

PERMESSO DI COSTRUIRE
IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE
ai sensi dell'Art 48 della L.R. n. 6 del 06 luglio 2009 in modifica all'Art. A-14-bis della L.R. 20 del 24 marzo 2000
AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA



Committente:
FLORIM CERAMICHE SOCIETA' PER AZIONI Fiorano Modenese P.IVA 01265320364

Coordinamento di progetto:

 **ingegneri riuniti**
Ingegneria Architettura Ambiente
Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
e-mail: info@ingegneririuniti.it
http://www.ingegneririuniti.it
Dott. Ing. Giuseppe Iadarola

Coordinatore di Progetto:

Dott. Ing. Marco Mazzini - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Progetto Architettonico:

Arch. Lorenzo Lipparini Ingegneri Riuniti S.p.a.

Prof. Giorgio Ascarì - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Dott. Ing. Marco Mazzini - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Coordinamento Progetto Strutturale e Direzione Lavori Strutture:

Dott. Ing. Claudio Tavoni - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Progetto Strutturale:

Dott. Ing. Claudio Tavoni - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Aspetti Idraulici:

Dott. Ing. Federico Salardi - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Relazione Geologica e Geotecnica:

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari - Geo Group S.r.l.

Aspetti Ambientali:

Dott. Raffaele Paolini - Studio Paolini

Progetto Impianti Meccanici:

Per.Ind. Nicola Zecchini - Zecchini & Associati S.r.l.

Progetto Prevenzione Incendi:

Luppi Gian Piero - Studio Luppi Gian Piero

Progetto Impianti Elettrici e Speciali:

Alex Fantini - PROTEO Engineering S.r.l.

Coordinatore Sicurezza in Progettazione:

Dott. Ing. Marco Mazzini - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Coordinatore Sicurezza in Esecuzione:

Dott. Ing. Marco Mazzini - Ingegneri Riuniti S.p.a.

Direzione Lavori:

Dott. Ing. Marco Mazzini - Ingegneri Riuniti S.p.a.

**Proposta di variante
PSC e RUE**

Codice Progetto

1485 MM PR

Scala

1:5000

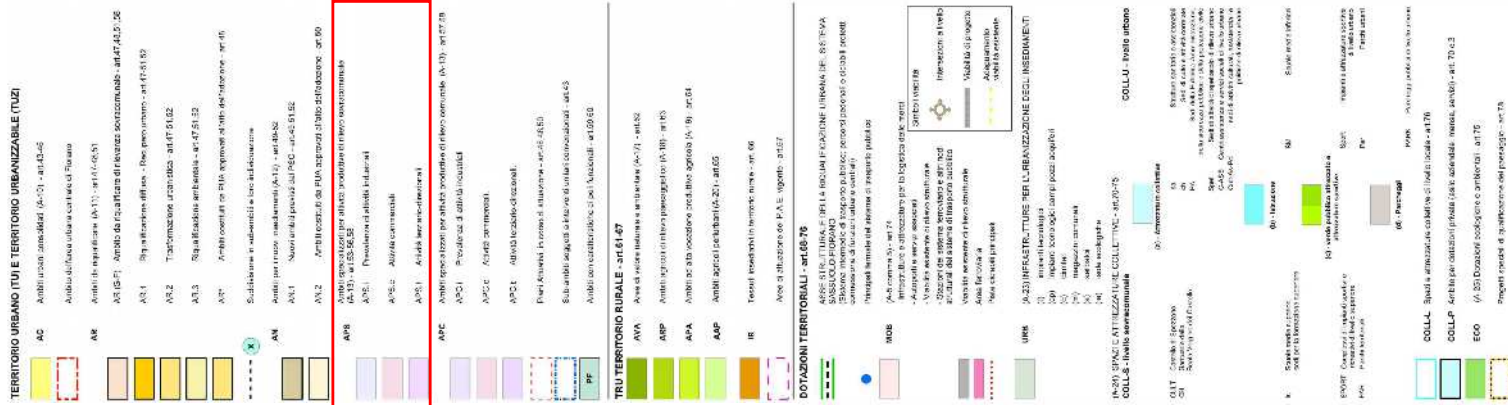
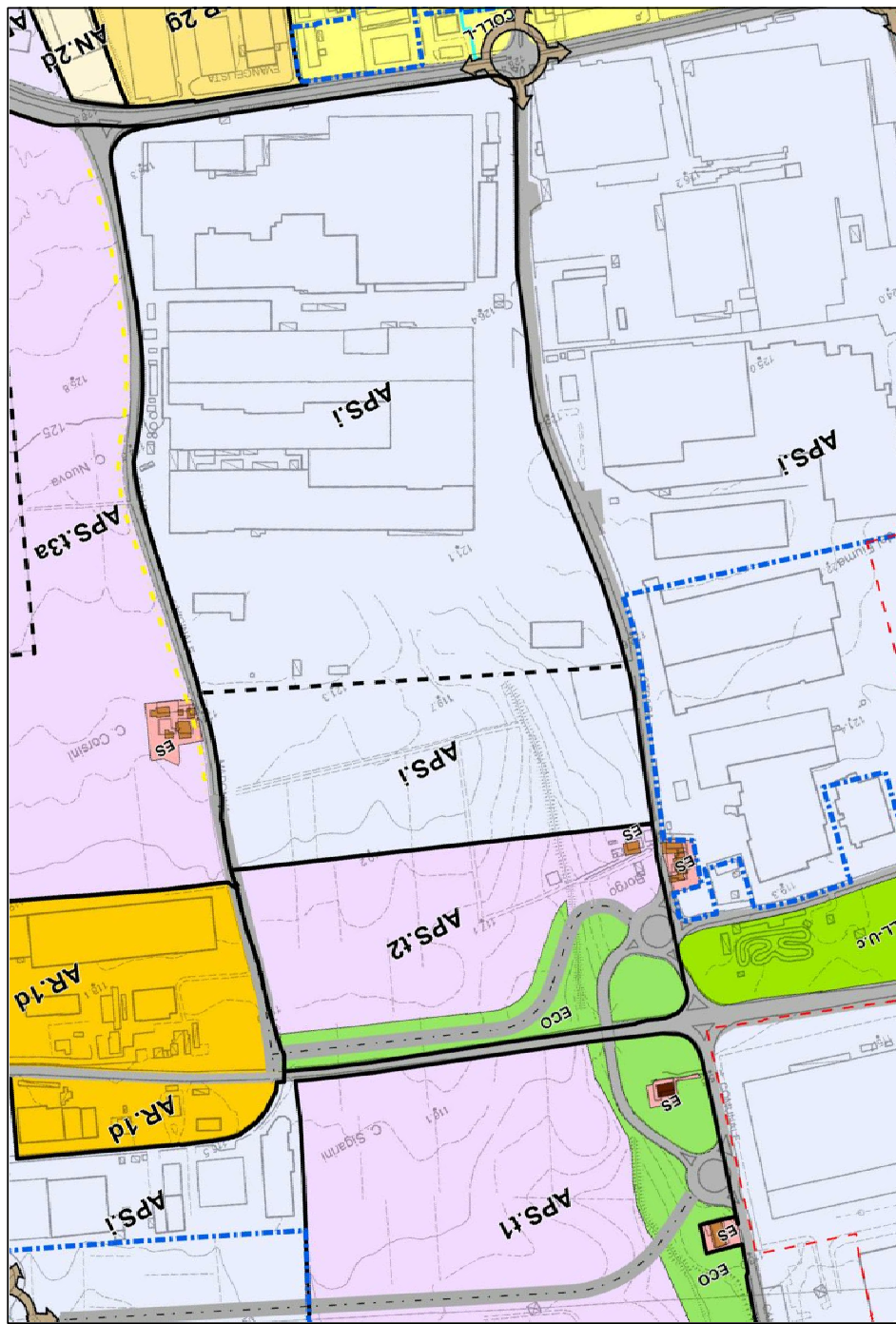
Codice Elaborato

D-00-A-R-01

b	Marzo 2017	revisione	gr	ga
a	Novembre 2016	emissione	gr	ll
Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIGENTE**

ESTRATTO DI PSC VIGENTE
scala 1:5000



ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), che dovranno essere applicate, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi all'ambito AR e AN inclusi nel medesimo POC.

13 Nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico dell'Ambito, le relative modifiche potranno essere effettuate in sede di piano attuativo del comparto corredato da una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito come individuato dalle tavole del P.O.C.

14 In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relative ai contenuti prescrittivi della scheda di assetto urbanistico (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'ambito, il piano attuativo deve assumere il ruolo di Variante specifica di POC.

15 Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art. 35, per quanto riguarda la cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come "contributo di sostenibilità" per l'inserimento nel POC e l'attuazione degli interventi, la distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle norme vigenti vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con approvazione del POC, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).

16 La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del P.O.C. all'atto di approvazione del Piano Attuativo, in relazione ai confini proprietari o alle necessarie rettifiche rispetto alle risultanze catastali, senza che ciò costituisca variante al P.O.C.

17 Entro il limite quantitativo del 10%, la ridistribuzione delle potenzialità edificatorie assegnate dal POC può avvenire attraverso il piano attuativo.

18 Una variazione sostanziale, che concerna cioè le quantità o le destinazioni fissate dalla scheda normativa, può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al P.O.C.

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE – APS

Art. 53 - Definizione

1 Le aree produttive di rilievo sovracomunale sono definite, ai sensi dell'art.A-13 c.2 della

L.R. 24.3.2000 n.20, come le parti degli ambiti specializzati per attività produttive caratterizzate da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più comuni.

2 Il PSC classifica il complesso delle aree produttive di Fiorano Modenese - in accordo con il PTCP vigente - come area produttiva di rilievo sovracomunale, in considerazione della forte integrazione del sistema degli insediamenti e delle infrastrutture localizzate nei due comuni. Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva di tale area sono definite in un Accordo territoriale stipulato, ai sensi della L.R.20/2000, tra il comune di Fiorano Modenese e la Provincia di Modena. Il testo di tale Accordo viene allegato alle presenti Norme, di cui costituisce una proposta di strumento integrativo da sottoporre alla Provincia, contestualmente al PSC adottato, per la stesura definitiva e la sottoscrizione.

3 I contenuti dell'Accordo, che dettano prescrizioni e indirizzi per l'attuazione del PSC, del POC e del RUE, costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

4 L'ambito territoriale sovracomunale APS si articola in vari sub-ambiti, in base al criterio della prevalenza degli usi esistenti e ammessi.

Art. 54 Articolazione degli ambiti APS e criteri di intervento

1 Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale si articolano in tre sub-ambiti:

APS.i Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APS.c Sub-ambiti con prevalenza di attività commerciali di livello sovracomunale

APS.t Sub-ambiti con prevalenza di attività terziario-direzionali.

2 Le porzioni di ambiti APS insediate alla data di adozione del Piano Strutturale sono distinte nella tavola 1 del PSC da quelle per i quali sono ammesse limitate integrazioni attraverso nuovi insediamenti, sempre attraverso PUA esteso ad una porzione di territorio con caratteri di autonomia funzionale.

3 Gli ambiti specializzati comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC attraverso l'individuazione nell'allegato cartografico in scala 1:2.000 delle schede normative relative agli ambiti AC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

4 Il RUE disciplina le modalità di intervento nelle porzioni urbanizzate dei sub-ambiti di cui al comma 1, nel rispetto dei seguenti criteri:

- non è mai consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC;
- l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di $U_f = 0,65$ mq./mq., nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regola le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio).
- la possibilità di incremento della superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca dell'adozione del PSC è limitata ad un massimo del 10% e ad una superficie coperta non

superiore a 15.000 mq., e viene definita dal RUE finalizzandone l'utilizzo alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale, ;

- gli usi terziari e residenziali complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati – estesi a più lotti contigui – che perseguano la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa.

5 Nelle parti totalmente o parzialmente insediate degli APS gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere. In tali parti il RUE disciplina gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi esistenti alla data di adozione del PSC, oltre agli interventi edilizi di ristrutturazione o ampliamento nei lotti parzialmente o totalmente insediati alla stessa data, promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando gli eventuali ampliamenti, i completamenti, e le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo i criteri di cui al comma 3 che precede.

6 Il POC può inoltre prevedere entro gli ambiti APS, all'esterno dei perimetri di cui al comma 4, interventi di riorganizzazione funzionale, ristrutturazione urbanistico-edilizia e riqualificazione ambientale, attraverso PUA finalizzati alla riduzione del carico urbanistico sull'area interessata e al miglioramento delle condizioni ambientali in particolare attraverso al riorganizzazione della logistica delle merci. A tal fine in sede di POC possono essere individuate, anche attraverso la procedura dell'accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R. 20/2000, modalità di trasferimento di capacità edificatoria necessaria allo sviluppo delle funzioni di deposito e magazzinaggio in altri ambiti territoriali specificamente destinati dal PSC alle funzioni logistiche. In questo caso il PUA deve prevedere modalità di riqualificazione dell'area produttiva, attraverso l'inserimento di attrezzature e dotazioni ecologiche.

7 I seguenti sub-ambiti APS sono considerati idonei all'insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq. (già insediate o di previsione), con le seguenti specifiche:

APS.t via Ghiarola Nuova: Grande struttura alimentare e non alimentare, con SV totale = 3.760 mq. (2.500 mq. alimentare e 1.260 mq. non alimentare)

APS.t via del Crociale Esercizi Medio-Piccoli non alimentari – SV totale < 3.000 mq. - Esercizi Medio-Piccoli alimentari – SV totale < 1.500 mq.

APS.c Ubersetto incrocio – ovest Esercizio Medio-Grande alimentare e non alimentare con SV totale < 2.500 mq.

APS-t Ubersetto incrocio – est Area commerciale integrata con medie strutture alimentari e non alimentari, con SV complessiva < 5.000 mq.

8 Ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica commerciale e della L.R.20/2000, i sub-ambiti di cui al comma 6 sono classificati come aree specializzate per attività produttive di rilievo sovracomunale.

Art. 55 Modalità di attuazione degli ambiti APS

1 Le aree produttive di rilievo sovracomunale si attuano attraverso un Accordo territoriale stipulato nei termini previsti dal comma 2 dell'art.15 della Legge 20/2000.

I contenuti di tale Accordo definiscono i criteri generali per disciplinare:

- l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di esecuzione, riqualificazione e gestione unitaria delle aree;
- le modalità di realizzazione della rete di infrastrutture e servizi previsti dal PSC;
- gli interventi di ammodernamento, ampliamento, trasferimento di complessi industriali esistenti;
- le modalità di delocalizzazione convenzionata di attività produttive dimesse;
- la gestione coordinata degli oneri di urbanizzazione e delle altre risorse disponibili, da destinare, come previsto al comma 10 dell'art.A-13 della L.R.20/2000, al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dai confini amministrativi.

2 In sede di POC, l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e art.30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) prevede forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

3 Nella redazione e approvazione del POC l'Accordo Territoriale relativo alle aree produttive sovracomunali costituisce elemento per la verifica delle azioni e oggetto del monitoraggio.

Art. 56 Aree ecologicamente attrezzate

1 L'Accordo Territoriale relativo alle aree produttive sovracomunali definisce gli obiettivi relativi alla progressiva trasformazione di tali aree in "aree ecologicamente attrezzate", attraverso requisiti prestazionali che dovranno essere perseguiti attraverso idonee misure progettuali e attuative, con riguardo in particolare a:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento dei consumi energetici;
- prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

2 In considerazione del fatto che le aree produttive sovracomunali sono pressoché totalmente insediate, l'obiettivo prioritario assunto in sede di Accordo Territoriale è quello della definizione di tali aree come "aree industriali esistenti dotate delle infrastrutture e degli impianti tecnologici e sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente", ai sensi della Del.G.R. n.1238 del 15/07/2002.

3 L'Accordo Territoriale definisce gli obiettivi specifici del processo sopra richiamato, 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.

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALI - APC

Art. 57 Definizioni e articolazione

1 Il PSC individua le parti di territorio caratterizzate, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. n.20/2000, dalla concentrazione di attività commerciali e produttive.

Vengono distinte tre tipologie di ambiti, prevalentemente urbanizzati:

APC.i Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APC.c Sub-ambiti con prevalenza di attività commerciali di livello sovracomunale

APC.t Sub-ambiti con prevalenza di attività terziario-direzionali.

2 Gli ambiti APC sono in prevalenza urbanizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; per essi sono previsti interventi di riqualificazione funzionale e ambientale, e di riuso del patrimonio edilizio esistente; gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.

3 Gli ambiti specializzati comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC attraverso l'individuazione nell'allegato cartografico in scala 1:2.000 delle schede normative relative agli ambiti AC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

4 Il seguente sub-ambito APC è considerato idoneo all'insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq., con le seguenti specifiche:

APC vie Statale – Tasso – Deledda : Medio-Piccole Strutture alimentari (esistenti).

4 Negli ambiti APC il RUE disciplina gli interventi edilizi promovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- non è mai consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC;
- l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di $U_f = 0,65$ mq./mq., limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- gli usi terziari e residenziali complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati – estesi a più lotti contigui – che perseguano la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa.

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

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

2 L'attuazione può essere disciplinata da una scheda normativa d'ambito APS o APC allegata alle presenti norme, oppure può essere demandata al PUA o all'IUC in base alle disposizioni del PSC e del RUE; in sede di POC l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e 30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) può prevedere forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

POLI FUNZIONALI - PF**Art. 59 Definizione**

1 Ai sensi dell'art.A-15 della L.R. 24.3.2000 n.20, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale. L'individuazione dei poli esistenti e di quelli previsti, e la loro classificazione effettuata dal PSC costituisce proposta dei comuni interessati per la ricognizione dei poli funzionali esistenti, da effettuare da parte della Provincia in sede di adeguamento del PTCP alla L.R. 20/2000.

2 Il PSC promuove il consolidamento, l'ampliamento e la qualificazione dei suddetti ambiti territoriali ad elevata specializzazione, attraverso la specifica normativa individuata nelle schede relative agli ambiti.

3 Il PSC individua gli ambiti territoriali che costituiscono proposte di nuovi poli funzionali, in quanto sedi di dotazioni territoriali di livello sovracomunale strategiche per l'assetto territoriale, e ne definisce le caratteristiche morfologiche, l'organizzazione funzionale, il sistema delle infrastrutture, e le specifiche dotazioni.

4 I Poli Funzionali esistenti e pianificati (ricognizione) e quelli di progetto proposti dal PSC (ambiti idonei ad ospitare la localizzazione e la programmazione di nuovi poli funzionali) sono normati attraverso le Schede d'Ambito allegate alle presenti Norme; a seguito dell'eventuale approvazione dell'Accordo Territoriale con la Provincia, la disciplina dell'Accordo costituisce per i Poli Funzionali istituiti dalla Provincia attraverso il PTCP adeguamento del PSC.

Denominazione ambito	Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali di tipo terziario AMBITI PER SERVIZI URBANI E TERRITORIALI VIA CANALETTO	<u>APS.t1-t2</u>
Localizzazione	A est di via Canaletto, a nord e a sud della Pedemontana	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	APS.t1: ST = mq.130.400 APS.t2: ST = 80.902
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, nonostante sia separato in due dalla pedemontana, rappresenta una delle aree potenzialmente di maggiore interesse del territorio di Fiorano, soprattutto 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	Fascia di dotazione ecologica a protezione dalla viabilità e dagli svincoli

struttura funzionale dell'ambito	ovest: 27.894 mq. (APS.t1) e 19.670 mq. (APS.t2)
----------------------------------	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nell'ambito APS.t1: nuova viabilità di collegamento diretto tra via Giardini e lo svincolo sulla pedemontana Nell'ambito t2: collegamento tra via Canaletto (nuovo svincolo Pedemontana) e via Madonna del Sagrato, con tracciato in fregio alla Pedemontana
Sub-ambiti e criteri specifici	I due ambiti, pur autonomi, dovrebbero essere collegati strutturalmente (in quota) con percorsi pedonali ed eventuale mobilità meccanizzata; eventuale possibilità di collegamento anche con APS.t3

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività terziarie di varia natura – Attività di ricerca, formazione. Attività di laboratorio. APS.t1: Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq.: Esercizi Medio-Piccoli non alimentari – SV totale < 2.000 mq. APS.t2: Possibilità di insediamento (fino al 50% della SC) di attività produttive complementari all'attività industriale di produzione ceramica, da definire in sede di POC. 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	Ambito APS.t1: La stima delle superfici fondiarie 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 nell'ambito APS.t1 Ambito APS.t2: Ut max = 0,35 mq./mq., con possibilità di insediamento SC max = 28.315. In totale nei due ambiti: 54.395 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 negli ambiti t1 e t2 Realizzazione – da prevedere nel POC contestualmente all'attuazione degli interventi – della viabilità di progetto Nell'ambito t2 adeguamento del tratto di via Madonna del Sagrato.
---	--

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
--	---

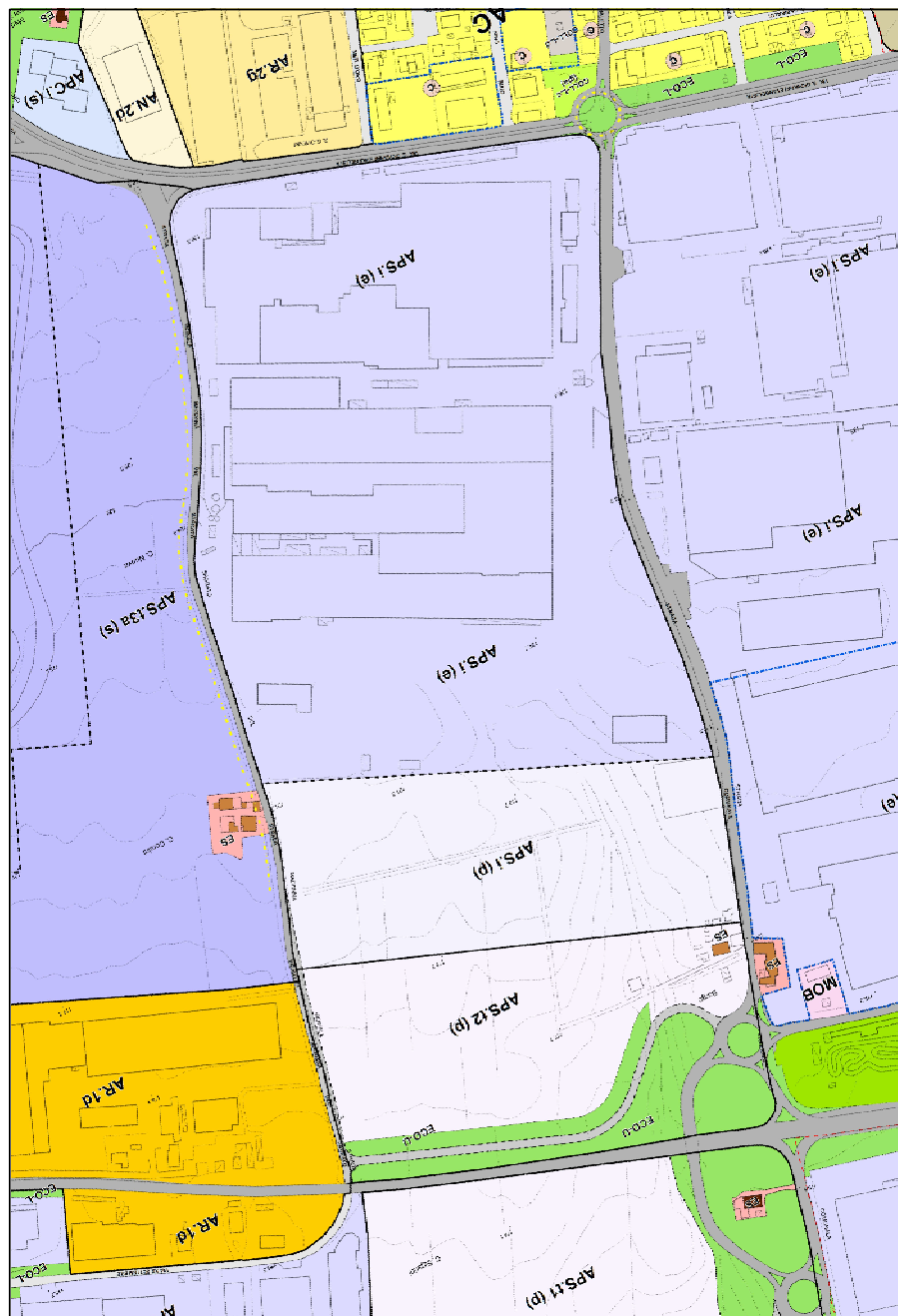
m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico unitaria in sede d POC per i due ambiti, 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.
-----	--



ESTRATTO DI RUE VIGENTE

scala 1:5000



LEGENDA

- | | | |
|-------|---|--|
| | Capitoli e capitoli | |
| --- | Antico dell'area urbana centrale di Firenze | |
| --- | Fonti alternative, in via di sviluppo | |
| | Indicazioni, suggerimenti, note, commenti | |
| AS | Capitolo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 | |
| IS | Indicazioni, suggerimenti, note, commenti | |
| ES | Indicazioni, suggerimenti, note, commenti | |

TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

- [illegible]

APR 28 2014 11:44 AM

- | | | | |
|-----|-----|---------|--|
| (a) | (b) | APS-I | Subordinato con previsione di attività industriali |
| (c) | (d) | APS-II | Subordinato con previsione di attività commerciali |
| (e) | (f) | APS-III | Subordinato con previsione di attività terziarie di natura finanziaria |

Specializzazioni del RUE

- (c) Parti ineditate e consolidate
- (d) Area de reabilitare
- (e) Partea urbanizata a da integrare
- (f) Antina specializata sube Activitate (Pole Pariz)

APC Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (A.13) - artt. 63-70

- | | |
|-------|---|
| APC.1 | 3. Cambiamento di provvidenza di attività industriali |
| APC.2 | 3. Cambiamento di provvidenza di attività commerciali |
| APC.4 | 3. Cambiamento di provvidenza di attività industriali |

Specificazioni del RUE:

- 5) Parti del territorio insediate - consolidate
6) Parti del territorio da riqualificare

- ECD**
- DATI DI SCELTA PER OGNI FAMILIARITÀ (A-D) - art. 101**
- ECO-U** Ossessioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PS2)
- ECO-L** Ossessioni ecologiche e ambientali di livello locale (RUE)
- Aree di intervento del P.A.R. a monte

8. A partire dalla data di approvazione della presente variante, gli edifici a prevalente carattere produttivo dovrà essere applicato quanto previsto dall'art. 86 comma 4 delle norme di PTCP in materia di risparmio energetico.

CAPO 7. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APS

Art. 53 - Definizione e generalità

1. Gli ambiti di rilievo sovracomunale APS si articolano in tre sub-ambiti:
- APS.i – Sub-ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione;
 - APS.c – Sub-ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività commerciali;
 - APS.t – Sub-ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività terziario - direzionali.

2. I sub-ambiti industriali-artigianali APS.i sono classificati in:
- APS.i (e) - Parti del territorio insediate e consolidate;
 - APS.i (r) - Parti del territorio da riqualificare;
 - APS.i (p) - Parti del territorio destinate a nuovo insediamento o di integrazione.

3. I sub-ambiti commerciali APS.c sono classificati in:
- APS.c (p) - Parti del territorio destinate a nuovo insediamento o di integrazione.

4. I sub-ambiti terziario-direzionali APS.t sono classificati in:
- APS.t (e) - Parti del territorio insediate e consolidate;
 - APS.t (s) - Ambito specializzato sede dell'Autodromo di Fiorano Modenese.

5. Gli ambiti APS sono attuati attraverso l'Accordo Territoriale stipulato in data 08/07/2005, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 15 della L.R. 20/2000, tra il Comune di Fiorano Modenese e la Provincia di Modena.

6. Tale accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R. 20/2000, il momento in cui tra Comune e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel PSC in forma associata dai Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

7. Aree ecologicamente attrezzate - L'articolo A-14 della L.R. 20/2000 prevede che gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscano aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate la L.R. 20/2000 prevede, fra l'altro, che il Comune possa individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate il Comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

8. Il sistema delle aree produttive dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese rientra tra quelli riconosciuti come Ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale individuati dal PTCP. Tale strumento riconosce, inoltre, tra gli Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale da interessare da progetti di sviluppo e di riqualificazione concertata: l'ambito di Sassuolo - Fiorano, comprendente aree produttive nei comuni di Fiorano, Maranello, Formigine e Sassuolo.

Il ruolo dell'Accordo Territoriale sottoscritto dal Comune di Fiorano Modenese e dalla Provincia di Modena si definisce quale proposta integrativa del vigente PTCP della Provincia di Modena i cui contenuti possono essere ampiamente richiamati e recepiti,

oltre che integrati e maggiormente articolati e specificati per il sistema territoriale dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.

Art. 54 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.i

1. Usi ammessi senza limitazioni.

- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; palestre. (Nel limite massimo di 1.000 mq. di SC per edificio)
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; palestre. (Nel limite massimo di 1.000 mq. di SC per edificio)
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali (comprese le carrozzerie);
- U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
- U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;
- U31 - Attività per la logistica delle merci;
- U.31.b. - Attività di autotrasporto.
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione via etere;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

2. Usi ammessi con limite al 50% della superficie libera da costruzioni.

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

Tale uso è subordinato a:

- verifica del rispetto di tale limite;
- obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente.

La scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche contenute nel Regolamento del Verde.

Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

3. Usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio;
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare;
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U7n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (*)
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;

3. Permeabilità dei suoli.

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento è prescritto un valore minimo della superficie permeabile pari al 35% della superficie fondiaria del lotto interessato all'intervento.

Ambito APS.t (p)

1. Negli ambiti di territorio APS.t (p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti degli ambiti APS.t (e). Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti APS.t (e)

Art. 62 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (s)

1. Nell'ambito APS.t (s), sede dell'Autodromo di Fiorano Modenese (pista Ferrari), i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Usi ammessi: Attività di ricerca, attività di laboratorio, prove autoveicoli, e tutte le attività connesse allo svolgimento delle funzioni previste nell'ambito dell'Autodromo;
- Ut max = 0,10 mq/mq di ST.

2. Prescrizioni speciali: rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11.1 ("Autodromo di Fiorano") delle Norme della Classificazione acustica del territorio del Comune di Fiorano Modenese.

CAPO 8. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC

Art. 63 - Definizione e generalità

1. Gli ambiti di rilievo comunale APC si articolano in tre sub-ambiti:

- APC.i – Sub-ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali ed artigianali;
- APC.c - Sub ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali;
- APC.t - Sub ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario - direzionali.

2. I sub-ambiti industriali-artigianali sono classificati in:

- APC.i (s) - Parti del territorio insediate-consolidate.
- Tali sub-ambiti non sono ulteriormente articolati.

3. I sub-ambiti APC.c sono classificati in:

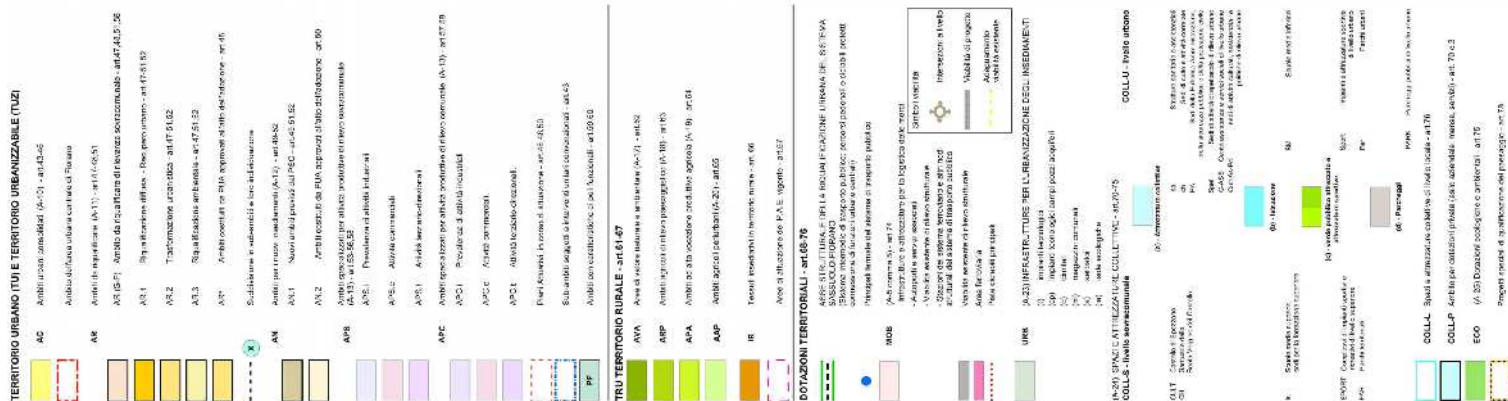
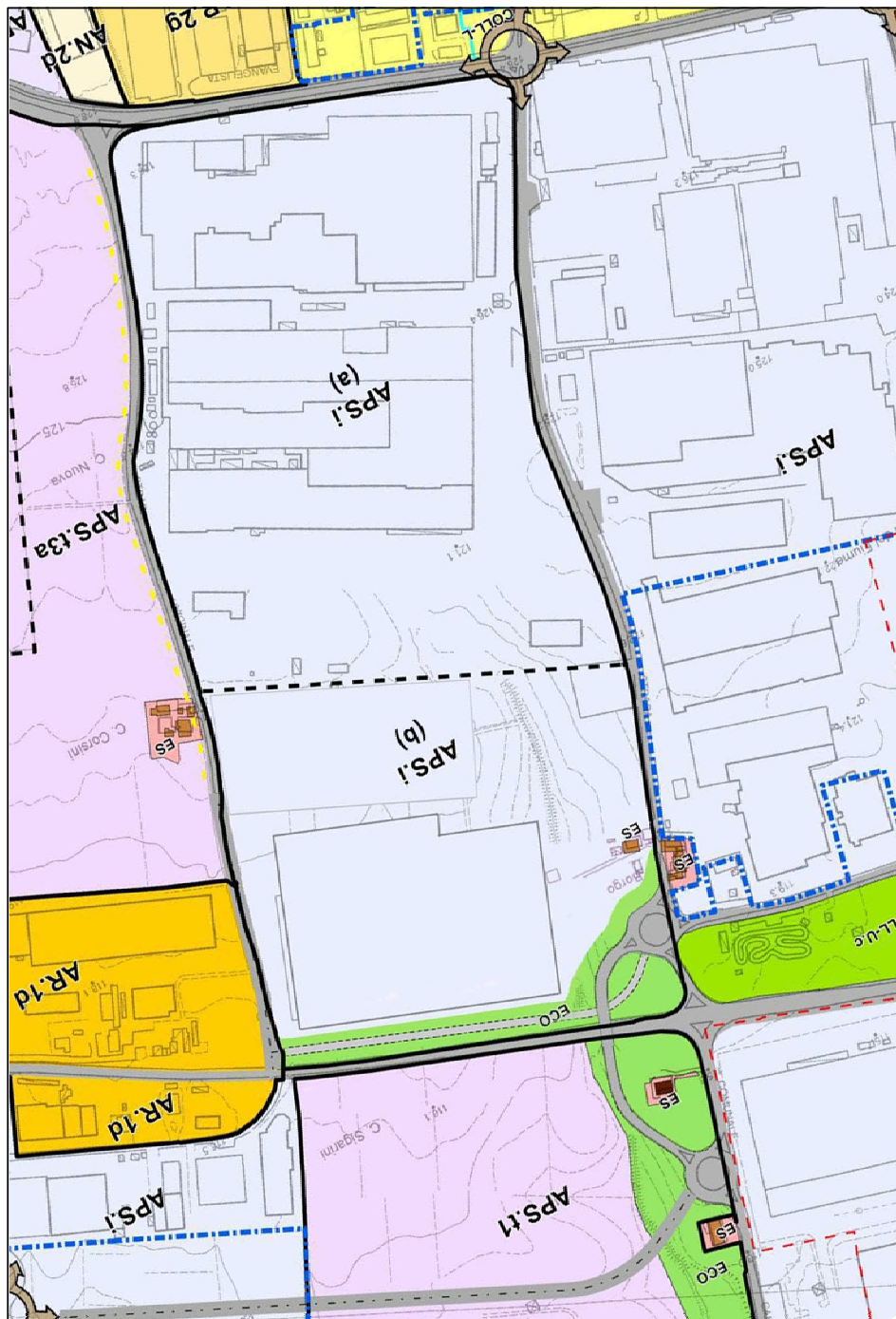
- APC.c (s) - Parti del territorio insediate-consolidate.

PROPOSTA DI VARIANTE



ESTRATTO DI PSC IN VARIANTE

scala 1:5000



Denominazione ambito	Ambito specializzato per attività produttive sovracomunali di tipo industriale CERAMICHE FLORIM Spa	APS.i
Localizzazione	Ambito produttivo a sud della Pedemontana, nel tratto tra Via del Canaletto ad ovest e via Madonna del Sagrato ad est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST - Superficie territoriale d'ambito complessiva – APS.i : mq. 378.198 ST - Superficie territoriale - Sub. Ambito a) – ex APS.i (e) : mq. 227.871 ST - Superficie territoriale - Sub. Ambito b) – ex APS.i (p) : mq. 69.425 ST - Superficie territoriale - Sub. Ambito b) – ex APS.t2 : mq. 80.902 St - Aree Ceramiche Florim Spa complessiva – APS.i : mq. 353.515 St - Aree Ceramiche Florim Spa - Sub. Ambito a) - ex APS.i (e): mq. 227.188 St - Aree Ceramiche Florim Spa - Sub. Ambito b) – ex APS.i (p) : mq. 62.027 St - Aree Ceramiche Florim Spa - Sub. Ambito b) – ex APS.t2 : mq. 64.300
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante ricompresa a Nord dalla Strada Provinciale 467, a Ovest dalla Via del Canaletto, a Est dalla strada chiusa Via Madonna del Sagrato e a Sud dalla Pedemontana
Condizioni attuali	Sub. Ambito a) : Area industriale di proprietà di Florim Ceramiche Spa, dove si trovano la palazzina uffici principale, lo show-room, gli stabilimenti produttivi, il magazzino meccanizzato e l'area di stoccaggio Sub. Ambito b) : Area non edificata

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 sono presenti n.3 pozzi di emungimento per acque industriali.
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'intero ambito rappresenta una delle aree potenzialmente di maggiore interesse industriale del territorio di Fiorano, in quanto posta nel cuore del polo ceramico comunale.
Caratteristiche urbanistiche e	Fascia di dotazione ecologica a protezione dalla viabilità a Nord (Pedemontana)

struttura funzionale dell'ambito	e dallo svincolo a due livelli ad Ovest
----------------------------------	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	L'ambito è servito dalla viabilità esistente. E' previsto il possibile collegamento futuro tra lo svincolo a due livelli posto ad Ovest dell'ambito e Via Madonna del Sagrato attraversando longitudinalmente la fascia ECO.
Sub-ambiti e criteri specifici	L'ambito APS.i è suddiviso in due Sub-ambiti a seguito di presentazione, da parte di Ceramiche Florim Spa, di Permesso di Costruire convenzionato, in variante alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'Art.A-14-bis della L.R. 20 del 24-03-2000 e s.m.i.: Sub-ambito a) - corrispondente all'ex APS.i (e) Sub-ambito b) - corrispondente all'ex APS.i (p) e all'ex APS.t2 L'intero ambito APS.i potrà essere strutturalmente collegato con l'ambito APS.t3a in ragione di possibili futuri interventi di trasformazione urbanistica

4 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE

f) funzioni ammesse

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

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria Sub-ambito a)	SC = mq. 136.313 calcolati in base agli indici definiti dal RUE $Ut = 0,60 \text{ mq./mq. (mq. } 227.188 \times 0,60 = \text{mq. } 136.313)$ elevabile a 0,65 mq./mq. soltanto nel caso di una ristrutturazione urbanistica estesa all'intero Sub-ambito.
Potenzialità edificatoria Sub-ambito b)	SC = mq. 59.721 calcolati in base agli indici definiti dal RUE : ex APS.i (p) : mq. 62.027 $Ut = 0,60 \text{ mq./mq. (mq. } 62.027 \times 0,60 = \text{mq. } 37.216)$ ex APS.t2 : mq. 64.300 $Ut = 0,35 \text{ mq./mq. (mq. } 64.300 \times 0,35 = \text{mq. } 22.505)$

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'attuazione del comparto prevede la realizzazione di due rotatorie all'intersezione tra via S. Giovanni Evangelista con le vie Canaletto e dell'artigianato. Cessione di mq. 3.197 di aree per la realizzazione di parcheggi pubblici.
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	Aree verdi a servizio degli insediamenti Cessione mq. 714 di aree per verde pubblico.

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

Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di dotazione ecologica ECO come indicate in cartografia
-----------------------------------	---

Risparmio energetico	Risparmio energetico e applicazione di tecnologie di co-generazione per l'approvvigionamento energetico dell'area, anche in collegamento con attività produttive limitrofe.
----------------------	---

j) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Sistemi di raccolta e smaltimento acque	L'area in oggetto è servita da una vasca di laminazione volutamente sovradimensionata che mette in sicurezza l'intero ambito, il bacino costituisce (cfr. sesta variante al POC 2013, "Relazione e schede normative") una mitigazione quantitativa delle acque del Rio Sagrato, e risolve le criticità di valle del corpo idrico superficiale, permettendo quindi futuri ampliamenti dell'insediamento produttivo di Ceramiche Florim Spa, senza dovere affrontare ulteriori problematiche di laminazione delle acque. La vasca di laminazione realizzata ha infatti una capacità d invaso di 25.000 mc.
---	--

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

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	Attuazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, in Variante alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'Art.A-14-bis della L.R. 20 del 24-03-2000 e s.m.i.
AMPLIAMENTI / VARIANTI	Eventuali ampliamenti troveranno attuazione mediante presentazione di semplice titolo edilizio idoneo (Permesso di Costruire / SCIA) e fino alla concorrenza massima della potenzialità edificatoria assegnata ad ogni Sub-ambito.