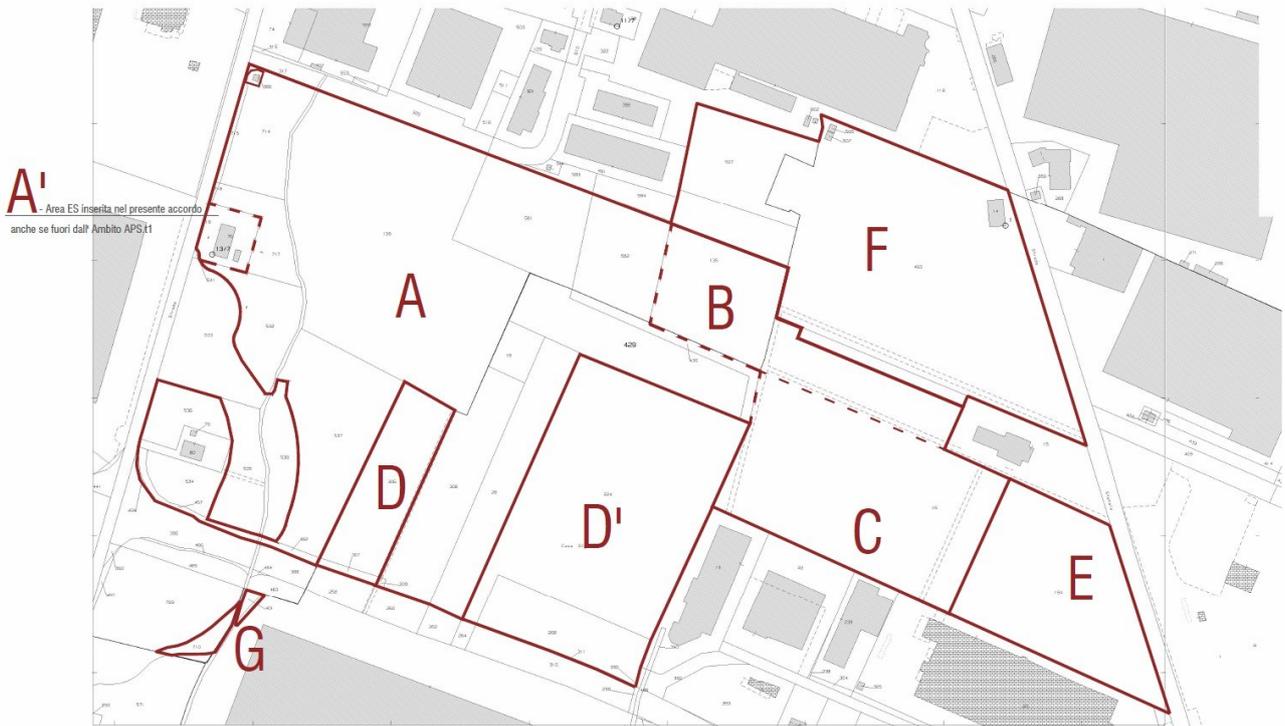
Attraverso un disegno urbano complessivo, il progetto è così stato in grado di localizzare la maggior parte delle aree permeabili/verdi nelle zone destinate dal PSC ad aree Ecologiche (ECO) individuate sia sull'asse della via Canaletto, in

corrispondenza del Rio Spezzano, sia lungo la via Giardini, all'altezza della nuova rotatoria.

Tale concentrazione del verde pubblico e privato, permesso grazie ad un coinvolgimento che prevede un ridisegno complessivo dell'Ambito concentrando all'interno dell'area Accordo Operativo gli standard del Progetto Urbano, rafforza le scelte di pianificazione disposte dallo strumento urbanistico. L'effetto di tale impostazione darà luogo a ricadute positive rispetto all'efficacia delle mitigazioni, e più in generale anche agli aspetti di contrasto ai cambiamenti climatici ed ai loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, riducendo i rischi naturali e industriali e contribuendo a migliorare la qualità dell'Ambiente urbano. Si sottolinea, in particolare, come l'integrazione del progetto con le aree di riqualificazione poste a nord contribuisca anche a rafforzare e qualificare ulteriormente il progetto.

- D) **Qualità edilizia e innovazione.** La proposta progettuale risulta coerente anche con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e per il Clima (PAESC), in quanto le due aziende leader del settore ceramico che propongono il progetto e aventi sede principale proprio nel quadrante in oggetto, hanno nella qualità e nell'innovazione gli elementi peculiari delle proprie attività. Pertanto il progetto privato si snoda attraverso una riorganizzazione logistica maggiormente efficiente ed efficace data dalla continuità localizzativa delle proprie aziende e dalla realizzazione di organismi edilizi con requisiti performanti.
- E) **Contributo di sostenibilità.** I pesi complessivi in termini di densità edilizia, ovvero di superficie complessiva generata dalle aree facenti parte dell'accordo e da quelle che lo strumento urbanistico attuale già in via diretta ne prevede l'attuazione o con PDC o con IUC, concorrono attraverso l'applicazione dell'istituto dell'art. 35 del PSC "Contributo di sostenibilità", nei modi di cui alla delibera di consiglio comunale n. 34 del 20/05/2021, all'attuazione e qualificazione della città pubblica che costituisce l'Interesse Pubblico che sostanzia l'Accordo Operativo.

L'area oggetto di Disegno Urbano è individuata catastalmente nell'immagine seguente e alla tavola *T1 – Inquadramento*, e riporta appunto tutta l'area di Disegno Urbano interessata dal presente progetto, mentre l'individuazione del vero e proprio perimetro di Accordo Operativo è riportato nelle tavole di progetto ed interessa gli ambiti assoggettati a strumento urbanistico preventivo. Le restanti aree appartenenti al Disegno Urbano, ma escluse dal perimetro di Accordo Operativo, sono qui affrontate per garantire il coordinamento e la qualità del progetto Urbano, e provvedendo con questo strumento ad assolvere agli standard urbanistici, saranno attuabili mediante intervento diretto.



Img. 3 Individuazione catastale dell'area di Disegno Urbano

Tabella 1 - Superfici catastali oggetto del DISEGNO URBANO

TOTALE DISEGNO URBANO (A+A'+B+C+D+D'+E+F+G)	204.179
--	----------------

Are D e D' - APS.t1

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprietà
17	224	23.779	F
17	268	4.258	F
17	306	6.382	F
17	307	286	F
17	311	183	F
TOTALE AREE D e D'		34.888	

Area E - IUC

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprietà
17	194	13.977	F
TOTALE AREA E		13.977	

Area G - ECO

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprietà
7	710	912	F
17	401	182	F
17	478 (p)	64	F
TOTALE AREA G		1.158	

TOTALE FLORIM	50.023
----------------------	---------------

Area A - APS.t1

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprieta
7	79	17	AC
7	80	1.064	AC
7	138	26.113	AC
7	457	721	AC
7	458	103	AC
7	462	274	AC
7	532	3.251	AC
7	534	1.791	AC
7	536	1.957	AC
7	537	8.400	AC
7	581	6.462	AC
7	582	4.301	AC
7	714	4.134	AC
7	715	319	AC
7	717	2.160	AC
7	718	50	AC
17	18	1.140	AC
17	28	5.627	AC
17	308	6.785	AC
17	309	36	AC
17	429	6.085	AC
17	430	1.305	AC
TOTALE AREA A		82.095	

Area B - APS.i (p)

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprieta
7	135 (p)	6.782	AC
17	16 (p)	5.206	AC
TOTALE AREA B		11.988	

Area C - IUC

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprieta
17	16 (p)	19.887	AC
TOTALE AREA C		19.887	

Area A' - ES

Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprieta
7	76	1.554	AC
7	716	52	AC
TOTALE AREA A'		1.606	

Area F - APS.i (e)

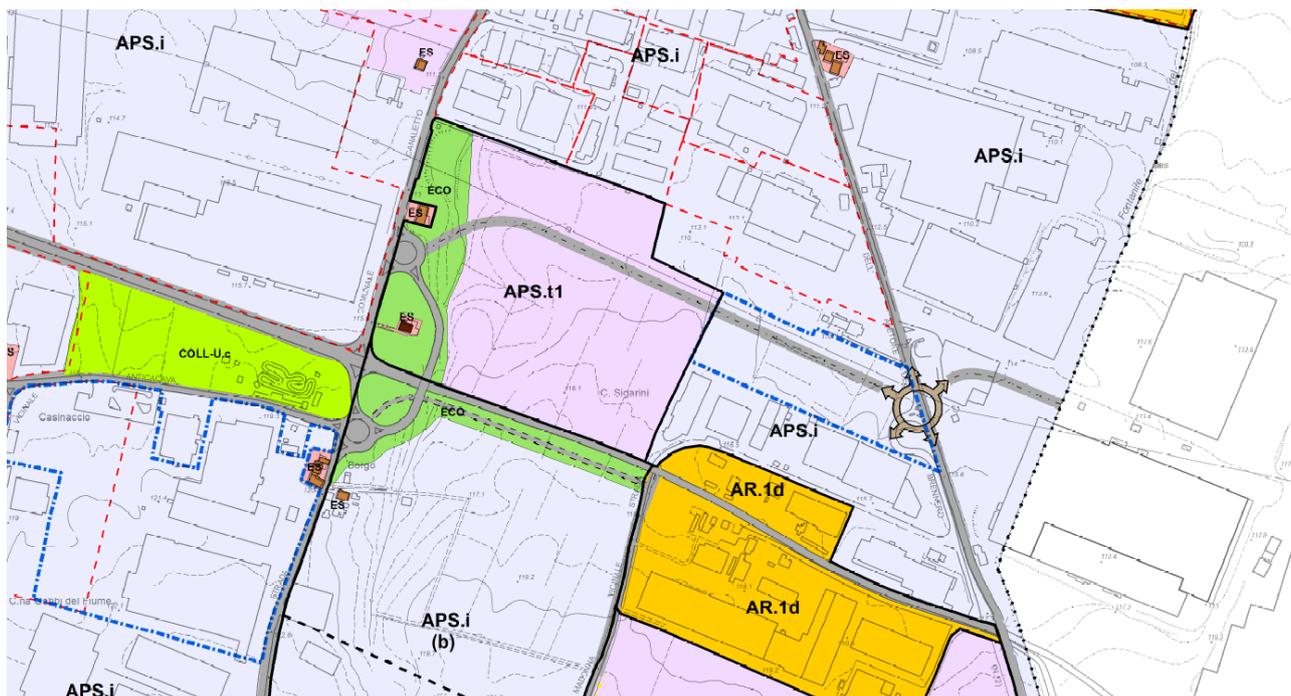
Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Proprieta
7	135 (p)	2.514	A
7	507	5.580	A
17	507	30	A
17	508	26	A
17	14	230	A
17	493	29.136	A
17	16 (p)	1.064	A
TOTALE AREA F		38.580	

TOTALE ATLAS	154.156
---------------------	----------------

5. Normativa del PSC e del RUE

Come si evince dalle tavole di piano, l'area oggetto del presente Accordo comprende ambiti diversi la cui attuazione deve avvenire mediante la redazione di apposito Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 24/2017.

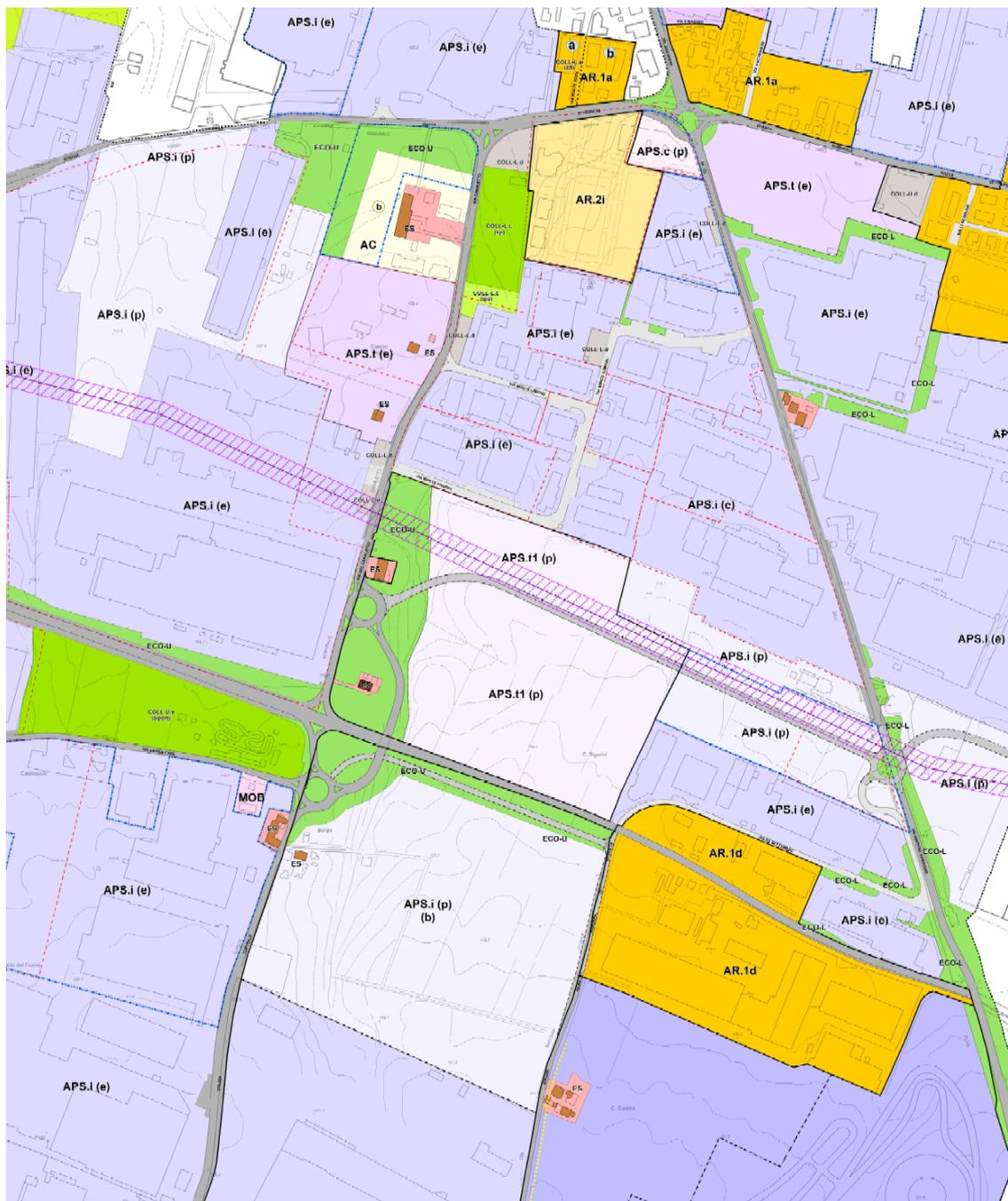
Nello specifico, l'area interessata dall'intervento comprende una porzione di territorio classificata come **Ambito APS.t1**, per il quale esiste una specifica scheda di PSC (Allegato 1 – Scheda di PSC, alla presente Relazione), e un'altra classificata come **Ambito APS.i**, di cui una parte inserita in IUC e una parte che sarebbe stata da sottoporre a POC. Gli Ambiti APS.t1 e APS.i sono interessati dalla previsione di un nuovo asse viario.



Img. 4 PSC - Ambiti e trasformazioni territoriali - Tavola 1a, Estratto - Scala originale 1:5.000

Il Piano Strutturale Comunale indica inoltre, come ben evidente nella cartografia e come specificato nella Scheda di PSC dell'Ambito APS.t1, la presenza di una "Fascia di dotazione ecologica a protezione della viabilità e degli svincoli ovest" (ECO-U).

Anche il RUE conferma e specifica le medesime previsione e le specifica attribuendo alla previsione ECO la tipologia ECO_U, come evidenziato nella Tavola sotto riportata.



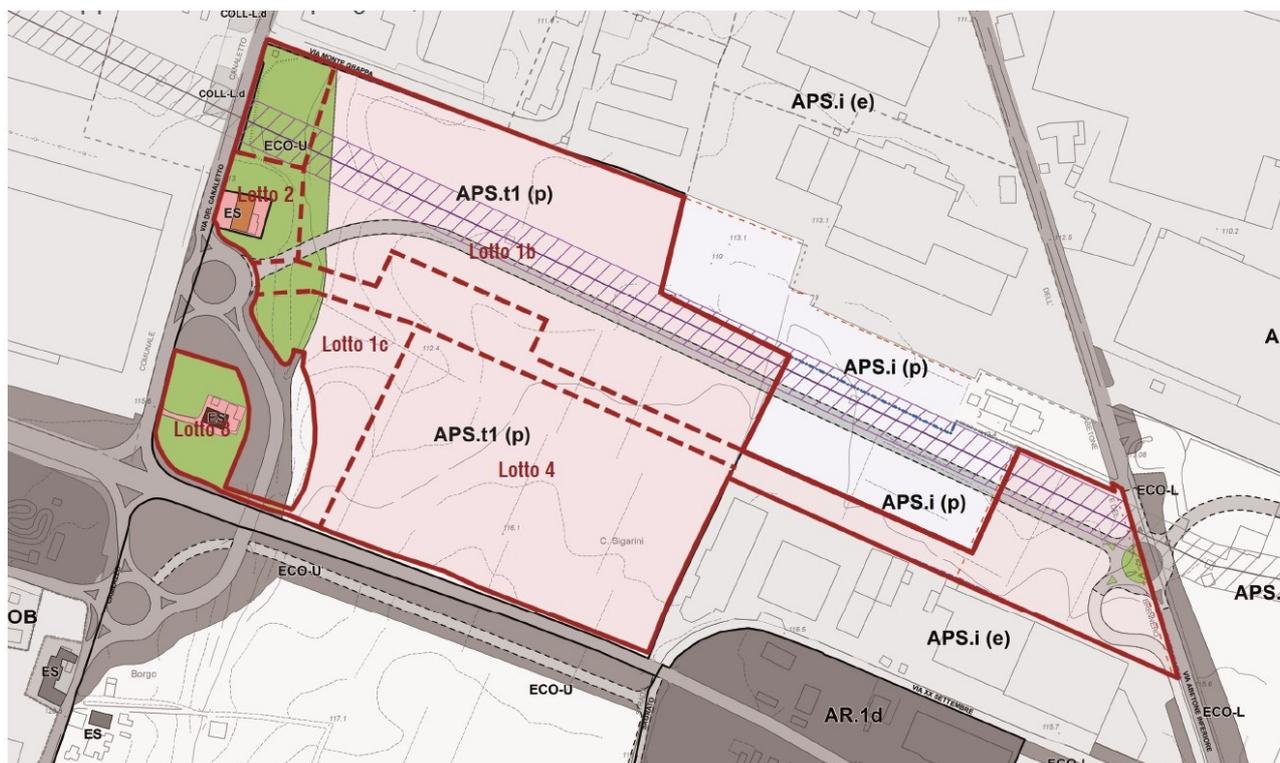
Img. 5 RUE - Ambiti e trasformazioni territoriali - Tavole 1c e 1e, Estratto - Scala originale 1:2.000

A seguito si riportano, sulla tavola del RUE, il perimetro dell'intervento e la proposta di suddivisione dei lotti proposta dall'**ACCORDO OPERATIVO**.

Si evidenzia che una parte della fascia ECO risulta già attuata in concomitanza con la realizzazione dello svincolo tra Strada Pedemontana e via del Canaletto.

Inoltre, le due aree classificate come ES risultano diversamente collocate:

- quella a NORD risulta esterna al perimetro della Scheda d'Ambito APS.t1;
- quella a SUD risulta interna al perimetro della Scheda d'Ambito APS.t1.



Img. 6 Individuazione area di intervento sulla base RUE

Di seguito si riportano le superfici territoriali suddivise per classificazione urbanistica; per ulteriori approfondimenti si rimanda alla tavola T1_I.

Le aree territoriali sono definite sulla base delle superfici rilevate.

Tabella 2 – Superfici territoriali o fondiari dell’Accordo Operativo suddivise per ambiti del PSC

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Superficie territoriale o fondiaria (mq)	Rif. Area cfr. T1 – Img. 3
APS.t1 (p) SCHEDA PSC + ES + ECO - ST	82.179	A
APS.t1 (p) SCHEDA PSC - ST	34.035	D + D'
ES - Edifici e complessi di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale - SF	1.641	A'
APS.i (p) in IUC - SF	13.680	E
ECO	1.158	G
APS.i (e) in IUC	4.701	C (parte)
Totale	137.394	

6. La disciplina degli usi nell’area oggetto di Accordo Operativo

In conformità al PSC, attraverso le linee guida dettate dalla Scheda di PSC e alle norme

stesse, si individuano nell'articolo 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso delle Norme Tecniche dell'Accordo Operativo, le funzioni insediabili nell'ambito, che come specificato nella parte di scheda di PSC dedicata ai caratteri morfologici e funzionali dell'Ambito, si sarebbero dovute definire tramite il POC, quindi, nel caso in oggetto sarà l'Accordo Operativo che dovrà assolvere a tale compito.

La Scheda di PSC poi precisa come l'intervento debba nascere con una identità ed una struttura complessiva. Tale obiettivo risulta ancora più facilmente raggiungibile con il coinvolgimento nell'area dell'Accordo Operativo delle aree limitrofe destinate ad Ambito produttivo come evidenziato nella precedente *Img 6* e *Tabella 2*.

Risulta evidente che il nuovo intervento dovrà avere legami stretti con gli ambiti produttivi circostanti interni ed esterni all'ambito in oggetto, e la definizione degli usi all'interno dell'area dell'Accordo Operativo dovrà conciliare tale situazione all'interno di intervento complessivo unitario.

Per gli Ambiti APS il PSC conferisce al RUE i criteri di intervento per le aree urbanizzate, mentre per quelle da urbanizzare conferisce al POC, la facoltà di prevedere negli ambito APS interventi di riorganizzazione funzionale necessarie allo sviluppo di depositi e magazzinaggio come riportato al comma 6, art. 54. Articolazione degli Ambiti APS e criteri di intervento, delle Norme di PSC.

La scheda di PSC Aps.t1 poi individua tra le funzioni ammesse le Attività terziarie di varia natura – attività di ricerca, formazione, attività di laboratorio, caratterizzando l'ambito come si ritrova tra gli obiettivi specifici della pianificazione come "*polo dell'innovazione tecnologica*" nel cuore del comprensorio ceramico, a stretto contatto con alcune delle maggiori aziende del settore. Il fatto che a promuovere la presente iniziativa ci siano due dei maggiori gruppi del settore ceramico del comprensorio, che hanno nell'innovazione il loro paradigma imprenditoriale, come si evince anche dai recenti interventi effettuati, e hanno le loro sedi principali nell'immediato intorno dell'area oggetto di intervento, è senza dubbio elemento di forte garanzia.

Inoltre, occorre anche ribadire che le aree oggetto dell'accordo come risulta ben evidente dalla precedente Tabella 2 sono in parte di natura produttiva ed in parte di tipo terziario, e quindi, l'intervento unitario qui proposto che va nella logica di proporre un intervento strutturale complessivo, deve per forza di cosa individuare funzioni in grado di essere coerenti e fattibili da un punto di vista unitario.

Le funzioni previste dal RUE, pur essendo particolarmente incentrate sugli ambiti urbanizzati, possono tuttavia costituire un riferimento importante, sia al CAPO 7 – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale - APS, sia nella definizione delle funzioni stesse riportate all'Art. 14. Specifiche degli usi, dove si riporta in particolare la funzione U31 così definita:

"U31. Attività per la logistica delle merci.

U.31.a. Direzionalità logistica;

U.31.b. Attività di autotrasporto.

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli autotrasporti.

U.31.c. Magazzinaggio e deposito meccanizzato;

U.31.d. Magazzinaggio e deposito coperto;

U.31.e. Magazzinaggio e deposito a cielo aperto.

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica, in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.”

Visto che l'area dell'Accordo si compone di Ambiti differenti del tipo APS.t ed APS.i, che nello strumento urbanistico potrebbero essere attuate distintamente, al fine di prevedere un intervento unitario, occorrerà pertanto conciliare all'interno dell'ambito le funzioni produttivi, logistiche e terziarie da prevedere all'interno dei singoli lotti.

Dalle considerazioni effettuate nel presente paragrafo nascono gli usi insediabili nelle aree dell'Accordo Operativo previsti dall'articolo 5 - Disciplina delle destinazioni d'uso delle Norme Tecniche dell'Accordo Operativo.

7. Il progetto urbano

L'area di progetto si inserisce in un denso contesto produttivo, nel cuore dell'area industriale del Comune di Fiorano Modenese. Essa confina a ovest, oltre via del Canaletto, con il polo produttivo di Ceramiche Atlas Concorde, a sud, oltre Strada Pedemontana, con il polo produttivo di Florim Ceramiche, a nord est con l'area dell'Ex Fornace San Lorenzo, e raggiunge ad est via Giardini.

All'interno del perimetro oggetto dell'**Accordo Operativo** sono presenti due aree appartenenti a due proprietà distinte:

- Proprietà Atlas Concorde pari a mq 88.521 con particelle distinte al fg. 7 mapp.li 76, 79, 80, 138, 457, 458, 462, 532, 534, 536, 537, 581, 582, 714, 715, 716, 717, 718 e fg.17 mapp.li 16(p), 18, 28, 308, 309, 429, 430.
- Proprietà Florim pari a mq 48.873 con particelle distinte al fg. 7 mapp. 710 fg.17 mapp.li 194, 224, 268, 306, 307, 311, 401, 478 (p).

Gli altri mappali di proprietà Atlas di circa mq 66.124, esterni all'Accordo Operativo, ma rientranti all'interno del Disegno Urbano per concorrere al sistema delle dotazioni territoriali, per i quali è quindi prevista attuazione diretta, sono i seguenti:

- Fg. 7 mapp.li 135, 507 e fg. 17 mapp.li 14, 16 (p), 493, 507, 508



Img. 7 Coordinamento progetto con aree e previsioni adiacenti

Il progetto prevede la definizione dell'area oggetto dell'Accordo con l'assegnazione delle superfici edificabili e delle cessioni in base a quanto definito dal PSC:

- in parte relativamente alla Scheda di PSC Ambito ASP.t1 con riferimento alla superficie territoriale (ST);
- in parte dalle norme dell'ambito dall'Ambito APS.i con riferimento alla superficie fondiaria (SF).

La Superficie Territoriale totale interessata dall'Accordo è quindi pari a 137.394 mq, all'interno della quale verranno assolte le cessioni relative alle aree sopra indicate e, come verrà meglio specificato nel capitolo relativo agli standard, tra cui anche i Parcheggi pubblici relativi all'area Ex Fornace San Lorenzo (non direttamente interessata dall'Accordo Operativo, ma inserita nel Disegno Urbano – Area F).

Saranno inoltre da reperire fuori comparto una quota pari a 1.158 mq di verde pubblico di cessione.

Nella tabella seguente si riporta la capacità edificatoria complessiva generata dalle aree dell'Accordo Operativo.

Tabella 3 - Capacità edificatoria degli Ambiti

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Capacità edificatoria SC (mq)	Rif. Area
APS.t1 (p) SCHEDA PSC	16.436	A
APS.t1 (p) SCHEDA PSC	6.807	D + D'
S - Edifici e complessi di valore storico –architettonico, culturale e testimoniale	Esistente (Art.40 RUE)	A'
APS.i (p) in IUC (da POC 24/10/2006)	5.666	E
Totale	28.909	

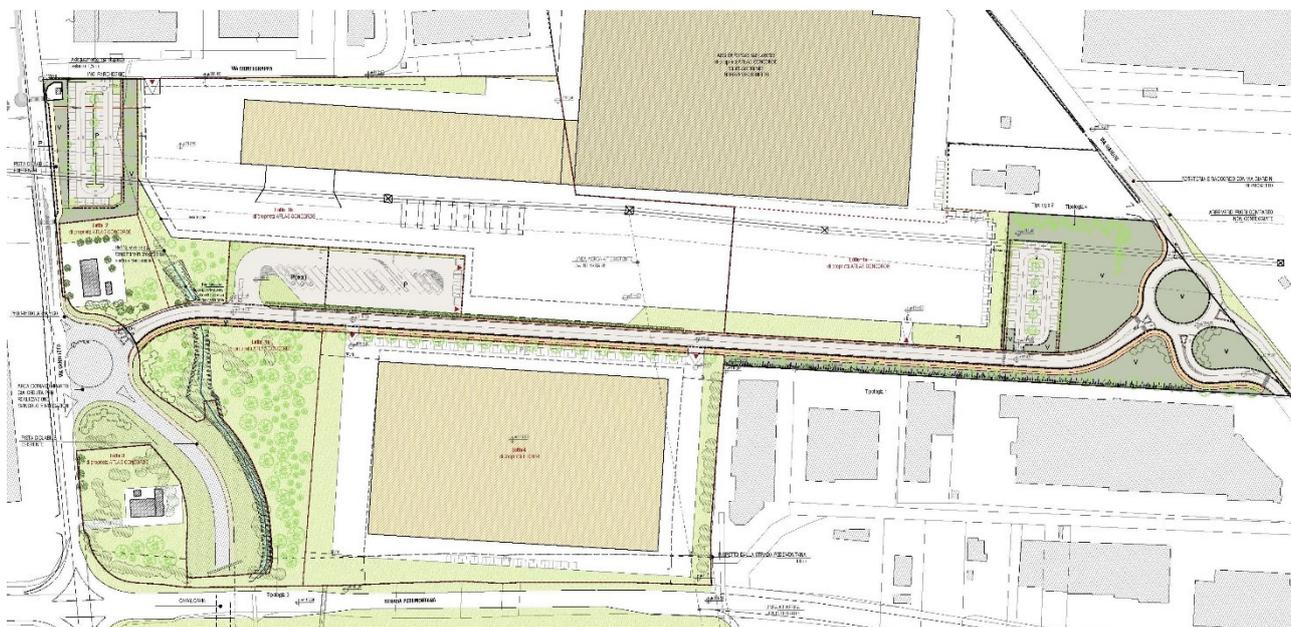
Nell'ambito del perimetro dell'ACCORDO OPERATIVO potranno essere collocate ulteriori superfici edificabili come sotto esplicitato:

- Per la proprietà ATLAS CONCORDE si potrà prevedere il trasferimento di SC proveniente dall'adiacente Lotto 1a e Lotto della Ex fornace San Lorenzo, come disciplinato dalle norme dell'Accordo Operativo, fermo restando che l'area dell'Ex Fornace San Lorenzo non rientra all'interno dell'Accordo e si attua direttamente;
- Per la proprietà FLORIM si prevede il trasferimento di una SC pari a 8.000 mq provenienti dall'Ambito di riqualificazione APS.t. (e) – via Giardini angolo via Viazza – Maranello 51, come previsto dalla convenzione rep.n.13022 trascritta il 7/08/2019 al numero 16720.

Organizzazione urbanistica dell'intervento

In linea con quanto previsto dal piano urbanistico generale, l'accesso all'area avverrà tramite una nuova strada con andamento est-ovest, che conetterà via Giardini, in corrispondenza della nuova rotonda da realizzare, con via del Canaletto, in corrispondenza della rotonda esistente.

Le nuove aree edificabili si disporranno all'interno dei lotti 1 e 4, posti ai lati della nuova viabilità che sarà dotata di un percorso ciclo-pedonale ed uno pedonale; per i lotti 2 e 3 si prevede il recupero degli edifici esistenti secondo quanto stabilito dalla disciplina del RUE. Da questo nuovo asse viario, affiancato da due fasce verdi di mitigazione di profondità variabile, in parte pubbliche in parte private, sarà possibile accedere anche ai due parcheggi di cessione in progetto.



Img. 8 Planimetria di progetto

La Superficie complessiva insediabile (SC) generata dall'Accordo Operativo, che ammonta a totali 28.909 mq a cui si somma quella di trasferimento, sarà da collocare entro il sedime di massimo ingombro individuato nella planimetria di progetto di cui alla tavola T7_I, ed è suddivisa nei soli lotti 1 e 4. Gli edifici riportati nella planimetria di progetto costituiscono, quindi, solo una possibile ipotesi distributiva preliminare.

L'accesso carrabile al Lotto 1b avviene dalla nuova strada e da via Montegrappa, mentre l'accesso al Lotto 4 avviene esclusivamente dalla nuova viabilità.

La successiva tabella indica l'articolazione complessiva della superficie per singoli lotti.

Tabella 4 - Superfici dei lotti

LOTTI		SF (mq)	SC prog. (mq)	Sup. permeabile prog. (mq)		Sup. permeabile min (mq)	Funzione prevalente	H max fuori terra (m)
0	ex San Lorenzo	51.433	44.424	969	18.500		art. 5 NTA AO	15
		14.397		7.728			art. 5 NTA AO	15
1	1a	14.397	16.436	9.803			/	
	1b	43.031	/	9.803			/	/
2		3.628	ES	2.043		art. 40 RUE		
3		5.226	ES	4.173		art. 40 RUE		
4		39.653	12.473 (1)	7.375		art. 5 NTA AO		
Totale AO		101.341	28.909					
Totale DU				32.091				
V. Cessione		/	/	16.122				
TOTALE				48.213		47.053		

(1) A questo valore vanno aggiunti 8.000 mq di SC derivanti dalla delocalizzazione di SC proveniente dal comparto ASP.t posto tra via Viazza e via Giardini

In particolare per il **Lotto 1** si prevede una suddivisione così articolata:

- Per la porzione denominata "Lotto 1a", esterna al perimetro di Accordo Operativo, assoggettata ad intervento diretto l'edificabilità dovrà essere compatibile con la presenza/spostamento dell'AT;
- Per la porzione denominata Lotto 1b, interno all'AO, si potrà disporre l'edificio in aderenza all'area dell'Ex Fornace San Lorenzo ed all'adiacente Lotto 1a, compatibilmente con la presenza/spostamento AT;
- Per la parte denominata "Lotto 1b" si prevede una modalità di edificazione in diverse fasi (AO/PDCC) sempre con la compatibilità con la linea AT;
- Per la parte denominata "Lotto 1c" si prevede il mantenimento dell'area a verde privato in contiguità con la fascia ECO_U per rafforzarne il valore ecologico.

Il piano suddivide l'area in 4 Lotti, con particolare riferimento alle loro caratteristiche funzionali che si differenziano in funzione degli Ambiti individuati dal PSC e dal RUE cui modalità attuative sono definite dagli Elaborati dell'Accordo Operativo.

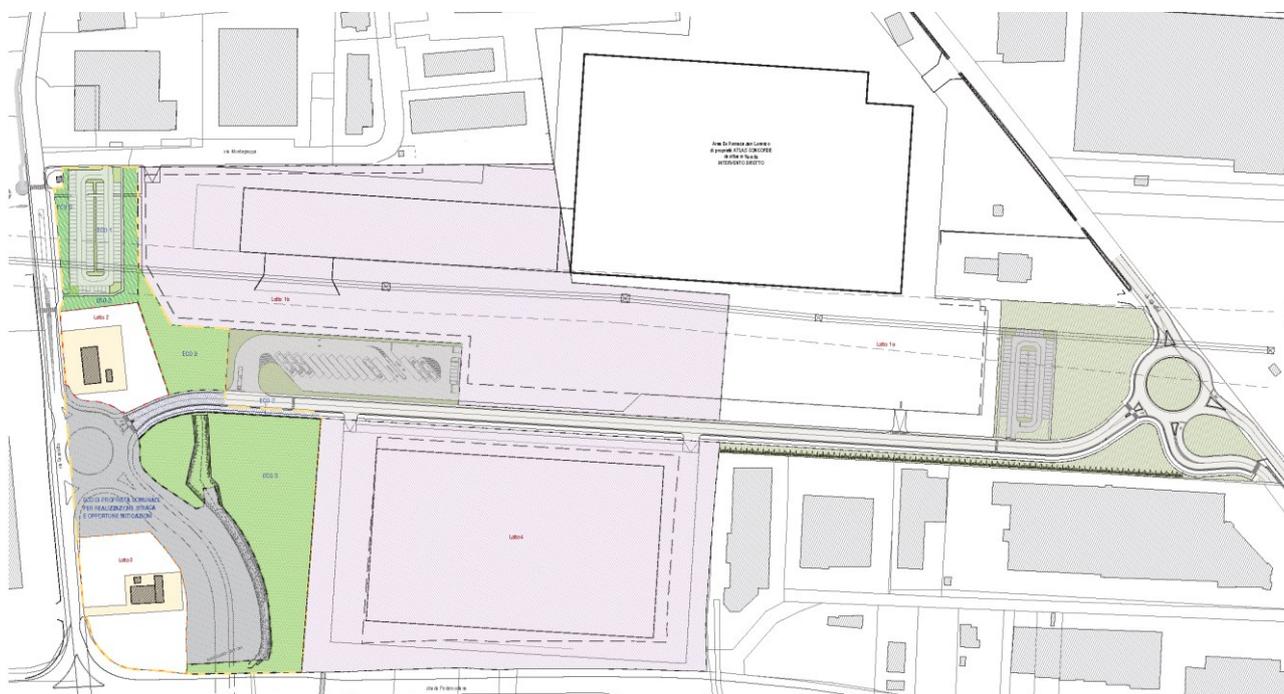
In particolare si distingue:

- LOTTO 1b - proveniente da un Ambito APS.t1
- LOTTO 1c - proveniente da un Ambito APS.t1
- LOTTO 2 - proveniente da un Ambito ES
- LOTTO 3 - proveniente da un Ambito ES
- LOTTO 4 - proveniente da un Ambito APS.t1

Pertanto, conformemente alla disciplina urbanistica generale (PSC e RUE), le funzioni ammesse saranno:

- Per il LOTTO 1b / LOTTO 4 – USI di cui all’Art.5, NTA dell’Accordo Operativo
- Per il LOTTO 2 / LOTTO 3 – in relazione agli USI di cui all’Art.40 del RUE

La suddivisione dei lotti in relazione agli usi viene riportata alla Tavola T6_I Planimetria localizzazione usi, di progetto.



Img. 9 Individuazione funzioni ammesse – Cfr. T6 - Planimetria localizzazione usi

LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Perimetro area di intervento |  | Area ECO già cedute per realizzazione strada
(Superficie = 9.619 mq) |
|  | Individuazione lotti (1,2,3,4) |  | ECO 1 - Area parcheggi di cessione comprensive dell'area demaniale del Rio Spezza
(Superficie = 2.856 mq) |
|  | Strada in progetto |  | ECO 2 - Aree verdi di cessione comprensive dell'area demaniale Rio Spezzano
(Superficie = 1.735 mq) |
|  | Ipotesi di edifici in progetto dentro il perimetro dell'accordo |  | ECO 3 - Aree verdi private presso zone ES o adiacenti al Rio Spezzano
(Superficie = 12.058 mq) |
|  | Aree con edifici e complessi di valore storico ed architettonico (ES) |  | Lotto 2
(Superficie = 3.628 mq di cui permeabili 2.043 mq) |
|  | Aree verdi di cessione |  | Lotto 3
(Superficie = 5.226 mq di cui permeabili 4.173 mq) |
|  | Area a parcheggio di cessione |  | Viabilità e ciclopedonale interne all'PAO e alla zona ECO
(Superficie = 1.173 mq) |
|  | Ambito APS.t1 | | |

Organizzazione del progetto

La superficie complessiva massima da insediare all'interno del comparto perimetrato dall'Accordo Operativo, come riportato nella precedente Tab. 3, è pari a **SC = 28.909 mq**, nel dettaglio così suddivisa:

- 16.436 mq atterrano nel **lotto 1**, di proprietà ATLAS CONCORDE, di cui 9.000 mq subito insediabili, ed i restanti 7.436 a completamento successivo allo spostamento della linea Alta Tensione presente all'interno del lotto o in modalità compatibili con la linea AT;
- 12.473 mq atterrano nel **lotto 4**, di proprietà FLORIM. Per questo lotto è inoltre previsto il trasferimento di una capacità edificatoria pari a SC = 8.000 mq proveniente dal comparto APS.t (e) "Via Giardini angolo Via Viazza Il Tronco", come riportato nella convenzione Rep. n. 13022 Racc. n. 5248 trascritta il 7/08/2019 al numero 16720.

Relativamente al LOTTO 1, di proprietà ATLAS CONCORDE, il programma edilizio prevede la possibilità di ampliare quanto previsto dall'Accordo Operativo a seguito dello spostamento dell'elettrodotto TERNA ad alta tensione, per il quale sono in corso incontri e valutazioni finalizzati allo spostamento della linea. Si tratta di uno spostamento che interessa non solo l'area oggetto dell'Accordo Operativo ma anche aree limitrofe e collocate in altri Comuni. Risulta infatti avviato un tavolo di incontri volto allo spostamento di tale linea completamente fuori dall'area oggetto dell'Accordo Operativo. Tuttavia, è evidente che i tempi di tale intervento saranno sicuramente non brevi.

Per quanto riguarda l'area interna al perimetro dell'AO il progetto è stato articolato in due diverse fasi:

- 1) colloca all'interno del LOTTO 1b una quota di SC pari a circa 9.000 mq in contiguità con l'area della ex fornace San Lorenzo e mantiene la presenza dell'elettrodotto esistente; (*Elaborato T07 I _ Planimetria di progetto*)
- 2) colloca all'interno del LOTTO 1b una ulteriore quota di SC pari a circa 7.436 mq e intende rappresentare la fase post spostamento della linea di Terna; (*Elaborato T08 I _ Planimetria di progetto – post spostamento AT*)

In ogni caso, come si vedrà nel capitolo successivo, nell'Ambito dell'Accordo Operativo si prevede la realizzazione e cessione di tutti gli standard urbanistici necessari alla realizzazione dell'intera quota di edificabilità prevista negli Ambiti in oggetto.

Per tale ragione gli interventi esterni all'AO sono assoggettati ad intervento diretto.



Img. 10 Planimetria di progetto post spostamento AT

Opere fuori comparto su via Giardini

L'area di intervento è localizzata in corrispondenza dell'intersezione a T tra via Giardini e via XX Settembre. Quest'ultima è una strada corsie separate da un'isola spartitraffico insormontabile e collega il sistema viario all'area industriale sud-est. Via Giardini costituisce la direttrice primaria dell'intersezione, con diritto di precedenza.

L'intersezione esistente è stata risolta con una rotatoria a quattro innesti. Vista la conformazione delle strade esistenti e considerata la superficie a disposizione dell'intersezione, è stato possibile collocare la rotatoria in una posizione leggermente disassata rispetto al sedime stradale esistente, senza tuttavia intercorrere in espropri. Le opere fuori comparto per la realizzazione della rotatoria ricadono quindi all'interno di sole aree pubbliche.



Img. 11 Rotatoria su Via Giardini

In tali aree si realizzeranno tutte quelle attività propedeutiche a definire il nuovo assetto dell'intersezione attualmente esistente, ovvero si prevederà una scarifica o fresatura dello strato in conglomerato bituminoso e rifacimento della pavimentazione, posa dei cordoli e rifacimento della segnaletica stradale.

In corrispondenza della superficie pavimentata esistente su Via Giardini non interessata dal nuovo sedime stradale, si realizzerà un'area verde mediante posa di terreno di coltivo previa demolizione della pavimentazione e sottofondo esistenti.

Al fine di dar corso alle opere in progetto occorre rimuovere l'illuminazione stradale esistente in corrispondenza dell'intersezione a "T", l'illuminazione pubblica verrà poi ripristinata mediante nuovi punti luce distribuiti sul bordo esterno dell'anello e degli innesti della rotatoria.

L'illuminazione in progetto si ricollega anche con l'illuminazione pubblica in corrispondenza dell'inizio del cavalcavia di via Giardini.

All'esterno della rotatoria, nei quadranti sud-est, sud-ovest e nord-ovest, è prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale per dare continuità ai percorsi attualmente presenti e che si interrompono in corrispondenza dell'intersezione.

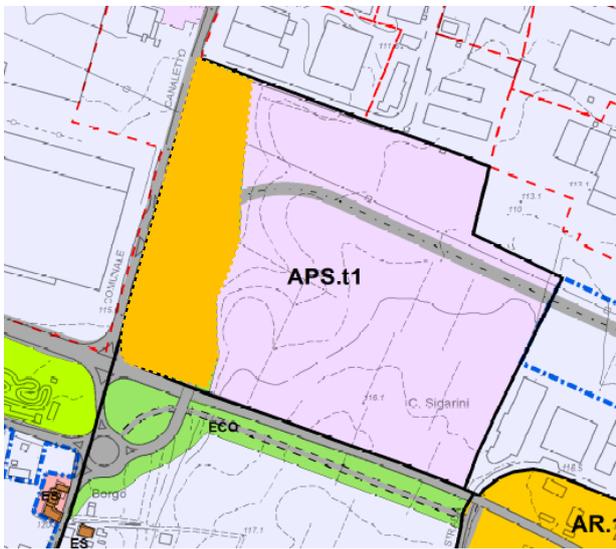
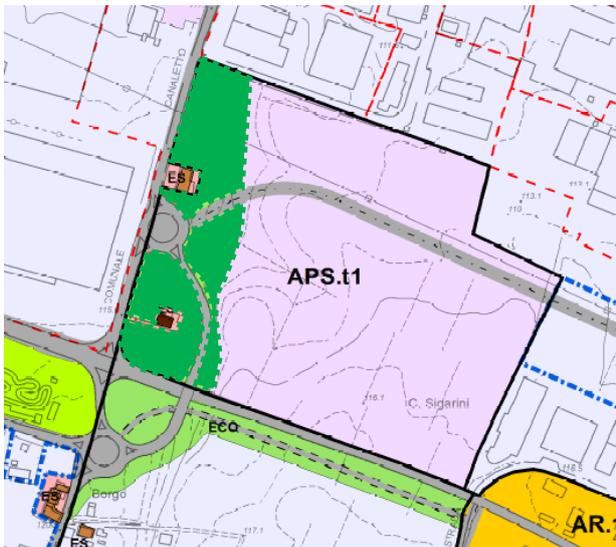
DOTAZIONI TERRITORIALI

Le aree oggetto di intervento sono interessate da due previsioni di valenza strutturale: la nuova viabilità e la fascia ECO, indicate nella TAVOLA di PSC e riportate anche nella SCHEDA D'AMBITO APS.t1, come sotto riportato.

Contenuti specifici della SCHEDA D'AMBITO APS.t 1

Dati metrici	APS.t1 - ST = 130.400 mq
Nuovo assetto della viabilità	Nell'ambito APS.t1 - nuova viabilità di collegamento diretto tra via Giardini e lo svincolo sulla pedemontana
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale	Fascia di dotazione ecologia a protezione dalla viabilità e dagli svincoli ovest ECO _ 27.894 mq (fonte scheda APS.t1)

Relativamente all'area ECO, si ritiene rispettata la previsione del PSC in relazione alle seguenti considerazioni:

	<p>La FASCIA ECO di PSC rilevata dalla Tavola che ricade all'interno del perimetro dell'AMBITO, come sotto evidenziato, risulta pari a 27.083 mq (fonte misurazione tav. PSC), mentre nella scheda d'ambito APS.t1 si individuano 27.894 mq. Si assume quindi quest'ultimo valore, in quanto più restrittivo. Tale area risulta comprendere le infrastrutture per le urbanizzazioni stradali come previsto dall'art. del PSC e articolo del RUE</p> <p> FASCIA</p>
	<p>Fascia ECO con caratteristiche di verde ecologico permeabile, rilevata dalla Tavola e che ricade all'interno del perimetro dell'AMBITO, come sotto evidenziato, risulta pari a 20.890 mq.</p> <p>Il calcolo prevede di escludere sia le aree classificate ES e le aree destinate alla viabilità.</p> <p> AREA</p>

Il Progetto Urbano dell'Accordo Operativo si sviluppa in coerenza con la scelta fatta anche dal PSC di organizzare in una fascia unitaria il sistema delle dotazioni territoriali.

Sono stati infatti accorpati nell'area posta ad ovest sia il verde generato dallo standard di cessione sia quello permeabile, con la finalità di dare maggiore valore alla componente verde dell'intervento, aumentando il suo valore in termini di inserimento paesaggistico, ecologico e di mitigazione, e rispondere nel contempo alla mitigazione delle infrastrutture (svincolo stradale) così come previsto dalla scheda di PSC.

Gli edifici sottoposti a tutela di carattere storico testimoniale sono mantenuti all'interno di questa fascia verde.

ANALISI AREA ECO_U



Fascia ECO complessiva

36.296 mq



Comprende sia le aree interne che esterne al comparto e la previsione dell'infrastruttura per l'urbanizzazione in analogia alla perimetrazione della Tavola di PSC-

PERTANTO MAGGIORE DI 27.894 mq

Fascia ECO fuori comparto

(Già ceduta all'AC in relazione alla attuazione delle svicolo stradale)

9.619 mq (totale)

- di cui una quota **permeabile** pari a

5.815 mq

Fascia ECO interna al comparto

(Comprensiva di tutte le aree destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni)

26.677 mq (totale)

- di cui una quota **permeabile** pari a

20.009 mq (escluso il parcheggio alberato, il tratto di viabilità e le porzioni impermeabili dei lotti 2 e 3)

Fascia ECO PERMEABILE complessiva

(Conteggiata escludendo tutte le aree non permeabili e destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni)

25.824 mq

PERTANTO MAGGIORE DI 20.890 mq

Il computo sopra evidenzia che una quota di verde ECO è già stato oggetto di cessione e previsto nello stralcio di attuazione dello svincolo della Strada Pedemontana con via del Canaletto.

Il progetto propone l'organizzazione della Fascia ECO così articolata:

- a nord, a fianco della pista ciclabile esistente, viene localizzata una fascia a verde e l'area a parcheggio alberato nel quale si prevede il tombamento di un tratto del Rio Spezzano e la realizzazione di una vasca di laminazione privata immediatamente esterna all'area ECO;
- a sud, il rafforzamento del verde caratterizzato dalla presenza del tratto del Rio Spezzano che resta a cielo aperto, concentrando in questa area il più possibile gli standard e le dotazioni a valenza ecologica (ECO - verde di cessione - verde permeabile).

L'organizzazione del progetto tiene conto delle diverse condizioni attuative e propone un'organizzazione integrata dei diversi Ambiti di PSC nel rispetto delle specifiche discipline.

Pertanto come sopra dimostrato si verifica:

- **Il rispetto della quota minima di area ECO prevista dalla SCHEDA APS. t1, pari a 27.894 mq, valore riportato nella SCHEDA D'AMBITO;**
- **La cessione di aree destinate alla viabilità e marciapiede per la realizzazione della nuova viabilità per un totale di circa 8.581 mq.**

STANDARD URBANISTICI

Come evidenziato sopra, la dotazione degli standard urbanistici nasce dall'applicazione delle diverse norme di Ambito di cui l'area oggetto dell'ACCORDO OPERATIVO si compone.

La Tabella sotto riportata individua le aree di cessione necessarie da destinate a verde pubblico e a parcheggi.

Tabella 5.1 - Calcolo e verifica standard Atlas

CALCOLO PARAMETRI E STANDARD - ATLAS

AREA	Area URBANISTICA	SUPERFICIE		EDIFICABILITA'		PARCHEGGI PUBBLICI (P1)		VERDE CESSIONE	
		Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Indice (mq/mq)	SC max (mq)	Indice	Superficie (mq)	Indice (%)	Superficie (mq)
ACCORDO OPERATIVO									
A	APS.t1 (p) SCHEDA PSC	82.095	82.179	0,20 mq/mq di ST	16.436	5% ST	4.109	10% ST	8.218
A'	ES	1.606	1.641	/	/	/	/	/	/
DISEGNO URBANO									
B	APS.i (p) mapp.li 16 e 135p (1)	11.988	12.853	0,6 mq/mq di SF	7.712	10/100 di SC	771	10% ST	1.285
C	APS.i (p) in IUC (1)	19.887	19.392	0,6 mq/mq di SF	11.635	5% ST	970	10% ST	1.939
F	APS.i (e) Intervento Diretto	38.580	38.580	0,65 mq/mq di SF	25.077	10/100 di SC	2.508	/	/
Totale		154.156	154.645		60.860		8.358		11.442

VERIFICA DELL'ASSOLVIMENTO DI PARAMETRI E STANDARD - ATLAS

	ECO (mq)		SUPERFICIE COMPLESSIVA (mq)		PARCHEGGI PUBBLICI-P1 (mq) (11)		VERDE CESSIONE (mq) (11)	
	PSC (3)	Progetto (4)	Massima	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto
ACCORDO OPERATIVO	19.526	36.296	16.436	9.000	8.358	8.922	11.442	11.608
PDC POST SPOST. AT	/	/	16.436	7.436	/	/	/	/
TOTALE	/	/	16.436	16.436	/	/	/	/

(1) Si assume SF = ST

(3) Area ECO individuata come da Tavola 1a e Scheda del PSC

(4) Valore comprensivo delle aree ECO extra comparto già cedute. Si veda tavola T6_I Planimetria localizzazione usi

(11) Valori al netto dell'area demaniale del Rio Spezzano

Tabella 5.2 - Calcolo e verifica standard Florim

CALCOLO PARAMETRI E STANDARD - FLORIM

AREA	AREA URBANISTICA	SUPERFICIE		EDIFICABILITÀ'		PARCHEGGI PUBBLICI (P1)		VERDE CESSIONE	
		Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Indice (mq/mq)	SC max (mq)	Indice	Sup. (mq)	Indice (%)	Sup. (mq)
ACCORDO OPERATIVO									
D + D'	APS.t1 (p) SCHEDA PSC	34.888	34.035	0,20 mq/mq di ST	6.807	5% ST	1.702	10% ST	3.403
E	APS.i (p) in IUC (1)	13.977	13.680	P.O.C. 24/10/06	5.666	P.O.C. 24/10/06	556	P.O.C. 24/10/06	1.111
G	ECO	1.158	1.158	/	/	/	/	/	/
Totale		50.023	48.873		12.473		2.258		4.514

VERIFICA DELL'ASSOLVIMENTO DI PARAMETRI E STANDARD - FLORIM

	ECO (mq)		SUPERFICIE COMPLESSIVA (mq)		PARCHEGGI PUBBLICI-P1 (mq)		VERDE CESSIONE (mq)	
	da PSC (3)	Progetto	Massima (7)	Progetto	Standard	Progetto	Standard	Progetto (8)
ACCORDO OPERATIVO	8.368	/	12.473	20.473	2.258	2.258	4.514	4.514

- (1) Si assume SF = ST
 (3) Area ECO individuata come da Tavola 1a e Scheda del PSC
 (7) Come previsto dalla Convenzione Urbanistica, l'aumento di superficie complessiva deriva della delocalizzazione, in questo comparto, di 8.000 mq di SC provenienti dal comparto APS.t tra via Viazza e via Giardini, individuato nella tavola *T3_I Disegno Urbano*
 (8) Compresi 1.158 mq di aree di cessione a verde reperiti, a carico di Florim, nell'area a sud dello svincolo sulla pedemontana nei pressi del Rio Spezzano individuata nella *T3_I Disegno Urbano*

La superficie di cessione computata genera complessivamente un totale di aree per standard dovute, a fronte dell'utilizzo di tutti i 36.909 mq di SC, pari a:

- **CESSIONE AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO**
 8.358 mq di Aree di cessione da destinare a parcheggio
 2.258 mq di Aree di cessione da destinare a parcheggio

Per un totale di 10.616 mq di aree da destinare a parcheggio a fronte di una previsione complessiva di 11.180 mq.

Si evidenzia, in ogni caso, che l'area del parcheggio disposto lungo la nuova viabilità, a fronte di diverse necessità che dovessero emergere nel tempo, potrà comunque essere

organizzato anche per l'utilizzo da parte delle automobili come indicato nello schema di progetto riportato alla Tavola T15 I_ *Verifica doppia conformità*.

- **CESSIONE AREE DA DESTINARE A VERDE PUBBLICO**

11.442 mq di Aree di cessione da destinare a verde pubblico

4.514 mq di Aree di cessione da destinare a verde pubblico

Per un totale di 15.956 mq di aree da destinare a verde pubblico a fronte di una previsione complessiva di 16.122mq.

Si prevede pertanto la cessione di una quota di verde pubblico fuori comparto pari a 1.158 mq localizzati nell'abito a sud della Pedemontana, come identificato nella Tavola T3_I e meglio specificato nell'Allegato 2 – Cessioni a sud della Pedemontana.

Si tratta di aree identificate ECO, in continuità all'area ECO oggetto dell'Accordo Operativo, nei pressi della recente trasformazione edilizia di cui alla variante urbanistica approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.47 del 27/07/2017 denominata VARIANTE FLORIM.

Si deve inoltre evidenziare che la SC di 8.000 mq di trasferimento sopra riportata atterra all'interno dell'area dell'Accordo Operativo, e più precisamente nell'ambito APS.t1, dove gli standard urbanistici sono parametrizzati in base alla superficie territoriale (St) che nel caso in questione non varia. Alla luce di ciò, visto anche la buona dotazione complessiva degli standard a parcheggio, si ritiene di lasciare invariati gli standard a parcheggio anche a seguito del trasferimento di 8.000 mq di SC.

Alla presente relazione si allega specifica nota esplicativa relativamente al reperimento degli standard urbanistici relativi alla potenzialità edificatoria che non è stata trasferita del progetto cosiddetto Maranello 51. (Allegato 3 - Estratto Comparto Maranello 51)

Inoltre si allega definizione dei parametri derivati dal POC 24/10/2006 (Allegato 4 - Parametri PUA Via Giardini).

Pertanto il progetto assolve le prescrizioni globalmente, non per singoli lotti, e garantisce, inoltre, l'assolvimento delle superfici permeabili e il reperimento dei parcheggi di PP necessari, individuati in questa fase solo a livello indicativo per verificare la fattibilità della proposta (Cfr. Tavole T7_I e T8_I).

9. Progetto del verde

Il progetto del verde si articola in tre aree:

1. il primo intervento prevede di predisporre una fascia di “bosco urbano” nell’area ECO con elementi verdi che sottolineano la presenza e rafforzano il ruolo eco-sistemico del tratto presente del Rio Spezzano per la parte che rimane a cielo aperto, a sud del nuovo asse viario;
2. il secondo intervento riguarda le alberature della viabilità di progetto e dei parcheggi per la parte non interessata dalla sottostante vasca di laminazione;
3. il terzo intervento riguarda il verde nella zona est dell’area di intervento.

1 - Area ECO - Il Bosco urbano

Si propone la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva nelle aree prossime al Rio (cfr. *Img. 12 - tratteggio rosso*): questa sarà caratterizzata da specie arbustive spinose e piantate dense al fine di creare una barriera poco penetrabile.

Mentre nei tratti dove vi è la presenza di vegetazione legnosa spontanea (cfr. *Img. 12 - tratteggio giallo*) si realizzerà solo una siepe semplice per migliorare la fascia eco-tonale di passaggio tra boschetto e prato, importante per diverse specie faunistiche (avifauna in particolare).

Il sesto d’impianto è caratterizzato dall’elevata densità che non necessita di particolari manutenzioni eccetto quelle relative ai primi tre anni (innaffiature di soccorso e sostituzione piante morte quando superiori al 20% del totale).

Il sesto d’impianto sarà di un metro fra le file (saranno 2) con un albero ogni 5 m e un arbusto ogni metro, le file sono sfalsate in modo da compattarne la formazione e l’andamento, mentre la siepe semplice sarà costituita anche da altre specie tipiche del mantello planiziale, ad ogni modo tutte le specie saranno autoctone.

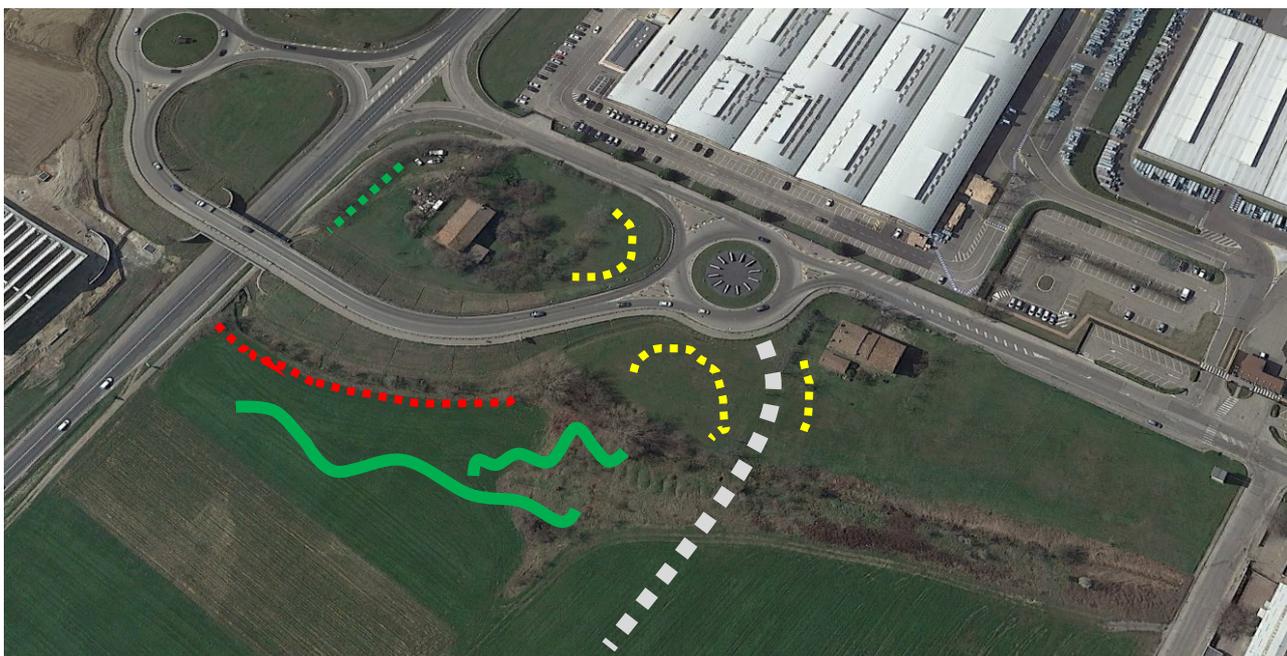
Siepe arboreo arbustiva

Arbusti	Alberi
Spin cervino (<i>Rhamnus chatarticus</i>)	Orniello (<i>Fraxinus ornus</i>)
Prugnolo (<i>Prunus spinosa</i>)	Acero campestre (<i>Acer campestre</i>)
Crespino (<i>Berberis vulgaris</i>)	Frangola (<i>Frangola alnus</i>)
Agazzino (<i>Pyracantha coccinea</i>)	Farnia (<i>Quercus robur</i>)
Pero selvatico (<i>Pyrus Pyraster</i>)	Salicone (<i>Salix caprea</i>)

<u>Siepe arbustiva</u>	<u>Alberature</u>
Saguinella (<i>Cornus sangiunea</i>)	Orniello (<i>Fraxinus ornus</i>)
Corniolo (<i>Cornus mas</i>)	Acero campestre (<i>Acer campestre</i>)
Ligustro (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Frangola (<i>Frangola alnus</i>)
Caprifoglio rosso (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Farnia (<i>Quercus robur</i>)
Pallon di maggio (<i>Viburnum opulus</i>)	Salicone (<i>Salix caprea</i>)
Viburno lantana (<i>Viburnum lantana</i>)	Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>)

Fusaggine (<i>Euonymus europaeus</i>) Sambuco nero (<i>Sambucus nigra</i>) Frangola (<i>Frangula alnus</i>)	Ciliegio selvatico (<i>Prunus avium</i>)
---	--

La presenza della Strada Pedemontana costituisce un potenziale disturbo anche dal punto di vista visivo pertanto si ritiene necessario realizzare una “barriera verde” in prossimità di essa, che svolga principalmente due funzioni: mitigazione degli impatti visivi e contenimento di polveri e inquinanti provenienti dal traffico veicolare sempre piuttosto intenso in questa infrastruttura. Si propone quindi di realizzare una quinta arbustiva ad integrazione delle alberature esistenti.



Img. 12 - Schema progetto verde

	Filari di alberi
	Siepe arboreo arbustiva
	Siepe arbustiva

2 - Vegetazione delle aree destinate a viabilità e parcheggio

Nei parcheggi, più che in ogni altro luogo, la convivenza tra veicoli e qualunque elemento vivente è problematica. A questi spazi generalmente si richiede di risolvere il problema dello stazionamento delle automobili, ciò che conta è raggiungerli agevolmente, rimanervi il minimo indispensabile e lasciarli con altrettanta rapidità. Nel frattempo, però, il parcheggio deve svolgere il compito di provvedere al veicolo, restituendolo integro al guidatore e in condizioni ideali di abitabilità (soprattutto in estate).

Vegetazione

Dal punto di vista progettuale, si deve realizzare una non facile armonia tra funzionalità e creazione di un microambiente gradevole.

A tale scopo gli elementi fondamentali sono:

- La vegetazione (arborea, arbustiva ed erbacea), in senso verticale;
- La pavimentazione, in senso orizzontale.

Le piante arboree sono senza dubbio l'elemento fondamentale per un risultato funzionale ed estetico sicuro.

Le loro principali funzioni sono:

- Arredo cromatico di un'area generalmente poco attraente;
- Condizionamento micro ambientale, con la filtrazione e queste funzioni, ma la scelta della specie da impiegare l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli;
- Attenuazione delle elevate temperature estive e ombreggiamento dei veicoli.

Tutte le specie arboree sono in grado di adempiere a tutte queste funzioni, ma la scelta delle specie da impiegare nell'arredo verde dei parcheggi non è così automatica. Non esiste l'albero perfetto per un parcheggio.

Tuttavia alcuni requisiti sono indispensabili:

- Chioma ampia e folta;
- Una certa resistenza agli agenti inquinanti;
- Assenza di frutti voluminosi e pesanti;
- Assenza di produzione di sostanze imbrattanti;
- Non eccessiva varianza nel portamento e nelle dimensioni tra un individuo e l'altro;
- Predisposizione ad assumere con il tempo il carattere di albero solitario.

Altri requisiti sono preferenziali:

- Una certa rusticità;
- Una certa solidità dei tessuti meccanici;
- Una non eccessiva vigoria vegetativa che costringa a frequenti potature, con minima sottrazione di spazio alla sosta e allo svincolo dei veicoli.

Generalmente si preferiscono utilizzare le specie caducifoglie rispetto le sempreverdi, in quanto la persistenza delle foglie sulla pianta durante la cattiva stagione produce un eccessivo ombreggiamento, ostacolando la già limitata penetrazione della radiazione luminosa.

Ombreggiamento

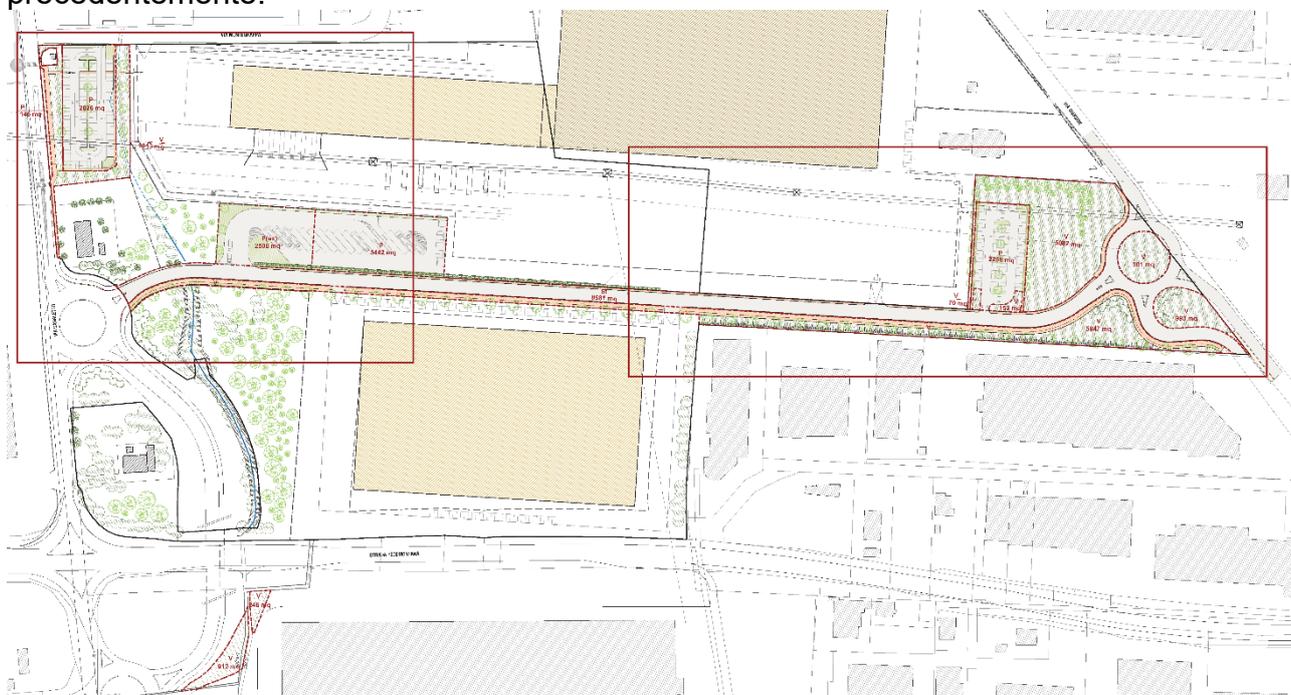
È evidente l'importanza di prevedere un adeguato ombreggiamento che sia il più possibile diffuso e uniforme. Le specie più indicate sono quelle a chioma espansa e folta, con fogliazione di lunga durata, con ramificazioni tendenzialmente ascendenti o comunque non ricadenti. Ideali sono chiome come quelle di *Celtis australis*, *Acer pseudoplatanus*, *Platanus occidentalis*, *Paulownia tomentosa* e il tiglio (*Tilia tomentosa* 'Bramant' che non produce melata e quindi non imbratta le auto).

Per la scelta migliore va considerato anche lo spazio che avranno a disposizione le piante per l'apparato radicale perché ad una chioma sviluppata corrisponde una radice altrettanto sviluppata che può nel tempo mettere in crisi le pavimentazioni. In questo caso il tiglio (solo della varietà citata in precedenza) e il bagolaro (*Celtis australis*) appaiono come il giusto compromesso per il caso in oggetto.

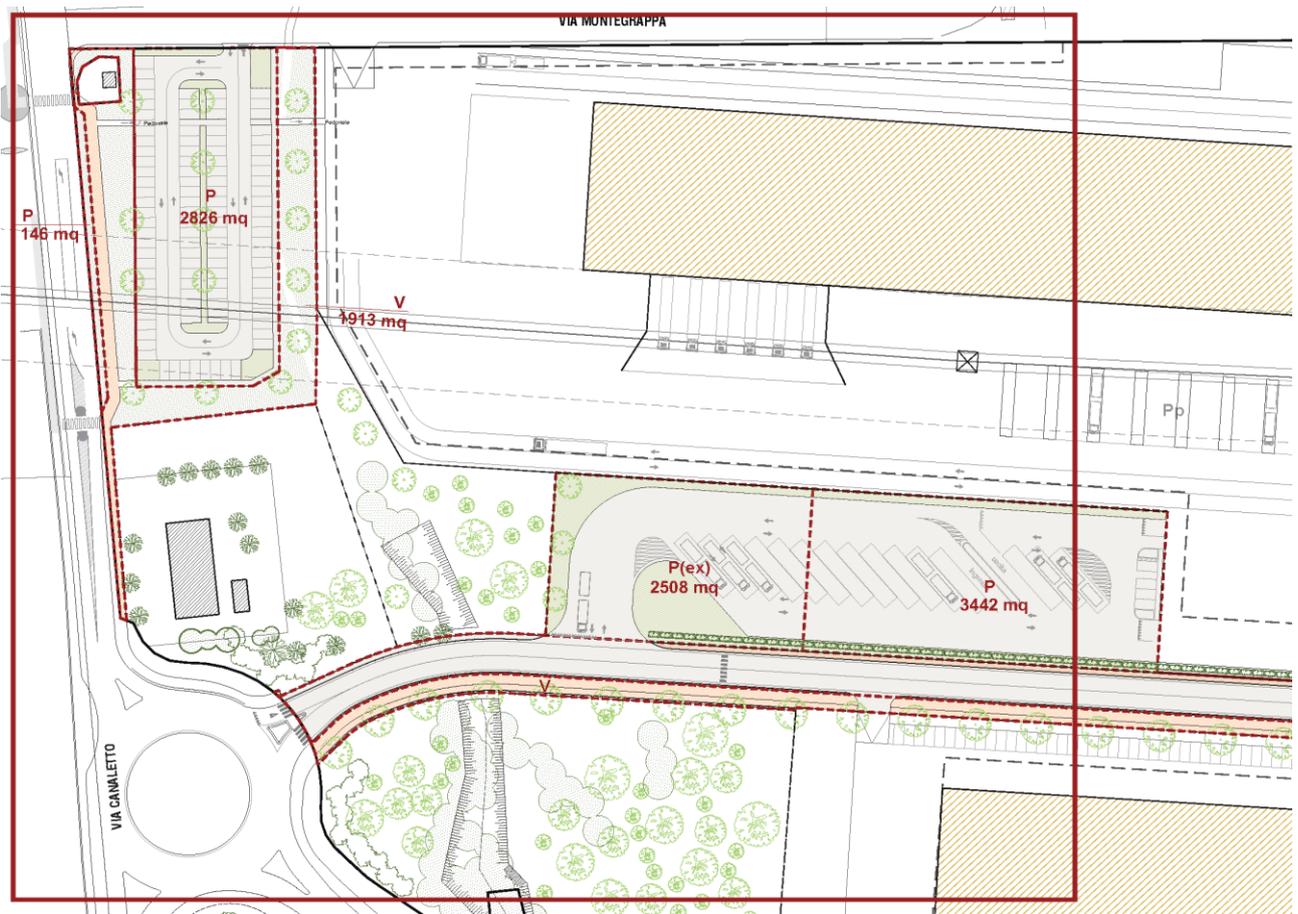
Un altro elemento caratterizzante sarà la creazione di un filare alberato lungo il nuovo asse viario.

3 - Aree di cessione

Le aree di cessione del verde ad est saranno organizzate a prato e senza particolari alberature o arbusti, per non precludere la visibilità nel funzionamento della nuova rotatoria; in questo tratto sarà mantenuta l'alberatura della viabilità che proseguirà nella porzione a confine dell'area. Si prevede, inoltre, l'inserimento di una quinta verde di mitigazione del parcheggio verso est. Saranno utilizzati specie e sestri di impianto già indicati precedentemente.



Img. 13 - Progetto di localizzazione delle aree di cessione



Img. 14 - Particolari delle aree di cessione

10. Il progetto delle aree private

L'attuazione delle aree destinate all'edificabilità è articolata nei diversi lotti funzionali. Come evidenziato dalle tabelle delle tavole T7_I e T8_I all'interno dei lotti viene rispettato il reperimento della quota di parcheggi pertinenziali e il rapporto di copertura Q previsto dalla disciplina vigente tenendo in considerazione tutti i diversi ambiti urbanistici.

Inoltre, si evidenzia che il progetto nel suo complesso rispetta i parametri di permeabilità delle aree.

Tabella 6.1 – Verifica dei parametri: permeabilità e rapporto di copertura Atlas

CALCOLO PARAMETRI - ATLAS

AREA	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE (mq)		RAPPORTO DI COPERTURA		PERMEABILITA'	
		Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Q (%)	Sup. coperta max (mq)	Indice (%)	Sup. permeabile (mq)
ACCORDO OPERATIVO							
A	APS.t1 (p) SCHEDA PSC	82.095	82.179	50% SF	33.666	25% ST	20.545
A'	ES	1.606	1.641	/	/	/	/
DISEGNO URBANO							
B	APS.i (p) m.li 16 e 135p	11.988	12.853	50% SF	6.427	25% SF	3.213
C	APS.i (p) in IUC (1)	19.887	19.392	50% SF	9.696	25% SF	4.848
F	APS.i (e) Intervento Diretto	38.580	38.580	60% SF	22.510	20% SF	7.716
Totale		154.156	154.645		72.299		36.322

VERIFICA DELL'ASSOLVIMENTO DI PARAMETRI E STANDARD - ATLAS

	SUPERFICIE COPERTA (mq) (2)		PERMEABILITA' (mq)		PARCH. PERTINENZA (2) (6)	
	Massima	Standard	Standard	Progetto (5)	Standard	Progetto
ACCORDO OPERATIVO	72.299	/	36.322	36.324	51	51
PDC POST SPOST. AT	/	/	/	/	42	42
TOTALE	72.299	60.860	/	/	94	94

- (1) Si assume SF = ST
- (2) Tale verifica è eseguita complessivamente sui lotti 1 ed Ex Fornace San Lorenzo
- (5) Questo valore è comprensivo di 969 mq di superficie permeabile presenti nell'area dell'ex Fornace di San Lorenzo, per assolvere la totalità del parametro della permeabile.
- (6) La norma prevede 1 PA ogni 175 mq di SC. Le effettive dotazioni dovranno essere verificate in fase attuativa in base alle funzioni e alla SC effettivamente realizzata.

Tabella 6.2 - **Verifica dei parametri: permeabilità e rapporto di copertura Florim**

CALCOLO PARAMETRI - FLORIM

AREA	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE (mq)		RAPPORTO DI COPERTURA		PERMEABILITA'	
		Catastale (mq)	Rilievo (mq)	Q (%) (10)	Sup. coperta max (mq)	Indice (%)	Sup. permeabile (mq)
D	APS.t1 (p) SCHEDA PSC	34.888	34.035	55% SF	21.809	25% ST	8.509
E	APS.i (p) in IUC (1)	13.977	13.680	/	/	P.O.C. 24/10/06	2.222
G	ECO	1.158	1.158	/	/	/	/
Totale		50.023	48.873		21.809		10.731

VERIFICA DELL'ASSOLVIMENTO DI PARAMETRI E STANDARD - FLORIM

	SUPERFICIE COPERTA (mq)		PERMEABILITA' (mq)		PARCH. PERTINENZA (6)	
	Massima	Standard	Standard	Progetto (9)	Standard	Progetto
ACCORDO OPERATIVO	21.809	20.473	10.731	10.731	117	117

(1) Si assume SF = ST

(6) La norma prevede 1 PA ogni 175 mq di SC. Le effettive dotazioni dovranno essere verificate in fase attuativa in base alle funzioni e alla SC effettivamente realizzata

(9) Dalle superfici permeabili in progetto sono esclusi 1.158 mq di aree di cessione a verde reperite a carico di Florim nell'area a sud dello svincolo sulla Pedemontana nei pressi del Rio Spezzano

(10) Si assume Q=55% al fine di considerare il contributo dell'ambito APS.i (p) in IUC, che nella tabella di P.O.C. 24/10/06 non prevedeva un rapporto di copertura

In particolare si evidenzia che:

- Relativamente al LOTTO 1 si prevede una progettazione integrata con l'area limitrofa delle ex fornace San Lorenzo posta a nord e della medesima proprietà. Parimenti, le superfici di standard di parcheggio, verde pubblico e permeabilità interne al perimetro dell'Accordo potranno assolvere a parametri di standard richiesti per l'area ex-fornace San Lorenzo e più in generale del Disegno urbano.
- Relativamente al LOTTO 4, l'area potrà ospitare un'ulteriore superficie di 8.000 mq di SC provenienti dall'Ambito di riqualificazione APS.t. (e) – via Giardini angolo via

Viazza – Maranello 51, come previsto dalla convenzione rep.n.13022 trascritto il 7/08/2019 al numero 16720.

Inoltre, per il Lotto 4 si prevede di richiedere alla Provincia di Modena una specifica richiesta per la riduzione della fascia di rispetto stradale da 30 metri a 18 metri, così come indicato dagli elaborati grafici ed in particolare nella successiva *Img. 15* e nella *T14_I Tavola dei vincoli*.

La presente richiesta, come si evince dagli elaborati non presenta elementi ostativi, in quanto, sul fronte nord della strada Pedemontana sono già presenti nel territorio limitrofo casi simili. In particolare, recentemente è stata concesso una deroga ad una azienda limitrofa localizzata ad est rispetto all'intervento in questione in una situazione che possiamo considerare del tutto analoga.



Accordo Operativo APS.i – APS.t1 - Comune di Fiorano Modenese

LEGENDA

Progetto urbano dentro il perimetro dell'accordo

	Perimetro Accordo Operativo
	Lotti in progetto
	Sedime di massimo ingombro degli edifici in progetto
	Strada in progetto
	Parcheggi pubblici in progetto
	Aree verdi pubbliche in progetto
	Aree permeabili private in progetto
	Percorsi ciclopedonali

	Edifici in progetto
	Edificio in progetto a completamento del capannone ATLAS fuori comparto
	Rete SNAM in progetto
	Traliccio e reti AT esistenti 132 kV
	Rete AT interrata 132 kV
	Interramento della linea aerea BT esistente a servizio del lotto a Nord extra AO
	Acquedotto esistente
	Acquedotto di progetto

LEGENDA VINCOLI

	Fascia di rispetto stradale, da PGTU adottato con delibera n. 38 del 26/07/2018
---	---

18 m	in deroga da strada Pedemontana, tipo C
8 m	da via Giardini, tipo E1
8 m	da via Canaletto, tipo E1 fino alla rotonda a nord della pedemontana, tipo E2 per il tratto successivo
5 m	da via Montegrappa, tipo F2
8 m	dalla nuova strada di progetto, tipo E1 in quanto di collegamento tra due strade di analoga tipologia.

	Fascia di rispetto da linea Terna - Alta Tensione In riferimento all'allegato 5 della D1_Relazione Illustrativa
---	--

16 m	dalla linea 132 kW aerea - vincolo presente nelle fasi 1 e 1bis - Lato OVEST
24/25 m	dalla linea 132 kW aerea - vincolo presente nelle fasi 1 e 1bis - Lato EST
3 m	dalla linea 132 kW interrata in progetto

	Fascia di rispetto da linea SNAM
7 m	dalla linea SNAM
3 m	dalla linea SNAM incamiciata

	Zona ES - Edifici e complessi di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale Art. 42 PSC
---	--

	Strada in progetto con sottostanti sottoservizi (Fognature - BT - MT - Gas - Acquedotto - IP - Telefonia - Terna - SNAM)
---	--

Img. 15 – Tavola dei vincoli

11. Schema delle reti e dei servizi tecnologici

Il presente procedimento racchiude anche la progettazione preliminare di tutte le reti di sottoservizi necessarie al funzionamento dell'intero comparto. Le reti in progetto saranno collocate, per lo più, sotto il nuovo asse infrastrutturale di larghezza complessiva, compreso la ciclabile ed il pedonale, di 14,00 m e saranno collegate al sistema delle reti esistenti.

SCHEMA FOGNATURE (Cfr. T9_1 Schema reti fognarie)

Il sistema fognario è previsto separato tra acque chiare e acque scure.

Come si evince dalla planimetria di progetto, la **rete delle acque scure** che corre lungo la nuova strada del Comparto, si collegherà con quella esistente localizzata a nord, sotto via Montegrappa ove è presente un collettore del 400 in PVC, passando al margine dell'area di cessione su cui insistono parte dei Parcheggi di Urbanizzazione.

La **gestione delle acque chiare**, invece, avverrà tramite la condotta principale posta sotto la nuova viabilità di comparto che raccoglierà le acque e le convoglierà verso ovest, nel nuovo tratto di canale da tombinare (Rio Spezzano) posto sotto la nuova strada in corrispondenza della rotatoria, che costituisce il recapito finale per l'intera area assoggettata ad Accordo Operativo.

Per consentire il corretto funzionamento idraulico del comparto e il deflusso delle acque, si prevede, un sistema di vasche di laminazione e/o sovradimensionamento con laminazione lineare dimensionate secondo quanto previsto dal parere Regione Emilia Romagna.

In primo luogo si prevede una Vasca di Laminazione in corrispondenza del margine ovest del lotto 1, di proprietà Atlas, di dimensioni adeguate per la laminazione della proprietà Atlas. Vi è poi una laminazione lineare di acque pubbliche sotto il nuovo asse viario che si farà carico della laminazione anche del Parcheggio pubblico est, e sotto ai due altri parcheggi pubblici. Infine, relativamente per il Lotto 4 di Florim si dovrà garantire la laminazione internamente al lotto stesso.

Consapevoli della delicatezza della gestione del deflusso delle acque si è prodotta un'apposita Relazione specialistica (cfr. D4_1 Relazione Idraulica) che ha preso in considerazione e verificato anche le diverse situazioni e apporti al contorno.

SCHEMA RETE IDRICA E GAS (Cfr. T10_1 Schema reti acqua e gas)

Le reti di **distribuzione di acqua e gas** esistenti sono collocate sotto via del Canaletto, a ovest dell'area oggetto dell'Accordo, e su queste si innesteranno le nuove reti, sempre collocate sotto la nuova strada di distribuzione del Comparto. Dai nuovi tratti in progetto partiranno anche i singoli allacci per i lotti in progetto.

Per quanto riguarda la rete gas presente di SNAM, come evidenziato nella tavola T10_1 *Schema reti acqua e gas*, a seguito di contatti avuti con l'ente gestore si è provveduto ad individuare un nuovo tracciato in sostituzione a quello precedente che interferiva in particolare con il lotto 1.

La nuova linea che dopo l'attraversamento in protezione della nuova strada avrà a disposizione una fascia di 7+7 metri di rispetto permeabile, prevede altri due tratti in protezione fino al nuovo recapito finale su via Giardini.

SCHEMA AT, MT, BT (Cfr. T11_I Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia)

Anche la nuova **rete di distribuzione di MT e BT** si colloca sulla nuova strada di comparto. Entrambe le reti prevedono il collegamento passando sotto l'area verde posta tra i due Parcheggi pubblici, per arrivare in corrispondenza di via Montegrappa.

Nello specifico, l'allaccio alla rete esistente di MT è previsto su via Montegrappa con predisposizione di un pozzetto di arrivo interno alla fascia di verde, mentre la rete di BT si connette direttamente alla cabina esistente presente nella parte nord ovest dell'area oggetto dell'accordo.

L'area è inoltre interessata dalla presenza di un elettrodotto di AT in semplice terna 132Kv n.23620F1 "Fiorano-Maranello di Terna con tracciato est - ovest e con una derivazione al centro verso sud a servizio di Florim.

Si tratta di una linea individuata dalla Tavola 3A del PSC - Rete degli elettrodotti AT 132 kW - aeree - per cui è prevista una DPA - Distanza di prima approssimazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti trasmessa da Terna e riportata sulle tavole dell'Accordo. (Allegato 5 - DPA trasmesse da Terna)

In relazione alla diramazione verso sud sono già stati presi accordi tra Florim e Terna e se ne prevede il suo interrimento come da elaborato grafico T11_I.

Per quanto riguarda lo spostamento dell'intero tracciato Fiorano-Maranello dovrà essere attivato un accordo con tempi e modalità da definire, pertanto il presente Accordo Operativo lo rileva nello stato dei luoghi.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONIA (Cfr. T11_I Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia)

Per quanto riguarda la **rete di illuminazione pubblica**, questa verrà collocata lungo la nuova pista ciclabile in progetto, i pali di illuminazione pubblica previsti sono collocati a una distanza stimata di circa 30 m, da verificare in fase di progetto delle Opere di Urbanizzazione. La rete dell'illuminazione pubblica sarà dotata di un quadro autonomo da definire nelle successive fasi di progettazione. Particolare attenzione verrà posta alla sicurezza degli attraversamenti ciclo-pedonali sulla rotatoria di via Giardini in progetto e su quella esistente di via Canaletto attraverso punti luce dedicati.

Relativamente alla Telefonia l'area è servita da una nuova rete posta sotto la nuova strada di distribuzione del Comparto sulla quale si innestano gli allacci ai diversi lotti.

12. Norme di qualità e contenimento del fabbisogno energetico

In generale l'intervento, pur coinvolgendo diverse proprietà e differenti ambiti urbanistici, è concepito come un intervento unitario dotato di una viabilità di alta qualità inserita nel contesto urbano anche grazie alla dotazione di verde pubblico e privato, con particolare riferimento alla progettazione dell'area ECO prevista.

Per ogni parte del progetto si adotteranno le seguenti strategie in grado di contenere i consumi energetici e l'impatto ambientale.

Aree esterne

Il nuovo impianto di illuminazione esterna, per la parte sia pubblica sia privata, sarà realizzato con corpi illuminanti a basso consumo energetico, nel rispetto delle normative vigenti ed in particolare alla L.R. 29/09/2003 n.19 “Norme in materia di riduzione dell’inquinamento luminoso e di risparmio energetico” e successive delibere di giunta regionale, in particolare la DGR 1732 del 12/11/2015 , la terza direttiva per l’applicazione dell’art.2 della Legge Regionale 29 settembre 2003, N. 19.

Nelle aree di nuova realizzazione, a servizio delle infrastrutture stradali nuove e di connessione con le infrastrutture esistenti, della nuova rotatoria, dei parcheggi e degli attraversamenti pedonali si adotteranno corpi illuminanti performanti.

Particolare attenzione sarà rivolta:

- agli attraversamenti ciclo-pedonali, che saranno dotati di un’illuminazione dedicata e specifica, come richiesto dalla norma UNI 11248,
- alle infrastrutture stradali, che saranno illuminate con corpi con ottica stradale,
- alla rotatoria
- ai parcheggi.

Nella scelta dei corpi illuminanti si prediligeranno i corpi dotati di un’elevata efficienza globale, funzione del flusso nominale emesso dalle sorgenti, della reale potenza assorbita dall’apparecchio, dell’efficienza nominale della sorgente luminosa, ecc., prestando attenzione ai livelli IPEA dei corpi e all’indice IPEI dell’impianto. Inoltre si adotteranno soluzioni in grado di poter ridurre il flusso e la potenza per le sorgenti e di poter attuare le parzializzazioni temporanee (come ad esempio riduzioni dopo la mezzanotte, in seguito alla diminuzione del flusso di traffico presente o altri parametri che potranno essere gestiti dall’Amministrazione in accordo con la società esercente gli impianti).

Edifici

L’intero sistema edifici-impianti sarà realizzato per minimizzare i consumi energetici e l’impatto ambientale, saranno rispettati in ogni caso i requisiti minimi di prestazione energetica richiesti dalla Regione Emilia Romagna ed in particolare dal DGR 967/15 e successive integrazioni.

L’involucro degli edifici che verranno riscaldati sarà realizzato con elementi a bassa trasmittanza termica in modo da contenere le dispersioni energetiche; al contempo, gli elementi trasparenti avranno un basso fattore solare per schermare la radiazione solare entrante nei periodi estivi.

*Ingegnere
Francesco Bursi*

ALLEGATO 1
Scheda di PSC

Denominazione ambito	Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali di tipo terziario AMBITI PER SERVIZI URBANIE TERRITORIALI VIA CANALETTO	APS.t1
Localizzazione	A est di via Canaletto, a nord della Pedemontana	

* Scheda modificata in attuazione alla delibera Consiglio Comunale n. 47 del 27.07.2017 (Variante FLORIM)

1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	APS.t1: ST = mq 130.400
Caratteri morfologici e funzionali	E' importante che il nuovo insediamento nasca con una identità ed una struttura complessiva, anche dal punto di vista dell'assetto strutturale. A tal fine il PSC indica le linee strutturali dell'assetto, lasciando al POC il compito di specificare (per stralci attuativi) le modalità di intervento e le configurazioni intermedie e finali.
Condizioni attuali	Aree non edificate

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità moderatamente lenta ($2 < v < 6$ cm/h) (classificazione Arpa). La concentrazione di nitrati varia da 40 a 50 mg/l. Nell'area non sono presenti pozzi.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado alto (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Ambito servito dalla rete fognaria

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Aree accessibili, senza particolari limitazioni né condizionamenti
Limiti e condizioni di sostenibilità	Limiti derivanti dal ruolo che le aree possono giocare rispetto al contesto urbanistico

3 – DIRETTIVE

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

Obiettivi specifici della pianificazione	L'ambito rappresenta una delle aree potenzialmente di maggiore interesse del territorio di Fiorano, in quanto può ospitare in forma integrata attività di servizio legate al settore ceramico (formazione, esposizione, laboratori, ricerca) fino a candidarsi come "polo dell'innovazione tecnologica" nel cuore del comprensorio ceramico, a stretto contatto con alcune delle maggiori aziende del settore.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di dotazione ecologica a protezione dalla viabilità e dagli svincoli ovest: 27.894 mq (APS.t1)

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nuova viabilità di collegamento diretto tra via Giardini e lo svincolo sulla pedemontana.
Sub-ambiti e criteri specifici	L'ambito dovrebbe essere collegato strutturalmente con percorsi pedonali ed eventuale mobilità meccanizzata agli ambiti produttivi circostanti

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

Funzioni	Attività terziarie di varia natura – Attività di ricerca, formazione. Attività di laboratorio. Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq; Esercizi Medio-Piccoli non alimentari – SV totale < 2.000 mq
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	La stima delle superfici fondiari ricavabili all'interno dello schema di assetto da definire in sede di POC porta a definire in 0,20 mq/mq l'indice territoriale da utilizzare per il calcolo della SC, che risulta così pari a 26.080 mq di SC.
---	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità. Realizzazione – da prevedere nel POC contestualmente all'attuazione degli interventi – della viabilità di progetto.
---	--

Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici – collegamenti pedonali e ciclabili – Fasce verdi di mitigazione
Attrezzature e spazi collettivi	Parco pubblico-privato a servizio degli insediamenti

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

	Fasce di dotazione ecologica ECO come indicate in cartografia; in alternativa, a parità di superfici territoriali destinate a dotazioni ecologiche ECO, il POC potrà ridefinire la distribuzione per circa 48.000 mq
	Risparmio energetico e applicazione di tecnologie di co-generazione per l'approvvigionamento energetico dell'area, anche in collegamento con attività produttive limitrofe

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Sistemi di raccolta e smaltimento delle acque
--	---

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

POC	Scheda di assetto urbanistico unitaria in sede d POC, stralci attuativi attraverso PUA. All'atto dell'adozione della presente Variante al PSC: inserito nel POC vigente un piccolo stralcio per la realizzazione di una cabina elettrica.
-----	--

ALLEGATO 2
Cessioni a sud della Pedemontana

Accordo Operativo Florim-Atlas

Descrizione aree fuori comparto Florim

AREA 01

Foglio 7, map.710 - L'area corrisponde ad una porzione del mappale in oggetto, identificabile come area verde, di superficie complessiva risultante dal frazionamento eseguito dal Geom. Loglisci Vincenzo, pari a **912mq**. L'area è compresa tra la recinzione attuale della proprietà Florim e lo svincolo di via Canaletto.

In allegato il frazionamento (allegato_01).

AREA 02

Foglio 17, map.401 - L'area si identifica come l'area verde di superficie complessiva da visura catastale pari a **182mq**, quindi pari all'intera superficie del mappale, compresa tra la recinzione attuale della proprietà Florim e lo svincolo di via Canaletto.

AREA 03

Foglio 17, map.478 - L'area identificata sarà una porzione del mappale citato, un'area da definire nella forma ma di superficie complessiva minima pari a **64mq**

Superficie complessiva identificata pari a **912+182+64=1158mq**

A fronte dei 1158mq richiesti nell'accordo Operativo.

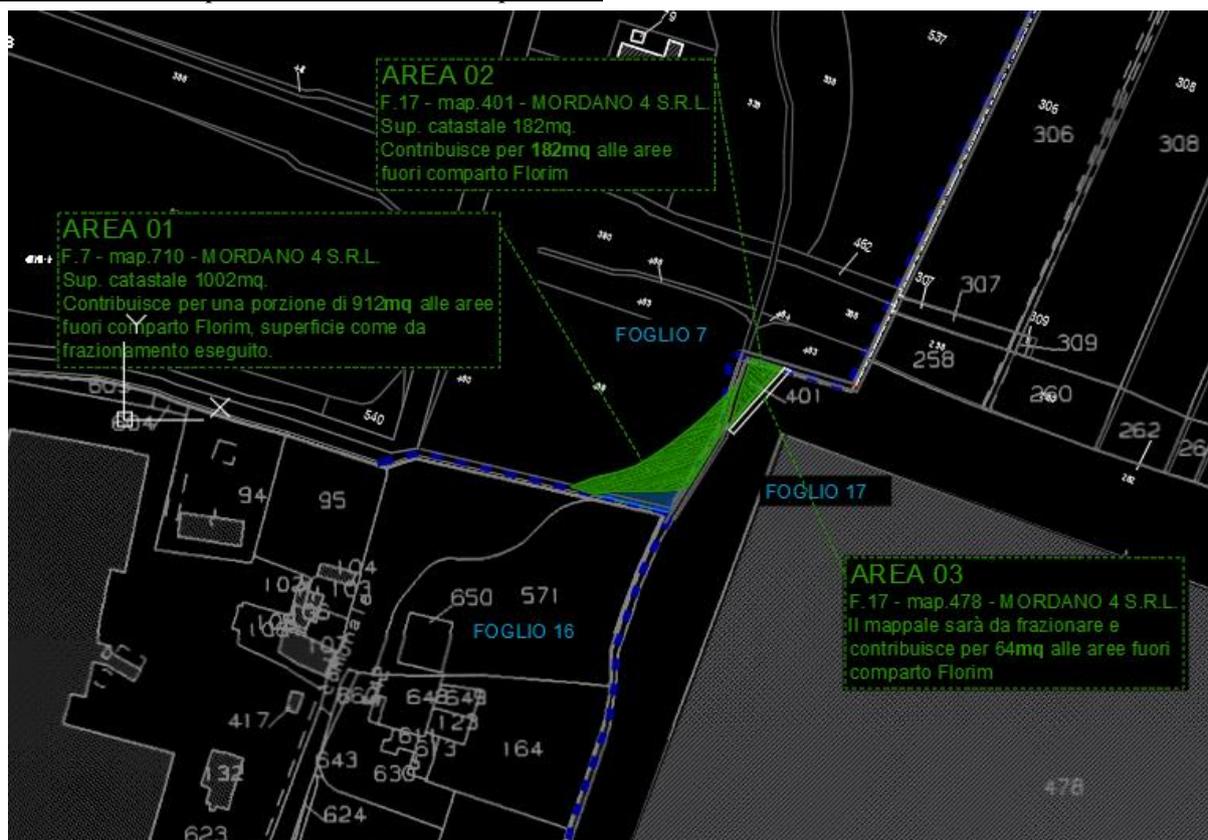


Figura 1 - estratto planimetrico delle aree in oggetto

In allegato:

Allegato_01 - (AREA 01), frazionamento del mappale 710;

Marco Mazzini
03-05-2021

Ufficio provinciale di: MODENA
Protocollo n:
Data :
Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 1 di 11

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto GEOMETRA LOGLISCI VINCENZO iscritto con il num. 1485 della provincia di MODENA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

Dichiarazione sostitutiva di certificazioni
(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto GEOMETRA LOGLISCI VINCENZO iscritto con il num. 1485 della provincia di MODENA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.

Ufficio provinciale di: MODENA
Protocollo n:
Data :
Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 2 di 11

Particelle

Comune: FIORANO MODENESE Sez. Censuaria:
Foglio: 0700 Particelle: 710

Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

MORDANO 4 S.R.L., FIORANO MODENESE 03737070361
FIRMA DOT. CLAUDIO LUCCHESI
IN QUALITA DI PRESIDENTE CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE

FLORIM CERAMICHE SPA SB
IL PRESIDENTE

Dot. Claudio Lucchese



Tecnico redattore

Tecnico: LOGLISCI VINCENZO Qualifica: GEOMETRA
Provincia: MODENA N. iscrizione: 1485
Cod. Fisc.: LGLVCN52E02C136Y

luogo e data

timbro e firma



Attestazione di avvenuto deposito

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma 5.

luogo e data

timbro e firma

Ufficio provinciale di: MODENA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 3 di 11

Dati generali del tipo

Comune: FIORANO MODENESE
Foglio: 0700
Tecnico: LOGLISCI VINCENZO
Provincia: MODENA

Sez. Censuaria: 710
Particelle: GEOMETRA
Qualifica: 1485
N. iscrizione: 1485

Modello censuario

Frazionamento

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0700	710	000			00000	10	02	SN	005	1		
S		0700	710	000			00000	00	00		000			
C		0700		000	a	AAA	00000	00	90	SN	000			
C		0700		000	b	AAB	00000	09	12	SN	000			

Informazioni Complementari

Ufficio provinciale di: MODENA
Protocollo n:
Data :
Codice file PREGEO: 3.196.779

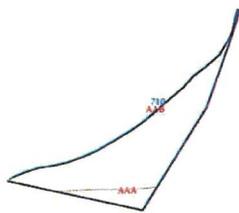
Dati generali del tipo

Comune:	FIORANO MODENESE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0700	Particelle:	710
Tecnico:	LOGLISCI VINCENZO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	MODENA	N. iscrizione:	1485

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 2000



Ufficio provinciale di: MODENA
Protocollo n:
Data :
Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 5 di 11

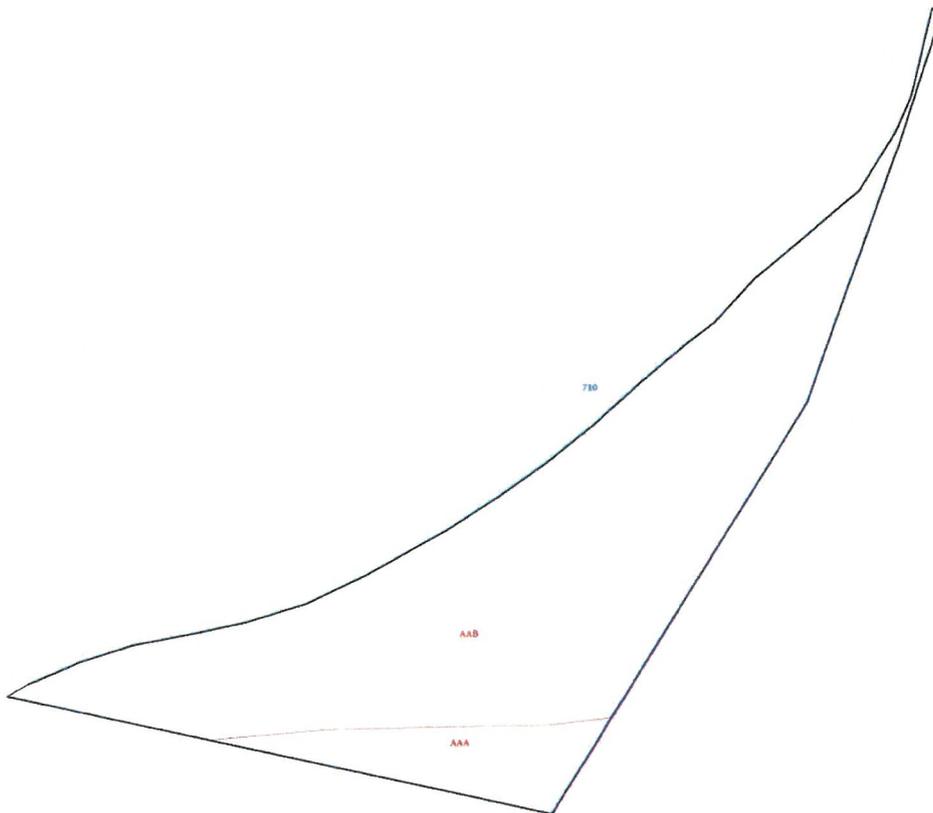
Dati generali del tipo

Comune:	FIORANO MODENESE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0700	Particelle:	710
Tecnico:	LOGLISCI VINCENZO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	MODENA	N. iscrizione:	1485

Proposta di aggiornamento cartografico: **Rappresentazione grafica**

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 500



Ufficio provinciale di: MODENA

Protocollo n:

Data:

Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 6 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	FIORANO MODENESE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0700	Particelle:	710
Tecnico:	LOGLISCI VINCENZO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	MODENA	N. iscrizione:	1485

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica
Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di MODENA

Protocollo: M00077321/2020 Data: 26/11/2020 Codice Riscontro: 7229812541368

8|1%|4933616.259|1647130.537|
 8|2%|4933615.434|1647129.143|
 8|3%|4933607.064|1647166.561|
 8|4%|4933635.305|1647184.202|
 8|5%|4933653.045|1647190.528|
 8|6%|4933658.931|1647192.433|
 8|7%|4933662.234|1647193.472|
 8|8%|4933662.456|1647192.770|
 8|9%|4933658.481|1647191.887|
 8|10%|4933656.273|1647191.344|
 8|11%|4933653.793|1647190.223|
 8|12%|4933649.904|1647187.775|
 8|13%|4933646.528|1647183.760|
 8|14%|4933643.840|1647180.482|
 8|15%|4933640.906|1647177.767|
 8|16%|4933639.423|1647175.858|
 8|17%|4933636.779|1647172.704|
 8|18%|4933634.023|1647169.638|
 8|19%|4933631.324|1647166.304|
 8|20%|4933629.037|1647163.044|
 8|21%|4933626.641|1647159.283|
 8|22%|4933623.604|1647153.714|
 8|23%|4933621.656|1647149.666|
 8|24%|4933620.418|1647145.679|
 8|25%|4933619.635|1647141.847|
 8|26%|4933618.894|1647137.792|
 8|27%|4933617.721|1647134.071|
 7|28|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|NC|710|710|768|
 7|0|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|20%|NC|
 7|0|21%|22%|23%|24%|25%|26%|27%|1%|NC|
 6|DITTA|710|MORDANO 4 S.R.L., FIORANO MODENESE|03737070361|Proprieta` per 1/1|
 6|PARTICELLA|710|01|SEM IRR ARB |1002|768|8.38|9.31|SN|
 6|PFCART|PF02/0070/D607|4934540.055|1647206.028|
 6|PFCART|PF03/0070/D607|4934405.431|1647224.005|
 6|PFCART|PF05/0070/D607|4934483.405|1647787.073|
 6|PFCART|PF06/0070/D607|4934475.989|1648033.658|
 6|PFCART|PF09/0070/D607|4934204.517|1647223.764|
 6|PFCART|PF11/0070/D607|4934070.732|1647463.556|
 6|PFCART|PF12/0070/D607|4934121.329|1647710.990|
 6|PFCART|PF13/0070/D607|4933904.393|1647170.675|
 6|PFCART|PF15/0070/D607|4934030.413|1648154.894|
 6|DISTORSIONE|1.5|
 6|SCALAORIGINARIA|2000|
 6|INQUADRAMENTO|4933937.12|1646743.308|0.1693333333|0|0|0|

Ufficio provinciale di: MODENA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 7 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	FIORANO MODENESE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0700	Particelle:	710
Tecnico:	LOGLISCI VINCENZO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	MODENA	N. iscrizione:	1485

Proposta di aggiornamento cartografico:**Rappresentazione alfa-numerica**

Estratto di mappa aggiornato

8|4*|4933613.005|1647151.136|
8|2*|4933613.619|1647170.655|
8|PF13|0070/D607*|4933904.485|1647173.475|
8|PF05|0170/D607*|4933477.766|1647625.882|
8|5*|4933613.174|1647166.173|
8|PF08|0160/D607*|4933015.733|1646885.842|
8|3*|4933612.336|1647142.995|
6|PV|1*|3%|
7|31|27%|1%|2%|3*|NC|AAB|710|679|
7|0|4*|5*|2*|IRC|
7|0|4%|5%|6%|7%|8%|9%|10%|11%|12%|NC|
7|0|13%|14%|15%|16%|17%|18%|19%|20%|21%|22%|NC|
7|0|23%|24%|25%|26%|27%|NC|
7|6|3%|2*|NC|AAA|710|89|
7|0|5*|4*|3*|IRC|
7|0|3%|NC|

Ufficio provinciale di: MODENA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 8 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	FIORANO MODENESE	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0700	Particelle:	710
Tecnico:	LOGLISCI VINCENZO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	MODENA	N. iscrizione:	1485

0|09122020|70|D607|0700|710|LOGLISCI VINCENZO|GEOMETRA|MODENA|
9|140|10|20|1647150|PREGEO 10.00-G, APAG 2.12|FR|Nota: |
1|1000|4472216.206,857338.647,4451222.734|2.366|
6|L2|29112020-15:05|10122020-15:05|RTK|PDOP=1|
2|PF08/0160/D607|467.233,-213.823,-418.628|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=7|0.000|PF|
2|PF13/0070/D607|-207.221,-31.420,201.756|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=1|0.000|PF|
2|PF05/0170/D607|13.317,462.424,-105.466|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=7|0.000|PF|
2|1|3.639,-4.344,-6.487|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=1|0.000|CONFINE|
2|2|-1.597,-1.188,-1.866|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=1|0.000|CONFINE|
2|3|5.964,-27.795,-0.471|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=2|2.366|LINEA DIVISIONE|
2|4|4.101,-19.834,-0.125|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=2|2.366|LINEA DIVISIONE|
2|5|1.402,-5.038,-0.195|0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000,0.00000|PDOP=2|2.366|LINEA DIVISIONE|
7|3|3|1|2|NCI|
7|4|3|4|5|2|RCI|
8|PF05/0170/D607|4933477.343000|1647622.633000|70|SPIG. E. |
8|PF05/0170/D607|117.000000|04|BASE SPIG. E. |
8|PF13/0070/D607|4933904.233000|1647169.380000|70|SPIG. S.O. |
8|PF13/0070/D607|85.663000|04|QUOTA A TERRA|
8|PF08/0160/D607|4933015.712000|1646882.095000|70|SPIG. S. |
8|PF08/0160/D607|122.258000|04|BASE SPIGOLO|

Ufficio provinciale di: MODENA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 9 di 11

Dati generali del tipo

Comune: FIORANO MODENESE
Foglio: 0700
Tecnico: LOGLISCI VINCENZO
Provincia: MODENA

Sez. Censuaria:
Particelle: 710
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: 1485

IL PRESENTE FRAZIONAMENTO HA COME OGGETTO LA DIVISIONE DEL MAPPALE 710 IN DUE PORZIONI IN VISTA DI UNA CESSIONE. SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DI QUANTO RILEVATO CON QUANTO PRESENTE SUL POSTO. SI CONFERMANO LE MISURE DEI PUNTI FIDUCIALI.

Ufficio provinciale di: MODENA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 3.196.779

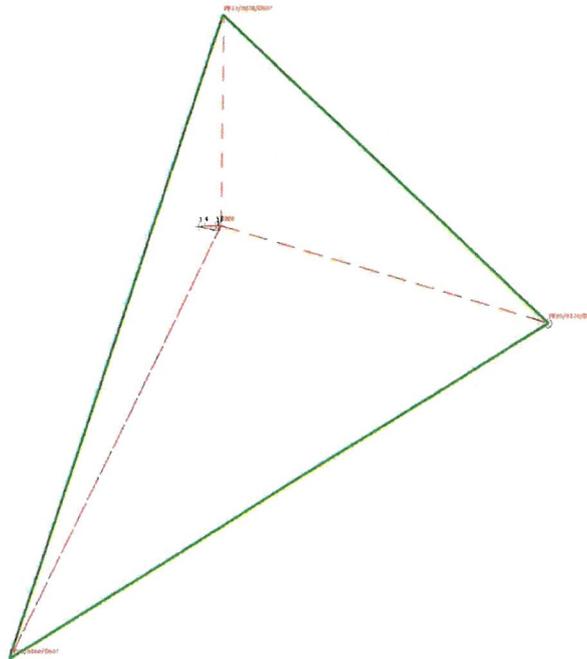
Pag. 10 di 11

Dati generali del tipo

Comune: FIORANO MODENESE
Foglio: 0700
Tecnico: LOGLISCI VINCENZO
Provincia: MODENA

Sez. Censuaria:
Particelle: 710
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: 1485

Scala 1 : 10000



Ufficio provinciale di: MODENA

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 3.196.779

Pag. 11 di 11

Dati generali del tipo

Comune: FIORANO MODENESE
Foglio: 0700
Tecnico: LOGLISCI VINCENZO
Provincia: MODENA

Sez. Censuaria:
Particelle: 710
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: 1485

Scala 1 : 500



ALLEGATO 3
Estratto Comparto Maranello 51

4. PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede la nuova costruzione di un unico fabbricato commerciale suddiviso in 3 unità immobiliari con accesso agli utenti verso il parcheggio privato ad uso pubblico ed il carico e scarico posto nella zona retrostante.

Il nuovo edificio verrà collocato nella zona est del lotto, perpendicolarmente a Via Viazza, in modo da mantenere un'ampia zona a parcheggio verso via Giardini.

L'intervento di nuova costruzione rispetta gli indici urbanistici di piano e i dati riportati alla convenzione Repertorio n. 115228, Fascicolo n. 33850 del 03/09/2008, riportati nella seguente tabella riassuntiva:

<i>DATI PSC - RUE</i>		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :		U3,U4,U9,U11.a,U12,U14,U16,U17, U20,U24,U31.a,U40 (U5,U6.1a,U6.1a,U11b,U13,U21,U26, U31b,U31c,U49,U51,U54)* medie strutture alimentari e non, con SV<5000 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' Mappali 525 + 526 + 527 + 574 + 575 + 576	APS.t.(e)	28.645 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' Mappali 528	COLL-U.d	4.300 mq
SUPERFICIE FONDIARIA <small>relativa alla convenzione Repertorio n. 115228, Fascicolo n. 33850 del 03/09/2008</small>		26.850 mq
SUPERFICIE UTILE AMMISSIBILE : <i>Uf max</i> <small>come da convenzione Repertorio n. 115228, Fascicolo n. 33850 del 03/09/2008</small>	<i>0,6 mq/mq di Sf</i>	16.110 mq
SUPERFICIE VENDITA : <i>Sv</i> <small>consentite le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari</small>		< 5000 mq
SUPERFICIE PERMEABILE	<i>20% di Sf</i>	5.370 mq
PARCHEGGI PUBBLICI : <i>P1</i>		<i>40 / 100 mq di Sc</i>
VERDE PUBBLICO : <i>V</i>		<i>60 / 100 mq di Sc</i>

Il progetto sviluppa una Superficie Utile "Su" complessiva di 7.088,5 mq, data dalla somma di 2.539 mq ad uso commerciale medio-grande struttura di vendita Alimentare, da 1.148,5 mq ad uso medio-piccola struttura di vendita Non alimentare; 3.401 mq ad uso medio-grande struttura di vendita Non alimentare; la Superficie di Vendita (SV) complessiva prevista per le tre strutture è pari a 4.999 mq. Nella tabella sottostante si riportano i principali parametri urbanistici di progetto.

DATI DI PROGETTO			
DESTINAZIONE D'USO IN PROGETTO	U6.2a: medio grande struttura di vendita A	U6.2n: medio piccola struttura di vendita NA	U6.2n: medio grande struttura di vendita NA
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' catastale complessiva mappali 525+526+527+574+575+576+528	32.945 mq		
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' rilevata	33.130 mq		
SUPERFICIE FONDIARIA rilevata in situ	25.753 mq		
SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO : Su	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	NON ALIMENTARE
	2.539 mq	1.148,5 mq	3.401 mq
	TOT. 7.088,5 mq		
SUPERFICIE COMPLESSIVA DI PROGETTO : Sc	TOT. 7.088,5 mq		
SUPERFICIE VENDITA : Sv	1.700 mq	799 mq	2.500 mq
PARCHEGGI PERTINENZA : PR+PC	472 p.a.		
SUPERFICIE PERMEABILE	5.584,2 mq		
PARCHEGGI PUBBLICI : P1	2.920 mq		
VERDE PUBBLICO : V	3.077 mq percorso frangia e area per rotonda stradale +1.380 mq map 528		
	min 40 mq / 100 mq di SC= 2.835 mq		
	min 60 mq / 100 mq di SC= 4.253 mq		

Sul fronte strada, parallelamente a Via Giardini si sviluppa il piazzale adibito ai parcheggi pertinenziali del nuovo insediamento, aprendo così la visuale al nuovo edificio.

L'accessibilità al lotto in ingresso e in uscita è prevista da via Giardini e da via Viazza; in particolare, l'uscita da via Giardini è prevista alla mano per evitare di creare ingorghi.

La dotazione minima di Parcheggi Privati Pertinenziali è stata calcolata in conformità alle norme regionali: a fronte di una richiesta minima di 409 posti auto sono previsti 472 p.a. a disposizione dei futuri fruitori. Il parcheggio privato verrà dotato di sbarre automatiche per la chiusura dello stesso durante gli orari notturni o quando le attività saranno chiuse.

La dotazione di Parcheggi Pubblici richiede il reperimento di 2.920 mq, ricavati completamente nell'area ricadente al mappale 528, già utilizzato come parcheggio per camion, di cui però deve essere ancora effettuata la cessione all'amministrazione comunale.

La dotazione di verde pubblico richiesta è pari a 4.253 mq, per il reperimento dei quali sono stati conteggiati le aiuole presenti nel parcheggio pubblico e il percorso ciclabile di cui al mappale 528, il percorso frangia da realizzare su via Giardini e su via Viazza, la superficie utilizzata per la realizzazione della rotatoria. In seguito verranno meglio specificate le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria.

All'interno dell'area privata è prevista la pavimentazione dei parcheggi pertinenziali in masselli autobloccanti drenanti, in grado di garantire una buona permeabilità e fruibilità, mentre la viabilità di percorrenza interna sarà pavimentata in conglomerato bituminoso. Tutte le aiuole a delimitazione dei percorsi saranno contornate con elementi in cls vibrato. La prima corsia dei parcheggi, prospiciente al fabbricato, verrà pavimentata anch'essa in autobloccanti per favorire il rallentamento delle auto e conferire una maggior sicurezza alla fruibilità pedonale davanti agli ingressi delle attività commerciali.

Il fabbricato verrà realizzato con struttura in cls prefabbricata ad un solo piano e con altezza massima pari a 8,55 m. La struttura sarà un telaio in c.a.v. ed in c.a.p. con copertura piana, creando una pendenza minima per convogliare le acque meteoriche in corrispondenza dei pilastri, opportunamente dimensionata e calcolata per la zona sismica nella quale viene inserita. La finitura esterna sarà in parte in pannelli prefabbricati in cls liscio e tinteggiati, in parte rivestita con grandi lastre in ceramica e grandi vetrate sui fronti nord ed ovest (si vedano i rander allegati).

L'involucro edilizio è stato studiato per essere conforme alla normativa vigente e per garantire buone performances in termini di contenimento delle dispersioni termiche. Dal punto di vista tecnico-impiantistico il fabbricato sarà dotato di pannelli fotovoltaici in copertura, impianti trattamento aria, unità frigorifere e pompe di calore elettriche posizionate sulla copertura del fabbricato in zone idonee a contenere tali impianti e schermarli alla vista.

La progettazione di tali componenti impiantistiche, ad oggi risulta prematura, in quanto non sono ancora stati individuati gli utilizzatori finali; saranno oggetto di integrazioni successive i progetti definitivi degli impianti delle singole attività commerciali una volta individuati gli utilizzatori che li personalizzeranno in base alle esigenze di ogni attività specifica. Unitamente all'integrazione della parte impiantistica si procederà alla definizione del Layout interno definitivo che, una volta sentiti i pareri degli Enti competenti, consentirà di richiedere per ogni attività l'autorizzazione amministrativa per la vendita dei loro prodotti.

Il layout interno proposto in questa fase progettuale preliminare colloca al piano terra le aree vendita, con comodo accesso sul fronte vetrato ad ovest dall'ampio parcheggio antistante. L'arredamento degli spazi interni alle 3 attività commerciali, così come rappresentati negli elaborati grafici, sono puramente indicativi, in quanto potranno variare in funzione degli utenti finali che al momento non sono ancora stati individuati.

L'illuminazione naturale degli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale sarà tale da assicurare le necessarie condizioni ambientali di benessere visivo. Infatti, a tal fine, negli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone, viene soddisfatto il rapporto di illuminazione $R_i \geq 1/8$ ed un adeguato numero di ricambi d'aria orari per soddisfare i requisiti di ventilazione.

Il fronte principale Ovest e porzione del fronte laterale Nord prevedono ampie vetrate per garantire un aspetto architettonico "leggero e trasparente", assicurando anche una perfetta illuminazione naturale per tutta la superficie di vendita.

Sul fronte Est si collocherà la zona dei magazzini e del carico-scarico merci, con accesso indipendente da via Viazza, tale spazio sarà collocato ad una quota più bassa di 1,20 m rispetto al pavimento finito delle attività commerciali, al fine di favorire le operazioni di carico e scarico. Inoltre tale piazzale verrà dotato di barriera tipo Talia Screen a lamelle orizzontali in modo da garantire maggiore riservatezza e migliorarne l'impatto visivo. A servizio della zona di carico e scarico, viene previsto anche l'apertura di un accesso carrabile dal parcheggio pubblico per camion ad est.

Il progetto è stato concepito per rispondere appieno a quanto previsto dalla L. 13/1989 e al D.M.LL.PP. 236/1989 in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.



Chiara Malaguti
NOTAIO

Repertorio n. 13022

Raccolta n. 5248

CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO

ALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "APS.t. (e)"

VIA GIARDINI ANGOLO VIA VIAZZA II TRONCO FIORANO MODENESE

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di MODENA

Registrato il 7/8/2019
al n. 6403 Serie 1T

Versati Euro 355,00

Con la presente scrittura privata da autenticare nelle sottoscrizioni da notaio e da conservare nella raccolta del notaio autenticante, il quale viene espressamente autorizzato a rilasciarne copie anche a terzi

AGENZIA DEL TERRITORIO

Ufficio di: MODENA
Eseguita la formalità della trascrizione il 7/8/2019
al n. 16720 Particolare
Versati Euro 235,00

tra

Bolondi Roberto nato a Modena il 17 luglio 1972, domiciliato per la carica presso il Comune di Fiorano Modenese (MO) Piazza **Ciro Menotti n. 1**, il quale agisce esclusivamente nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore III "Pianificazione e Gestione del Territorio" tale nominato dal Sindaco del Comune di Fiorano Modenese con decreto prot. n. 10950/2019 in data 29 maggio 2019 e quindi in nome e per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI FIORANO MODENESE" con sede in Fiorano Modenese (MO) Piazza **Ciro Menotti n. 1**, codice fiscale 84001590367, in conformità agli artt. 107 e 109 del TUEL di cui al D. Lgs n. 267/2000 e dello Statuto del Comune di Fiorano Modenese, in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. 66 del 24 maggio 2019 e della Determinazione di esso Dirigente n. 276 in data 7 giugno 2019, che in copie conformi all'originale si allegano a questo atto rispettivamente sotto le lettere A) e B);

in seguito denominato "Comune";

Lucchese Claudio nato a Sassuolo (MO) il 15 febbraio 1951, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale agisce esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e pertanto in legale rappresentanza della società:

"MARANELLO 51 S.R.L.", società a responsabilità limitata con

unico socio, con sede in Fiorano Modenese (MO) frazione

Spezzano Via Canaletto n. 24, numero di iscrizione al Registro

delle Imprese di Modena e codice fiscale 03800540365, REA MO-

418771, capitale sociale Euro 58.671.000,00

(cinquantottomilioniseicentosestantunmila virgola zero zero)

interamente versato, con i poteri ad esso attribuiti dallo

statuto sociale,

in seguito denominata "Soggetti attuatori" o "Soggetto Attuatore";

PREMESSO

1. che la società "Maranello 51 s.r.l." è proprietaria dell'area posta in Comune di Fiorano Modenese (MO) identificata e descritta al Catasto del suddetto Comune come segue:

Catasto terreni foglio 7 mappali:

525 are 38.06;

526 are 10.54;

Catasto fabbricati foglio 7 mappali:

527 sub. 1 area urbana consistenza mq. 4.080;

nella disponibilità del comparto ASP t oggetto della presente
convenzione per eventuali ampliamenti delle attività che si
andranno ad insediare;

→ 3.000,0 (tremila virgola zero) mq. di Sc, con destinazione
terziaria, potranno essere trasferiti con atto pubblico sul
mappale 224 del foglio 17 del Comune di Fiorano Modenese (MO),
di proprietà della società FLORIM CERAMICHE S.P.A. in ambito
APSt1;

→ 5.000,0 (cinquemila virgola zero) mq. di Sc, con destinazione
terziaria, rimarranno in capo al Soggetto Attuatore e potranno
essere utilizzati su un'altra area del territorio comunale me-
diante specifici atti urbanistici a seguito di relativa valu-
tazione della sostenibilità di tale localizzazione. In tale
occasione saranno definite anche le dotazioni territoriali in
base alla potenzialità edificatoria utilizzata.

**ART. 4 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER
L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

Ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, dell'art. A - 26
della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo coor-
dinato di Norme di PSC POC RUE, i soggetti attuatori si obbli-
gano:

A) a cedere gratuitamente al Comune, entro sei mesi dalla sti-
pula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per
le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento; Tali
aree sono indicate nella planimetria che si allega sotto la

COMUNE DI FIGARANO MODENESE (MODENA)
Titolo/Intervento: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE SITO IN VIA GIARDINI SUD ANGOLO VIA VIAZZA DI SOPRA A FIGARANO MODENESE (MO).
Proprietà: MARANELLO SI S.R.L.
Progettista: ING. GIAN LUCA GHARONI
Direttore Lavori: ING. GIAN LUCA GHARONI
Ing. GIAN LUCA GHARONI
1000 Ing. GIOVANNI TABELLINI
0710944300
2
STUDIO
LEGENDA:
 - SUPERFICIE TERRITORIALE LOTTO
 - SUPERFICIE FONDARIA LOTTO
 - OPERE DI U1: PARCHEGGIO PUBBLICO PER CAMION
 - OPERE DI U1: PERCORSO CICLO-PEDONALE
 - OPERE DI U1: VERDE
 - VERDE PRIVATO
 - SUPERFICIE ASFALTATA PER CORSE DI MANOVRA
 - PARCHEGGI PERTINENZIALI (in autostradici) altrimenti
 - PERCORSI PEDONALI (in autostradici)

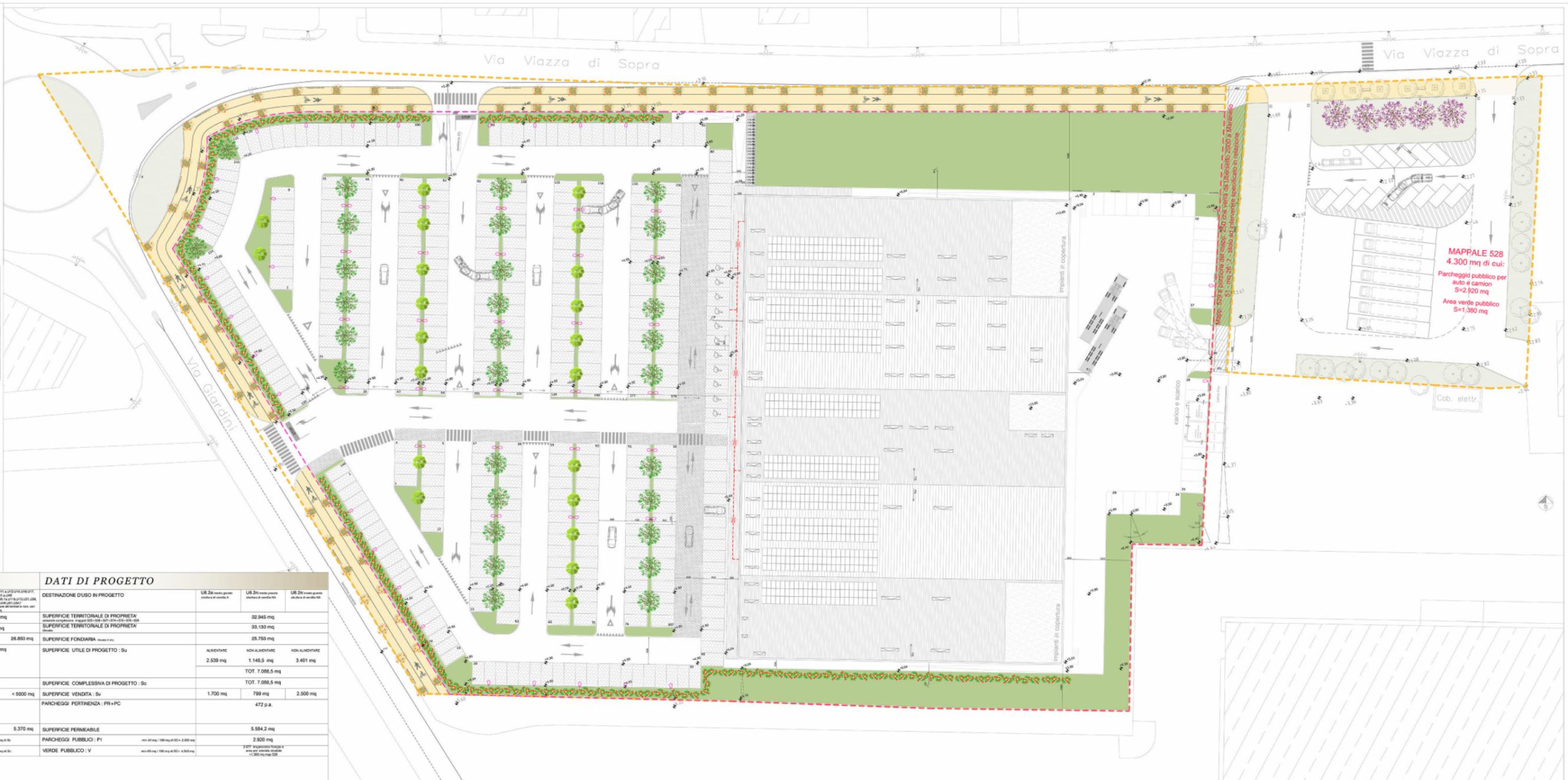
DATI PSC - RUE

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE :	APPS-1 (M)	COLL-U (J)	APPS-1 (M)	COLL-U (J)
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA'	28.645 mq	4.300 mq	28.645 mq	4.300 mq
SUPERFICIE FONDARIA	26.850 mq	16.110 mq	26.850 mq	16.110 mq
SUPERFICIE UTILE AMMESSIBILE - U1 max	< 5000 mq	5.370 mq	< 5000 mq	5.370 mq
SUPERFICIE PERMEABILE	20% di U1	5.370 mq	20% di U1	5.370 mq
PARCHEGGI PUBBLICI - P1	401 - 1000 mq di Sc	2.920 mq	401 - 1000 mq di Sc	2.920 mq
VERDE PUBBLICO - V	401 - 1000 mq di Sc	11.980 mq	401 - 1000 mq di Sc	11.980 mq

DATI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO IN PROGETTO	US 20a (mq) - verde privato (escluso di verde A)	US 20a (mq) - verde privato (escluso di verde A)	US 20a (mq) - verde privato (escluso di verde A)
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA'	32.945 mq	32.945 mq	32.945 mq
SUPERFICIE FONDARIA	25.753 mq	25.753 mq	25.753 mq
SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO - Su	ALIMENTARE 2.539 mq NON ALIMENTARE 1.148,5 mq TOT. 7.088,5 mq	NON ALIMENTARE 3.401 mq	NON ALIMENTARE 3.401 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA DI PROGETTO - Sc	1.700 mq	799 mq	2.500 mq
PARCHEGGI PERTINENZA - PR+PC	472 p.a.	472 p.a.	472 p.a.
SUPERFICIE PERMEABILE	5.554,2 mq	5.554,2 mq	5.554,2 mq
PARCHEGGI PUBBLICI - P1	2.920 mq	2.920 mq	2.920 mq
VERDE PUBBLICO - V	11.980 mq	11.980 mq	11.980 mq

* U1: aree verdi coperte al 50% della SC ammissibile
 ** La permeabilità effettiva è calcolata come il rapporto tra un'altra delle
 *** Superficie di verde di tipo "V" (V1, V2, V3)



ALLEGATO 4
Parametri PUA Via Giardini

VIA GARSEN Fiorano (MARZANO)

Tali strumenti prevedono un intervento diretto, previo inserimento nel P.O.C.

La Delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 24 ottobre 2006 ha approvato sull'area oggetto di P.U.A. i seguenti parametri:

INDICI URBANISTICI

Parametri assegnati dal P.O.C. per il comparto est (ex proprietà pubblica)

ST2 (superficie del comparto est)	13.977 → 13.662,00 mq.
ST (superficie territoriale)	11.110,00 mq.
SC (superficie complessiva)	5666,10 mq.
Parcheggi pubblici	556,00 mq.
Viabilità generale di progetto	2.552,00 mq.
Verde pubblico	1.111,00 mq.
Altezza massima	15,00 mt.
Usi ammessi	U26 - U27 - U28 - U29 - U30 - U31

Indici relativi al lotto assegnati dal P.U.A.

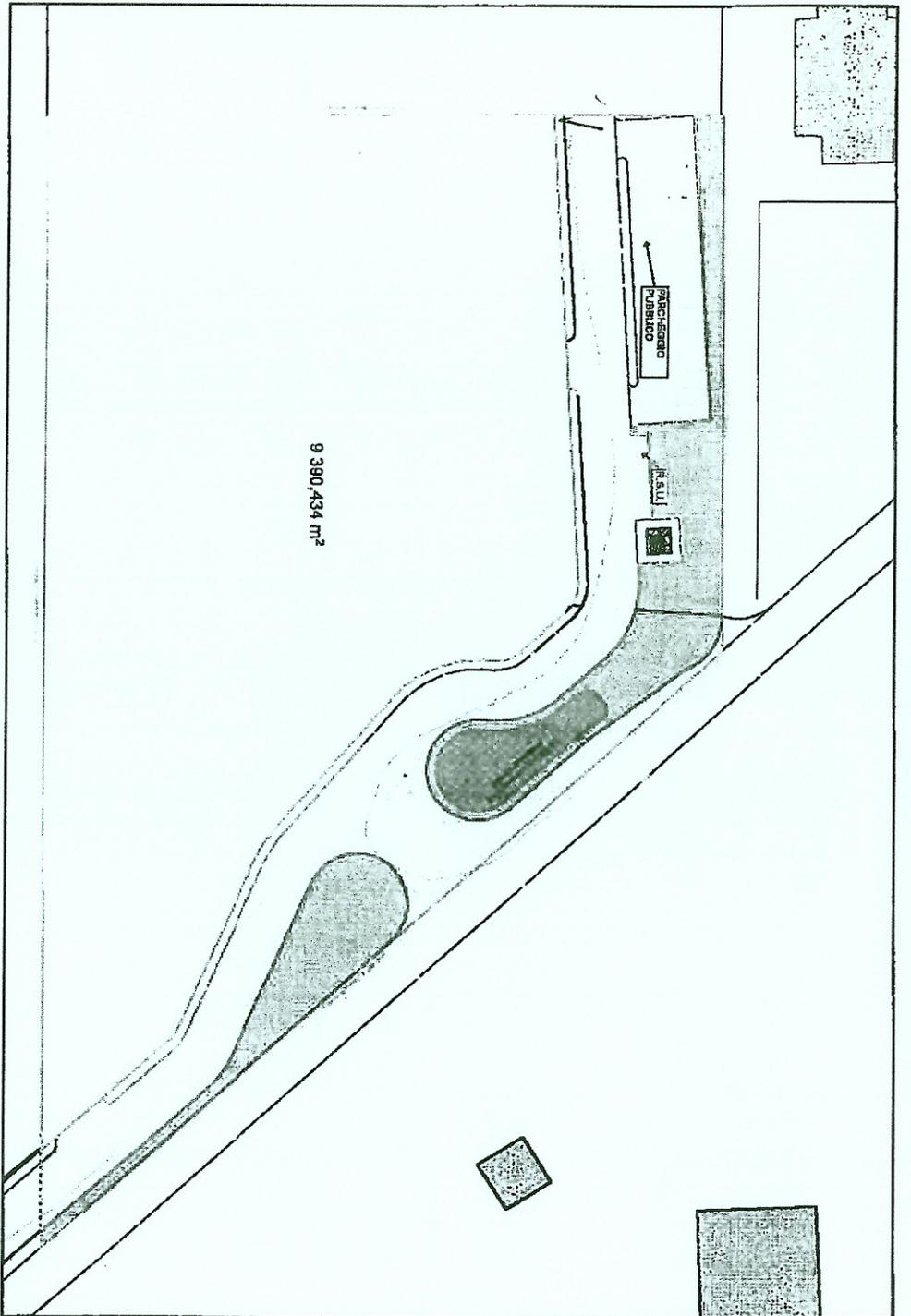
SF (superficie fondiaria)	9.443,00 mq.
SC (superficie complessiva)	5666,10 mq.
Altezza massima	15,00 mt.
Tipologia	Capannoni-palazzine
SP (superficie permeabile)	20% di ST considerando anche le aree di cessione
Piantumazione	1 albero ogni 100 mq di SP considerando anche le aree di cessione
Destinazioni d'uso *	Industriale / artigianale U26 - U27 - U28 - U31 - U3 - U4
Parcheggi di pertinenza	1 posto auto ogni 65 mq. di SC

* Compreso quote proporzionali generali degli ambiti APS per gli usi: U3 e U4

Standard urbanistici

	P.O.C.	P.U.A.
Parcheggi pubblici	556,00 mq.	556,00 mq.
Aree verdi pubbliche	1.111,00 mq.	1.371,00 mq.
Viabilità pubblica	2.552,00 mq.	2.292,00 mq.
TOTALE AREE DI CESSIONE	4.219,00 mq.	4.219,00 mq.

(30%)



9 390,434 m²

Superficie Fondiaria	9.390 m ²	<input type="checkbox"/>
Superficie Complessiva realizzabile (0,80 SF)	5.634 m ²	<input type="checkbox"/>

**PLANIMETRIA
SCALA 1:500**

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PERMESSO DI COSTRUIRE

CATEGORIA: Ed. A. Edifici DATA: 23/06/11	INDICE EDILIZIO: COE. COEFF. 0,80	COE. EDILIZIO: L. TECNICO:	COE. EDILIZIO: Opere di Urbanizzazione
PROPRIETA': AREA PREFABBRICATI TECNO-SERVICE	L. TECNICO:	SCALA 1:500	DESCRIZ.: Planimetria generale TRACIAP
			00



VIA REGINA PICHA 66B - 41018 PASTICCILO (MO) - TEL. 0521/808040 - FAX 807140
E-mail: info@comune.fiorano.modena.com

ALLEGATO 5
DPA trasmesse da Terna

PEC

Ateam progetti

c.a Ing. Francesco Bursi

Via torre, 5

41121 Modena (MO)

francesco.bursi@ingpec.eu

p.c. Spettabile

Comune di Fiorano Modenese

Piazza Ciro Menotti, 1

41042 Fiorano Modenese (MO)

comunefiorano@cert.fiorano.it

Oggetto: **Elettrodotto in semplice terna a 132kV n. 23620F1 “Fiorano - Maranello cd Florim”, sostegni 24 ÷ 26 in comune di Fiorano Modenese. Definizione della Distanza di Prima Approssimazione e Area di Prima Approssimazione.**

Con riferimento alla richiesta inoltrata a mezzo di posta elettronica certificata il giorno 28 Novembre 2018, riguardante il terreno nelle vicinanze di via Canaletto nel comune di Fiorano Modenese, si precisa quanto segue.

Premettiamo che nella progettazione di opere di qualsiasi natura in prossimità dei nostri elettrodotti è necessario tener conto della seguente normativa:

- d.m. 21 marzo 1988, n. 449 (G.U. 5 aprile 1988, n. 79, S.O.) e s.m.i. “Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne”;
- legge 22 febbraio 2001, n. 36 (G.U. 7 marzo 2001, n.55) “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici”;
- d.p.c.m. 8 luglio 2003 (G.U. 29 agosto 2003, n.200) “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”;
- d.lgs. 9 aprile 2008, n.81 (G.U. 30 aprile 2008, n.101, S.O. n. 108) e s.m.i. “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

Ricordiamo che ogni modifica di volume e/o ogni cambiamento di destinazione d'uso delle aree esistenti, dovranno necessariamente risultare compatibili con il suddetto elettrodotto e, in particolare, dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici o luoghi di prolungata permanenza umana e conduttori elettrici, di seguito meglio specificata.

Per quanto attiene alla legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, evidenziamo che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già esistenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di

3 μ T, previsto per il valore di induzione magnetica dall'art. 4 del d.p.c.m. 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 sopra citato, approvata con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati) "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", e fatte salve le eventuali determinazioni urbanistiche delle Pubbliche Amministrazioni competenti, riportiamo nella documentazione l'Area di prima approssimazione (ApA) determinata in accordo alle indicazioni dei paragrafi 5.1.3 e 5.1.4, del documento allegato al citato decreto, relativa agli elettrodotti in oggetto.

Nella planimetria allegata viene individuata l'ApA e vengono riportate le grandezze geometriche necessarie alla sua rappresentazione. L'ApA è stata determinata tenendo conto della Dpa della linea in oggetto, dell'angolo e dell'incrocio formato dalla derivazione.

Eventuali richieste per la determinazione della fascia di rispetto, dovranno esserci inoltrate dalle autorità competenti.

La distanza orizzontale di rispetto da osservare nei confronti dei conduttori dell'elettrodotto dai fabbricati, come previsto dal D.M 16.01.1991 n.9 art. 2.1.08, risulta essere di 4,32 metri.

La distanza orizzontale di rispetto da osservare nei confronti dei sostegni dell'elettrodotto dal limite esterno di confine, per strada comunale esterna agli abitati, come previsto dal D.M 21.03.1988 n.449 art. 2.1.07f, risulta essere di 3,00 metri.

Precisiamo che il progetto dovrà essere redatto tenendo conto delle seguenti ulteriori condizioni e prescrizioni:

- I terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;
- eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;
- eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge;
- l'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal d.m. 449/1988 sopra richiamato (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori e della catenaria assunta da questi alla temperatura di 40 °C) e dalla norma CEI 64-7 ed a quanto previsto dall'art. 83 del d.lgs. 81/2008;
- per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, si precisa che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti, in condizioni normali di esercizio, a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

Segnaliamo infine che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente alimentati alla tensione nominale di 132.000 V e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del d.lgs. 81/2008), in questo caso 5 m, e dalle Norme CEI EN 50110 e CEI 11-27, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili (con particolare riguardo all'utilizzo di mezzi d'opera), costituisce pericolo mortale.

Resta inteso, in ogni modo, che decliniamo fin d'ora qualsiasi responsabilità in ordine a danni che dovessero derivare, a persone o cose, per il mancato rispetto delle prescrizioni sopra citate.

Eventuali comunicazioni scritte dovranno essere indirizzate a Terna Rete Italia S.p.A. – Area Operativa Trasmissione Firenze – Unità Impianti di Parma – Strada Tronchi, 51A Parma, segnaliamo che il per. ind. Paolo Praticò (0522/097978 – paolo.pratico@terna.it) e il per. ind. Roberto Vescovini (0521/557901 – roberto.vescovini@terna.it) restano disponibili per chiarimenti in merito.

Cordiali saluti.

Unità Impianti Parma
Il Responsabile
(Ing. Mirko Clori)

All.: c.s.

Copia a: DTNE-FI, FI-CTE
FI-UIPR_RV/pp

Unità Impianti Parma - Strada Tronchi, 51A - 43125 Parma - Italia - Tel. +39 0521557900 - Fax +39 0521557918

Decreto del MATTM del 29 Maggio 2008 " Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

COMUNICAZIONE DELLE DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE

COMUNE DI FIORANO MODENSE (MO)

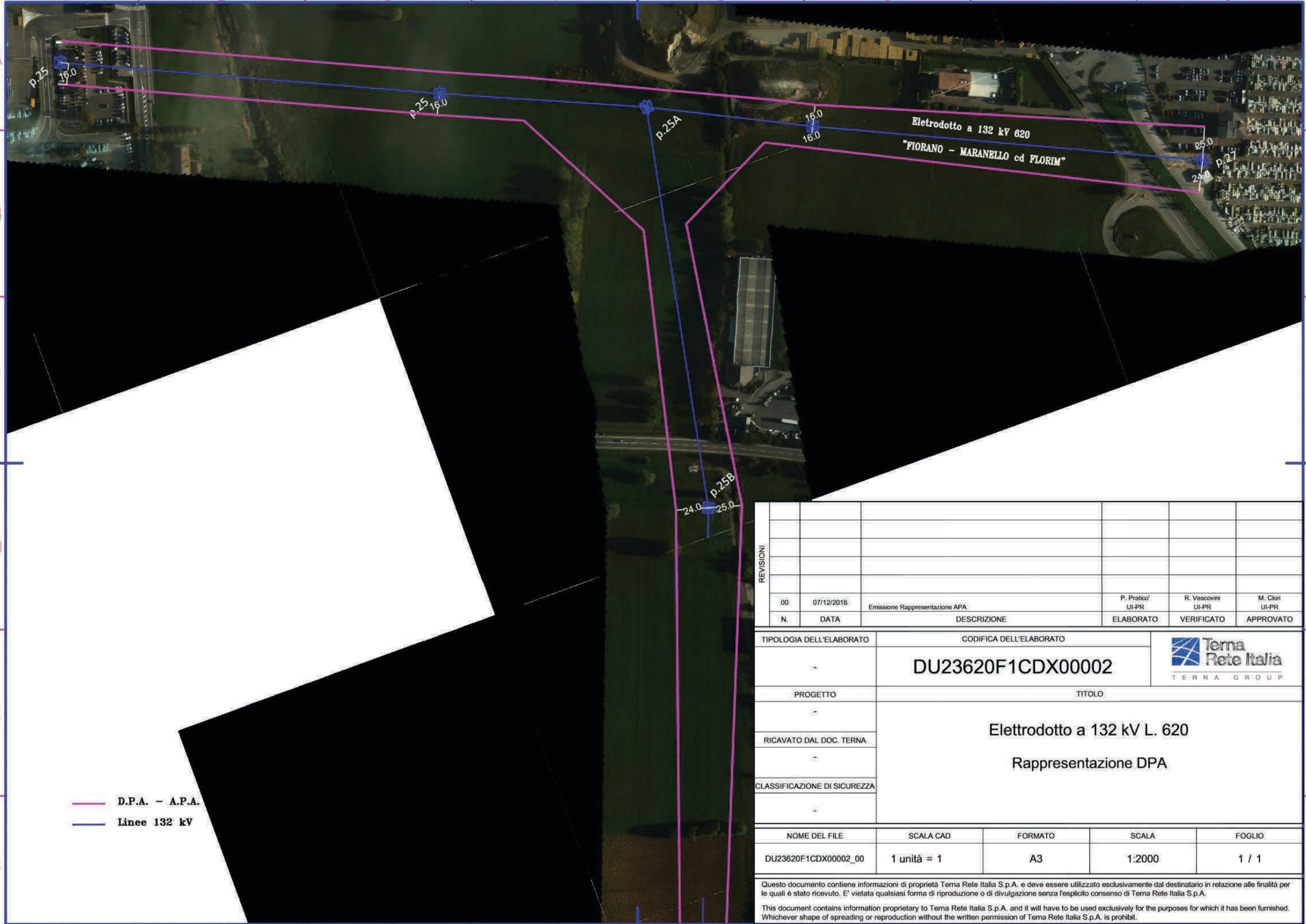
LINEA 132 kV n. 620 "Fiorano - Maranello cd. Florim"

Codice terna 23620F1

Sostegno		Coordinate WGS84/Gauss-Boaga		Sostegno di linea ($\Theta < 5^\circ$) (1)	Casi complessi (2)				
Numero d'ordine	Identificativo sostegno	Est	Nord		parallelo		angolo $\Theta \geq 5^\circ$ (1)		Incrocio (2)
				Dpa dx (m)	Dpa sx (m)	Dpa esterna (m)	Dpa interna (m)	distanza Pdx (m)	distanza Psx (m)
1	24	647087,61	4933994,9	VEDI TAVOLA RIPORTANTE APA					
2	25	647342,73	4933876,9						
3	25A	647483,54	4933815,3						
4	26	647594,89	4933759,2						
5	25B	647426,01	4933520,5						

Nota (1) : La posizione dx o sx è definita guardando la linea nel senso crescente della numerazione dei sostegni.

Nota (2) : La distanza di prima approssimazione è calcolata secondo il paragrafo 5.1.4.2 del DM Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008.



— D.P.A. - A.P.A.
— Linee 132 kV

N.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO
00	07/12/2018	Emissione Rappresentazione APA	P. Pratico' UI-PR	R. Vescovini UI-PR	M. Clori UI-PR

TIPOLOGIA DELL'ELABORATO	CODIFICA DELL'ELABORATO	
-	DU23620F1CDX00002	

PROGETTO	TITOLO			
RICAVATO DAL DOC. TERNA	Elettrodotto a 132 kV L. 620 Rappresentazione DPA			
CLASSIFICAZIONE DI SICUREZZA				

NOME DEL FILE	SCALA CAD	FORMATO	SCALA	FOGLIO
DU23620F1CDX00002_00	1 unità = 1	A3	1:2000	1 / 1

Questo documento contiene informazioni di proprietà Terna Rete Italia S.p.A. e deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione senza l'esplicito consenso di Terna Rete Italia S.p.A.
 This document contains information proprietary to Terna Rete Italia S.p.A. and it will have to be used exclusively for the purposes for which it has been furnished. Whichever shape of spreading or reproduction without the written permission of Terna Rete Italia S.p.A. is prohibiit.