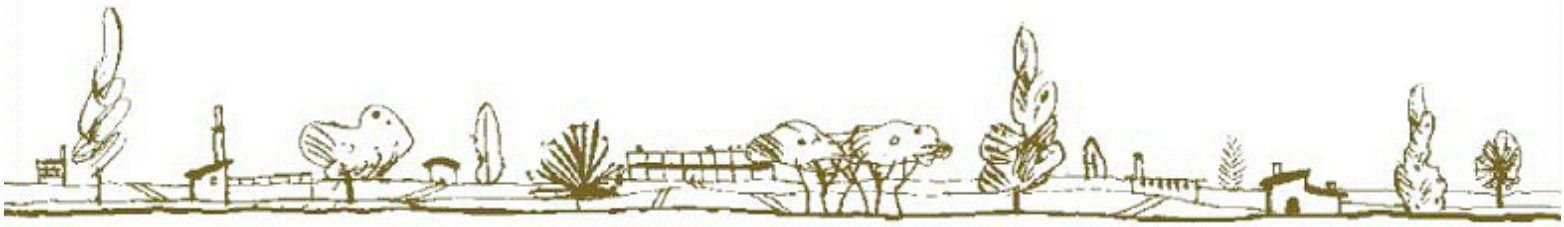

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE SPECIFICA AL

P O C

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Ambito APS.i - Ubersetto

ADOZIONE: Del. C.C. n. 73 del 27/10/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n.

Relazione – Relazione ambientale preliminare – Scheda normativa

MARZO 2017

COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE SPECIFICA AL

P O C

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Ambito APS.i - Ubersetto

ADOZIONE: Del. C.C. n. del	APPROVAZIONE: Del. C.C. n.

Relazione – Relazione ambientale preliminare – Scheda normativa

Il Sindaco
Francesco Tosi

Il Segretario Comunale
Anna Maria Motolese

Progettista responsabile:
Roberto Bolondi (Comune di Fiorano Modenese)

MARZO 2017

Relazione generale

La variante al POC interessa un ambito specifico denominato “APS.i - Ubersetto” situato nella zona nord-est del territorio comunale in fregio alla Via Viazza I° Tronco in direzione nord, in direzione est a confine con una zona di recente urbanizzazione privata a vocazione prevalentemente residenziale e zona APS.t (e) costituita dal complesso denominato “Casino Vicini”, e sui fronti sud ed ovest con stabilimenti ceramici esistenti.

L’area è stata già parzialmente pianificata dal Piano Operativo Comunale con la 3° variante al POC 2011 tramite specifica scheda. Successivamente all’inserimento nel POC ha visto la presentazione e l’approvazione di Piano Urbanistico Attuativo relativo alla parte ovest e sud del comparto, piano attualmente in corso di attuazione.

La variante specifica si occupa di recepire nella scheda grafica e normativa le nuove previsioni relative alla parte nord del comparto, denominata “Settore a”, al fine di poter dare attuazione al mutato quadro pianificatorio.

In particolare costituiscono oggetto della variante:

1. la modifica del perimetro d’ambito;
2. la modifica del perimetro del sub-ambito inserito nel POC;
3. ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi in funzione della modifica del perimetro del sub-ambito inserito nel POC;
4. una modifica degli impegni relativi alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati;

Parte delle aree ricomprese nel perimetro del sub-ambito inserito nel POC sono state oggetto di approvazione di un PUA di iniziativa privata, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 22/08/2013, e unitamente alla presente variante di POC è allegata anche la proposta di variante al PUA in recepimento del nuovo quadro normativo.

La presente variante è stata redatta nel rispetto dell’art. 12 “Modifiche al POC” e dell’art. 6 “Rapporto con gli altri strumenti urbanistici attuativi” delle Norme di POC, nonché ai sensi dell’art. 30 della L.R. n. 20/00 e s.m.i..

Le analisi di risposta sismica allegate al PSC e al POC vigente, approvate rispettivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014 e n. 18 del 19/03/2014, sono ritenute ancora funzionali allo studio dell’ambito e si confermano i contenuti anche per la presente variante.

Relazione ambientale preliminare

Valutazione di sostenibilità dell'intervento previsto

Il PSC fornisce un quadro di prerequisiti urbanistici che permette al POC di inserirsi in maniera socialmente e ambientalmente sostenibile semplicemente osservando gli obiettivi, le tutele, le definizioni ed i criteri di formazione previsti. In particolare si evidenzia che il POC ha richiesto quanto segue:

- Tutti gli interventi soggetti a POC devono fornire un contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC (servizi alla popolazione, attrezzature ecc.); tale contributo è aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);
- Anche in sede di POC i riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per le condizioni all'attuazione degli interventi sono le tavole 2 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale e storico-culturale, paesaggistica e antropica" e connessa normativa;
- Le schede di VAS/VALSAT del PSC, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC;
- Il POC detta inoltre prescrizioni specifiche in materia geologica, individuando approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa ed applicando gli indirizzi definiti dalla Regione Emilia-Romagna in materia di microzonazione sismica.

* * *

La Valutazione Ambientale Strategica è uno strumento finalizzato a verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore, e dalle disposizioni vigenti ai diversi livelli di governo.

In quanto strumento di valutazione, la VAS deve costituire non tanto un momento di verifica, quanto uno strumento di supporto delle decisioni, che migliora la qualità e la coerenza delle scelte di piano.

Come tutti gli strumenti valutativi essa, infatti, individua preventivamente gli effetti che possono derivare dall'attuazione di diverse scelte di piano,e pertanto deve consentire di motivare le scelte stesse in relazione alla maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione.

E' pure compito della VAS l'individuazione delle condizioni da porre alle trasformazioni del territorio, e delle misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare gli effetti negativi delle scelte.

La Legge Regione n. 6/09 ha specificato come il recepimento della disciplina comunitaria e nazionale in materia di VAS debba perseguire il principio di integrazione e non duplicazione delle analisi, nell'ottica della semplificazione procedurale.

Per evitare duplicazioni della valutazione, sono stati utilizzati gli approfondimenti ed informazioni ottenute dal Quadro Conoscitivo e dalla VALSAT/VAS del PSC e del POC del Comune di Fiorano Modenese, a cui si rimanda per una valutazione generale sulle scelte urbanistiche strutturali e puntuali.

* * *

Il PSC fornisce un quadro di prerequisiti urbanistici che permette al POC e alla presente Variante specifica (ambito APS.i - Ubersetto) di inserirsi in maniera socialmente e ambientalmente sostenibile osservando gli obiettivi, le tutele, le definizioni ed i criteri di formazione previsti.

In particolare si evidenzia che la presente Variante al POC comporta quanto segue:

- la modifica del perimetro d'ambito;

- la modifica del perimetro del sub-ambito inserito nel POC;

- ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi in funzione della modifica del perimetro del sub-ambito inserito nel POC;

- una modifica degli impegni relativi alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati;

Si conferma anche in questa occasione che i riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per le condizioni all'attuazione degli interventi sono le tavole 2 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale e storico-culturale, paesaggistica e antropica" e connessa normativa, così come aggiornate in base alla Variante al PSC di recepimento del PTCP e degli altri piani sovraordinati.

Le schede di VALSAT del PSC, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti ambientali, costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

Va infine sottolineato come l'intervento già inserito nel POC e oggetto della presente variante specifica non introduca modifiche rispetto alle scelte del PSC vigente, sia in termini di quantità di aree sottoposte a trasformazioni, sia dal punto di vista dell'entità degli interventi (diritti edificatori e usi), sia infine dal punto di vista delle modalità di attuazione degli interventi.

Al contrario, l'esame della proposta pervenuta mediante la predisposizione della variante di PUA, l'individuazione cartografica di dettaglio degli ambiti su base catastale, gli approfondimenti eseguiti sia dal punto di vista delle problematiche idrogeologiche e sismiche, che della fattibilità e coerenza ambientale degli interventi, fanno sì che il POC costituisca un ulteriore passo nella direzione della definizione delle scelte e delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale che sono alla base del PSC.

La variante al POC, meglio specificata nella proposta di PUA, è stata redatta nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso.

Scheda normativa di POC ambito APS.i - Ubersetto

Localizzazione ambito e sigla	**APS.i - 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 = 100.032 mq. composta da: ST aree pubbliche = 1.537 mq. ST sub-ambito (a) = 82.445 mq. ST sub-ambito (b) = 16.050 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) = 82.445 mq. ST in progetto = 63.785 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

Operatori – mappali	Ceramiche Atlas Concorde Spa Foglio 7 mappali 495, 595, 497, 590, 592, 596, 501, 589, 661, 659, 660, 49(p), 24, 26, 544, 594 Foglio 6 mappale 307
Superficie territoriale interessata	ST in progetto = 63.785 mq.

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

Superfici fondiarie **parti di territorio APS.i(p), APS.i(e), ECO-U**	Superfici fondiarie individuate nello schema di assetto del POC (meglio definite negli elaborati di PUA) SF = 73.414 mq.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = 73.414 mq. x 0,60 = 44.048,40 mq. di SC per usi produttivi (meglio definiti negli elaborati di PUA)
Prescrizioni ed indicazioni	Gli interventi dovranno ottemperare alle prescrizioni

derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti del sub-ambito	previste in sede di PSC ed alle prescrizioni generali riportate in sede di Norme del POC. 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 : **Quadro sismico:** - 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)
Applicazione dell'Accordo Territoriale relativo agli ambiti APS	Ai sensi degli artt. 55 e 56 del PSC l'attuazione del sub-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 obbiettivi specifici relativi alla progressiva trasformazione di tali aree in aree ecologicamente 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 c.3 delle Norme di PSC)
Prescrizioni relative a condizioni di sostenibilità	*Reti acque meteoriche:* Si prescrive, per la porzione caratterizzata da nuove edificazioni, la separazione delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita: 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 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. *Applicazione del principio di invarianza idraulica (art. 11 PTCP):* 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. *Limitazioni impermeabilizzazione del suolo:* In fase attuativa si prescrive l'impiego di modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità 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 2.c.1.9 e 2.c.1.10 dell'Allegato 1.8 del PTCP.

	In applicazione delle disposizioni dell'Allegato 1.8 (disposizioni integrative agli articoli 12, 12A, 12B, 12C, 13A, 13B, 13C della normativa 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 allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzi 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. *Sostenibilità energetica:* In applicazione dell'art. 83 comma 8 del PTCP, è fatto obbligo 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, 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.
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE)	Le dotazioni minime definite dal RUE sono:

parcheggi pubblici **verde pubblico**	P1 = 5% di ST in progetto = 3.189,25 mq. Verde pubblico = 10% di ST in progetto = 6.378,50 mq. TOTALE CESSIONI = 9.567,75 mq.
Aree di cessione (individuate nello schema di assetto del POC, meglio definite negli elaborati di PUA) **parcheggi pubblici** **verde pubblico**	 P1 = 3.700,00 mq. Verde pubblico = 5.331,00 mq. Aree extra comparto identificate al Foglio 7 mappale 543 (ambito COLL-U.c (sport))= 1.049,00 mq. TOTALE CESSIONI = 10.080,00 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 = 63.785,00 x 0,2 = 12.757,00 mq.
Modalità di attuazione	Sub-ambito (a) POC con valore di PUA Sub-ambito (b) PUA

SINTESI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SC = 44.048,40 mq. (meglio definiti negli elaborati di PUA)
Attività produttive	SC = 44.048,40 mq. – Usi ammessi: U 26 – U 27 – U 28 – U 29 – U 30 – U 31
H max	15 m. – 30 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici, impianti
Cessione aree (minimi)	P1 = 3.189,25 mq. V = 6.378,50 mq.
Cessione aree (individuate nello schema di assetto del POC, meglio definite negli elaborati di PUA)	P1 = 3.700,00 mq. V = 6.380,00 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 – 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	30.773,72 mq. x 200	6.154.744 €
TOTALE VALORIZZAZIONE		6.154.744 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (5% in quanto si tratta di ampliamento di insediamento produttivo esistente)		**307.737,20 €**

Cessioni e/o opere

1) Realizzazione rotatoria a raso all'intersezione tra Via Viazza I° Tronco e Via del Canaletto — 307.737,20 €

TOTALE quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri — **307.737,20 €**

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)~~ 100.032 mq. composta da: ST aree pubbliche = 1.537 mq. ST sub-ambito (a) = 82.445 mq. ST sub-ambito (b) = 16.050 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) = 82.445 mq. ST in progetto = 63.785 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), 24, 26, 544, 594 Foglio 6 mappale 307
Superficie territoriale interessata	~~ST = 37.916 mq.~~ ST in progetto = 63.785 mq.

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

Superfici fondiarie **parti di territorio APS.i(p), APS.i(e), ECO-U**	Superfici fondiarie individuate nello schema di assetto del POC (~~indicativo, da definire in sede~~ meglio definite negli elaborati di PUA) ~~SF = 32.228,60 mq.~~ SF = 73.414 mq.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi	SC = ~~32.228,60~~ 73.414 mq. x 0,60 = ~~19.337,20~~ 44.048,40 mq. di SC per usi produttivi (~~quantità massima, da definire in modo preciso in sede di PUA sulla base della SF effettivamente attuata~~ meglio

	definiti negli elaborati di PUA)
Prescrizioni ed indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti ~~d'ambito~~ del sub-ambito	~~**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".~~ ~~**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:~~ ~~*capitolo Quadro sismico*~~ ~~- categoria di sottosuolo (caratterizzazione della risposta sismica del sito e calcolo di parametri sismici)~~ ~~- verifica alla liquefazione delle sabbie~~ ~~*capitolo Conclusioni*~~ ~~- 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~~ 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 : **Quadro sismico:** - 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)
Applicazione dell'Accordo Territoriale relativo agli ambiti APS	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 obbiettivi specifici relativi alla progressiva trasformazione di tali aree in aree ecologicamente 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)
Prescrizioni relative a condizioni di sostenibilità	*Reti acque meteoriche:* Si prescrive, per la porzione caratterizzata da nuove edificazioni, la separazione delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita: 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 ~~o~~ 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. *Applicazione del principio di invarianza idraulica (art. 11 PTCP):* 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. *Limitazioni impermeabilizzazione del suolo:* In fase attuativa si prescrive l'impiego di modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità 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 allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul

	bilancio idrico, nella quale si evidenzi 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.~~"~~ *Sostenibilità energetica:* 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 potra 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.~~
Aree di cessione (valori minimi definiti dal RUE) **parcheggi pubblici** **verde pubblico**	Le dotazioni minime definite dal RUE sono: P1 = 5% di ST in progetto = ~~1.895,80~~ 3.189,25 mq. Verde pubblico = 10% di ST in progetto = ~~3.791,60~~ 6.378,50 mq. TOTALE CESSIONI = ~~5.687,40~~ 9.567,75 mq.
Aree di cessione (individuate nello schema di assetto del POC, meglio definite negli elaborati di	

PUA) **parcheggi pubblici** **verde pubblico**	 P1 = 3.700,00 mq. Verde pubblico = 5.331,00 mq. Aree extra comparto identificate al Foglio 7 mappale 543 (ambito COLL-U.c (sport))= 1.049,00 mq. TOTALE CESSIONI = 10.080,00 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~~ 63.785,00 x 0,2 = ~~7.583,2~~ 12.757,00 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~~ 44.048,40 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~~ 44.048,40 mq. – Usi ammessi: U 26~~.~~ – U 27 – U 28 – U 29 – U 30 – U 31~~.~~
H max	15 m. – 30 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici, impianti
Cessione aree (minimi)	P1 = ~~1.895,8~~ 3.189,25 mq. V = ~~3.791,6~~ 6.378,50 mq.
Cessione aree (individuate nello schema di assetto del POC, meglio definite negli elaborati di PUA)	P1 = 3.700,00 mq. V = 6.380,00 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	~~19.337,16~~ 30.773,72 mq. x 200	~~3.867.432~~	6.154.744 €
TOTALE VALORIZZAZIONE			6.154.744 €
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (5% in quanto si tratta di ampliamento di insediamento produttivo esistente)		~~193.372~~	**307.737,20 €**

Cessioni e/o opere

~~1) Opere da realizzare nell'ambitodell'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

307.737,20 €

TOTALE quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri		~~**193.372**~~	**307.737,20 €**