

P.O.C. VII VARIANTE SCHEDA SINOTTICA

Localizzazione ambito e sigla	APS.i (p)- ATLAS CONCORDE – via viazza – via canaletto Ubersetto	APS.i
-------------------------------	---	-------

A. INDICAZIONI GENERALI RIFERITE ALL'INTERO AMBITO DENOMINATO APS.i – UBERSETTO

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST complessiva Ambito APS.i – Ubersetto = 37.916 (parte inserita nel POC) 99.924 mq. composta da: ST aree pubbliche = 1.537 mq. ST sub-ambito (a) = 81.987 mq. ST sub-ambito (b) = 16.400 mq.
Funzioni ammesse	Attività produttive con prevalenza di attività industriali
Carichi insediativi massimi ammessi	Uf = 0,60 mq./mq. di SF (da calcolare al netto delle cessioni di aree per verde e parcheggio pubblico)

B. INDICAZIONI SPECIFICHE RIFERITE AL SUB-AMBITO INSERITO NEL POC PORZIONE DI TERRITORIO INDICATA CON LA LETTERA (A)

1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST sub-ambito (a) = 81.987 mq. ST in progetto = 63.327 mq.
Funzioni ammesse	Attività produttive con prevalenza di attività industriali
Carichi insediativi massimi ammessi	Uf = 0,60 mq./mq. di SF (da calcolare al netto delle cessioni di aree per verde e parcheggio pubblico)

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI (~~CATASTALI E REALI~~)

Operatori – mappali	Ceramiche Atlas Concorde Spa Foglio 7 mappali 495, 595, 497, 590, 592, 596, 593 , 501, 589, 661, 659, 660, 49(p) Immobiliare M.B. s.r.l. Foglio 7 mappali 24, 26, 544, 594
Superficie territoriale interessata	ST = 37.916 mq. ST in progetto = 63.327 mq.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Superfici fondiari parti di territorio APS.i(p), APS.i(e), ECO-U	Superfici fondiari individuate nello schema di assetto del POC (indicativo, da definire in sede meglio definite negli elaborati di PUA) SF = 32.228,60 mq. SF = 72.792 mq.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 32.228,60 72.792 mq. x 0,60 = 19.337,20 43.675,20 mq. di SC per usi produttivi (quantità massima, da definire in modo preciso in sede di)

	<p>PUA sulla base della SF effettivamente attuata meglio definiti negli elaborati di PUA)</p>
<p>Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito del sub-ambito</p>	<p>Fattibilità geologica: Gli interventi dovranno ottemperare alle prescrizioni previste in sede di PSC, ed alle prescrizioni generali riportate in sede di Norme del POC. ed alle prescrizioni indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica geotecnica e sismica, ai capitoli "Caratterizzazione geotecnica" e "Conclusioni".</p> <p>Azione sismica: Gli interventi dovranno ottemperare alle prescrizioni previste in sede di PSC, alle prescrizioni generali riportate in sede di Norme del POC, ed alle prescrizioni indicate per l'ambito in oggetto nella Relazione geologica geotecnica e sismica, ai capitoli "Quadro sismico" e "Conclusioni", in particolare:</p> <p>capitolo Quadro sismico</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoria di sottosuolo (caratterizzazione della risposta sismica del sito e calcolo di parametri sismici) - verifica alla liquefazione delle sabbie <p>capitolo Conclusioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vs30 variabile da 379 a 424 m/s: classificazione del sito in B - FA PGA: 1,55 – 1,60 - ST = 1,00 - Nessun problema di liquefazione delle sabbie <p>In relazione al quadro sismico per il sub-ambito in oggetto si riportano di seguito i principali parametri estratti dalla relazione geologica – geotecnica e sismica :</p> <p>Quadro sismico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - magnitudo attesa Mw = 5,91 - a(g) rigido = 0,162 - a(g) suolo = 0,264 - Fo = 2,45 - TB = 0,30 - TC = 0,50 - TD = 2,44 - FA PGA = 1,63 - FA - H 0,1-0,5 = 2,03 - FA - H 0,5-1,00 = 3,27 - ST = 1,00 - Vs30 = 372 m/s categoria sismica "B" - rischio liquefazione e cedimenti post-sismici LPI= 0,45 (rischio liquefazione basso) Wps = 1,49 cm. (valore modesto)
<p>Applicazione dell'Accordo Territoriale relativo agli ambiti APS</p>	<p>Ai sensi degli artt. 55 57 e 56 58 del PSC l'attuazione dell'ambito è soggetta in fase attuativa al rispetto dell'Accordo Territoriale relativo alle aree produttive sovracomunali, sottoscritto dal Comune di Fiorano Modenese e dalla Provincia di Modena. L'accordo definisce gli obiettivi specifici relativi alla progressiva trasformazione di tali aree in aree ecologicamente</p>

	<p>attrezzate, “in termini di condizioni di assetto territoriale e infrastrutturale, e delinea le azioni da intraprendere per promuovere il miglioramento delle infrastrutture di urbanizzazione, delle dotazioni ecologico-ambientali e degli usi, facendone oggetto di reciproci impegni programmatici del Comune e della Provincia” (art. 56 58 c.3 delle Norme di PSC)</p>
<p>Prescrizioni relative a condizioni di sostenibilità</p>	<p><i>Reti acque meteoriche:</i> Si prescrive, per la porzione caratterizzata da nuove edificazioni, la separazione delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione e dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenate. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato “scarico”, ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l’irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all’utilizzo antincendio: il “troppo pieno” del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all’interno del manufatto trincea drenante; b. Una rete di raccolta delle acque di dilavamento proveniente dalle superfici stradali, nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dai parcheggi relativi a i mezzi pesanti, con eventuale sistema di gestione delle acque di prima pioggia, da valutare in ambito di pianificazione attuativa. <p><i>Applicazione del principio di invarianza idraulica (art. 11 PTCP):</i> In fase attuativa è prescritta la realizzazione di opportuno sistema di laminazione sulle reti di cui al punto precedente (nota – lettera b), per cui deve essere previsto il coordinamento con l’Autorità idraulica ed il Gestore del SII.</p> <p><i>Limitazioni impermeabilizzazione del suolo:</i> In fase attuativa si prescrive l’impiego di modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità</p>

possibile sia per gli spazi destinati a marciapiede, sia a parcheggi di modesta entità (esclusi i piazzali / parcheggi / aree carico e scarico mezzi pesanti), con l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità, in quanto si valuta che tali superfici non saranno soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

Apporto di carico inquinante in fognatura nera:

In sede di PUA è prescritto il calcolo del dimensionamento dei futuri Abitanti Equivalenti e la conseguente valutazione, ai fini della dimostrazione della sostenibilità ambientale degli interventi previsti, della più opportuna destinazione dei reflui, in coordinamento con il Gestore del Servizio Idrico.

Utilizzo della risorsa idrica:

In fase di pianificazione attuativa, ai fini di soddisfare l'approvvigionamento idrico relativo ad uso artigianale/industriale compatibile con le caratteristiche della risorsa erogata, deve essere previsto l'allacciamento alla rete acquedottistica ad usi plurimi esistente, anche ai sensi dell'art. 13C comma 2.c e commi 2.b.3.3.3 e commi 2.c.1.9 e 2.c.1.10 dell'Allegato 1.8 del PTCP.

In applicazione alle disposizioni dell'Allegato 1.8 (disposizioni integrative agli articoli 12, 12A, 12B, 12C, 13A, 13B, 13C della normativa dell'art. 13C del PTCP, comma 2.c.1 (Misure obbligatorie e supplementari), le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni:

“c.1.2) si prescrive l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e, qualora tecnicamente possibile mediante impianti autonomi, attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate.”

c.1.4) si promuove il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, ecc. (anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.);”

“c.1.6) per i nuovi insediamenti industriali e/o in occasione di modifiche al ciclo produttivo di impianti esistenti che comportino incrementi degli approvvigionamenti idrici, i titolari dell'attività, non già soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, dovranno inoltrare al competente Servizio tecnico regionale, o al soggetto gestore (in caso di

	<p>allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT) e alle disposizioni delle precedenti lettere.”</p> <p><i>Sostenibilità energetica:</i> In applicazione dell'art. 83 comma 8 del PTCP, è fatto obbligo obbligatorio per i nuovi insediamenti il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori. In applicazione dell'art. 85 del PTCP, i PUA devono prevedere nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 mq. l'alimentazione termica degli edifici dovrà avvenire attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, come opzione prioritaria. Considerando che la SU totale posta in futura attuazione sarà superiore alla soglia dei 10.000 mq., in sede di PUA dovrà essere previsto un sistema energetico di area progettato per soddisfare i seguenti requisiti: a) Soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico-sanitari ed energia elettrica) di tutto il comparto, mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori; In relazione all'alimentazione termica degli edifici (fabbisogno di energia termica: riscaldamento e acqua calda sanitaria) è preferibile la realizzazione di reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione, o altro sistema di pari efficienza.</p>
<p>Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)</p> <p>parcheggi pubblici</p> <p>verde pubblico</p>	<p>Le dotazioni minime definite dal RUE sono:</p> <p>P1 = 5% di ST in progetto = 4.895,80 3.166,35 mq.</p> <p>Verde pubblico = 10% di ST in progetto = 3.791,60 6.332,70 mq.</p> <p>TOTALE CESSIONI = 5.687,40 9.499,05 mq.</p>
<p>Aree di cessione (individuate nello schema di assetto del POC, meglio</p>	

definite negli elaborati di PUA)	
parcheggi pubblici	P1 = 3.900,00 mq.
verde pubblico	Verde pubblico = 5.295,00 mq. Aree extra comparto identificate al Foglio 7 mappale 543 (ambito COLL-U.c (sport))= 1.049,00 mq. TOTALE CESSIONI = 10.244,00 mq.
Altezza massima	H = 15,00 m. H max = 30,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici, impianti.
Superficie permeabile	Sp minima = 20% ST in progetto = 37.916,0 63.327,00 x 0,2 = 7.583,2 12.665,40 mq.
Modalità di attuazione	PUA di iniziativa privata Sub-ambito (a) POC con valore di PUA Sub-ambito (b) PUA

SINTESI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = 19.337,2 43.675,20 mq. (quantità massima, da definire in modo preciso in sede di PUA sulla base della SF effettivamente attuata meglio definiti negli elaborati di PUA)
Attività produttive	SC = 19.337,2 43.675,20 mq. – Usi ammessi: U 26 7 – U 27 – U 28 – U 29 – U 30 – U 31 7
H max	15 m. – 30 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici, impianti
Cessione aree (minimi)	P1 = 4.895,8 3.166,35 mq. V = 3.791,6 6.332,70 mq.
Cessione aree (individuate nello schema di assetto del POC, meglio definite negli elaborati di PUA)	P1 = 3.900,00 mq. V = 6.344,00 mq.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate al sub-ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO APS.I (p) – ~~via Viazza – via Canaletto – Ubersetto~~ – sub-ambito a

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Calcolo della massima edificabilità in relazione alla ST (Superficie Territoriale) in progetto al netto delle cessioni minime dovute definite dal RUE e della potenzialità edificatoria propria del fabbricato catastalmente censito al Foglio 7, mappale 544 calcolata ai sensi

della D.A.L. regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010 n. 279 e s.m.i. in quanto esistente e legittimata da appositi titoli abilitativi.

Attività produttive ~~49.337,16~~ 30.540,14 mq. x 200 ~~3.867.432~~ 6.108.028 €

TOTALE VALORIZZAZIONE 6.108.028 €

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (5% in quanto si tratta di ampliamento di insediamento produttivo esistente)

~~493.372~~ **305.401,40 €**

Cessioni e/o opere

~~1) Opere da realizzare nell'ambito dell'attuazione del "Piano Programma per la qualificazione degli spazi di uso pubblico e la percorribilità pedonale e ciclabile" e dei progetti di quartiere~~

1) Realizzazione rotatoria a raso all'intersezione tra Via Viazza I° Tronco e Via del Canaletto

305.401,40 €

TOTALE quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri

~~493.372~~ **305.401,40 €**