

P i a n g  
C o m u n e

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

**VARIANTE SPECIFICA AL**

**P O C**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**Ambito AR.3f**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 73 del 21.07.2015 APPROVAZIONE: Del. C.C. n.

**Relazione Generale – Scheda normativa**

VARIANTE SPECIFICA AL POC 2015

AMBITO AR.3f "CAVA GHIAROLA"

## Relazione generale

La variante al POC interessa un ambito specifico denominato "AR.3f – CAVA GHIAROLA, localizzato al margine sud del tessuto agricolo e nelle immediate vicinanze del tessuto industriale.

L'area è il risultato di una cava di argilla, esaurita da anni, in corso di riempimento, di complessivi 105.145 mq..

Per semplificazione e migliore individuazione l'intero comparto, attualmente suddiviso in zona COLL-U.c, in zona AR.3f, in zona ES, vengono identificati tre sub comparti:

- Sub ambito A corrispondente la zona COLL-U.c
- sub ambito B corrispondente la restante zona del comparto AR.3f
- sub ambito C corrispondente la zona ES

La variante specifica si occupa di recepire nella scheda grafica e normativa le nuove previsioni relative all'area ubicata a nord del comparto, sub ambito C, al fine di poter dare attuazione all'inserimento della possibilità di insediare una capacità edificatoria ad integrazione del fabbricato residenziale esistente.

In particolare, costituiscono oggetto della variante: il recepimento nella scheda normativa della possibilità di insediare una capacità edificatoria complessiva di mq.1000 di SC comprensivi del fabbricato esistente. Tale capacità edificatoria risulta storicamente documentata c/o codesta pubblica amministrazione. Attualmente parte dei fabbricati risulta demolito.

La ricostruzione dei fabbricati demoliti, per complessivi mq.1000 di capacità edificatoria, avverrà nell'area di sedime.

Vedasi, alle pagine successive aerofotogramma e planimetria semplificativa per il calcolo.

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.

La scheda d'ambito, così come contenuto nella scheda del PSC relativa all'ambito AR.3f, è stata modificata nei seguenti punti:

- sub ambito A COLL-U.c nessuna modifica
- sub ambito B, corrispondente alla restante parte del comparto AR.3f nessuna modifica.
- sub ambito C, zona ES, modifiche nelle PRESCRIZIONI URBANISTICHE.

VARIANTE SPECIFICA AL POC 2015



AMBITO AR.3f "CAVA GHIAROLA"

# AEROFOTOGRAMMA



**VIETATA LA DIVULGAZIONE**  
*Autorizzata e solo scopo di studio*

Concessione n. 7533 del 14/12/2010

I.R.O. D. 01.10.01.1781

**COMPAGNIA GENERALE RIPRESA FEE & D.A.**

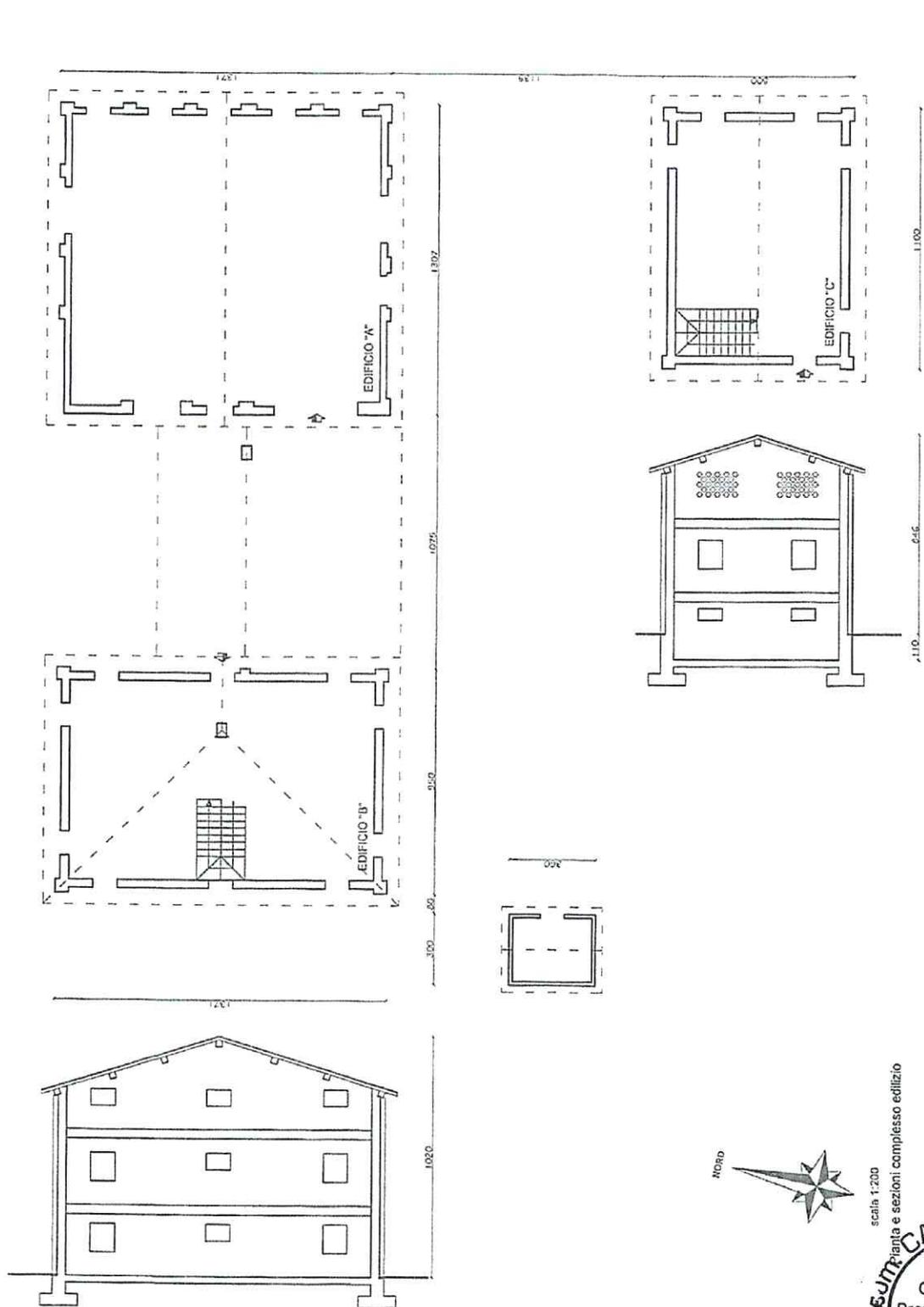
42010 FORTANA - P.F. 02

Via Cremonese, 35/A



 <b>BLOM</b> CGR SPA 43126 PARMA (Italy) - Via Cremonese, 35/a	<p>Ingrandimento ricevuto dal negativo originale custodito presso l'archivio fotografico della BLOM - Compagnia Generale Riprese e S.p.A. Data della ripresa aerea: 14/12/2010</p> <p>Foto: 00 Sottoscala: 30 Fotogrammi: 1317</p>
--	--

# PLANIMETRIA



scala 1:200  
pianità e sezioni complesso edilizio

55 JTR CAM ANI  
ALBO  
GEOMETRI  
Prov. MODENA  
N. 1941  
d'iscriz.



## Ambito da Riqualicificare – Riqualicificazione ambientale AR.3f CAVA GHIAROLA

### QUADRO CONOSCITIVO

#### Localizzazione

Vasta area di ex cava, lungo la strada vicinale Montagnani, accessibile da Via Ghiarola Vecchia, a Sud della Pedemontana.

Riferimenti catastali:  
foglio 5 mappali 317-318-360(parte),357

#### Dati metrici

Dati metrici intero comparto PSC: ST= 105.145 mq.

Sub ambito A – COLL- Uc : ST= 32.000 mq.

Sub ambito B : ST= 70971 mq.

Sub ambito C – ES : ST= 2174 mq. Superficie coperta fabbricati esistenti = 206 mq

#### Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche

Caratteri morfologici e funzionali:	Ambito di grande qualità paesaggistica
Condizioni attuali:	Ex cava in corso di riqualicificazione
Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Classe di infiltrabilità rapida. Concentrazione di nitrati da 40 a 50 mq/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado medio nell'area sud-ovest, elevato nella fascia mediana, medio nell'area est (classificazione Arpa)
Rete fognaria e capacità di carico	Comparto servito dalla rete fognaria solo sul tratto prospiciente la Via Ghiarola Vecchia.

#### PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Limitazioni e criticità ambientali	Situazione di degrado paesaggistico e ambientale, da riqualicificare realizzando un'area attrezzata per attività sportive e ricreative e in parte un'area boscata.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Rimodellazione paesaggistica e progettazione di un nuovo assetto con messa in sicurezza dell'area e ripristino di una situazione ambientale idonea allo sviluppo di specie vegetali e alla fruizione pubblica di spazi a parco e ad attrezzature sportive (a basso carico urbanistico, che non richiedono attrezzature di alcun tipo).

## INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC

Operatori	Fornace San Lorenzo
Superficie territoriale interessata (ST)	Sub ambito C = mq. 2174. Area comprensiva di fabbricato esistente.

## DIRETTIVE

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione ambientale e territoriale di un'area di estrema importanza nel territorio rurale conservato a nord di Fiorano. Destinazione prevista per area, nel sub-ambito ovest lungo Via Ghiarola Vecchia, è COLL-Uc. per attività sportivo ricreativo.
Obiettivi specifici	Sistemazione paesaggistica e dotazione di spazi funzionali per attività sportive e ricreative. Possibilità di collegamento alternativo alla viabilità ordinaria attraverso tracce di percorsi nel territorio rurale in direzione nord-sud, verso il vicino centro di Fiorano.
Obiettivi specifici della pianificazione Sub ambito C - ES	Nel sub-comparto sud, lungo la Via Montagnani, è previsto il recupero a fini abitativi del fabbricato esistente e di quelli storicamente documentati.
Nuovo assetto della viabilità	Non è previsto nessun intervento sulla viabilità

## PRESCRIZIONI URBANISTICHE COMPARTO

### Funzioni ammesse

Sub ambito A – COLL- Uc : Funzioni ricreative e sportive nonché ulteriori usi previsti dal RUE vigente. Sub ambito B : Funzione agricola Sub ambito C – ES : Funzione residenziale
--

### Carichi insediativi massimi ammissibili

Sub ambito A – COLL- Uc	Uf max: 0.20 mq/mq (come da RUE vigente)
Sub ambito B	Zona agricola senza alcun carico insediativo
Sub ambito C	Riuso del fabbricato esistente lungo via Montagnani mediante intervento di ristrutturazione e ricostruzione del fabbricato, demolito e storicamente documentato, per una Sc pari a circa 1.000 mq.

## PARAMETRI URBANISTICI SUB AMBITO C

### Diritti edificatori

Capacità insediativa massima:	Sc = 1.000 mq circa (da dimostrare)
Destinazione ammessa:	Residenza (U1)
H max	10,50 ml
SP min	60% ST
Parcheggi pertinenziali	Si applicano le disposizioni contenute nel RUE per l'uso residenziale.

### Dotazioni territoriali

Aree di cessione	<p>Dotazione minima parcheggi pubblici: 10 mq ogni 100 mq di Sc; Dotazione minima verde pubblico: 50 mq ogni 100 mq di Sc.</p> <p>La Sc di riferimento per la determinazione dei parcheggi e del verde pubblico è quella relativa al fabbricato demolito da ricostruire.</p>
Cessione aree PU1	<p>La dotazione dei parcheggi pubblici terrà conto dell'integrità ambientale, percettiva ed funzionale del territorio rurale riqualificato. Sarà definita in sede di Permesso di costruire convenzionato. E' ammessa la monetizzazione.</p>
Cessione aree V	<p>La dotazione relativa al verde pubblico dovrà essere funzionale alla pista ciclabile ed all'area picnic presenti lungo parte del perimetro dell'intero comparto.</p>
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Gli accessi alla residenza saranno garantiti dalla Via Montagnani. La dotazione dei parcheggi pertinenziali sarà determinata nella misura minima legata alla dimensione dell'insediamento residenziale.</p>
Impianti e reti tecnologiche	<p>Dal punto di vista igienico ambientale è necessario prevedere il collegamento alla rete idrica e fognaria esistente su Via Ghiarola Vecchia ed il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture in cisterna per il recupero ad uso irriguo. La realizzazione della rete fognaria a servizio dell'immobile dovrà essere adeguatamente collegata al servizio di rete fognaria mista gestita da HERA SpA. Per la progettazione di dettaglio si rimanda ai criteri minimi ambientali indicati all'art. 122 del RUE vigente.</p>
Prescrizioni	<p>Considerato che il sub-ambito C ricade in settore di ricarica di tipo B nonché in un ambito di vulnerabilità degli acquiferi elevato (Classe di sensibilità 1), si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il rispetto e l'applicazione di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 286/2005 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne" con particolare riguardo alle acque meteoriche non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose al fine di recuperarle per usi non pregiati;</li><li>- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 A comma 2 – 2.1, 2.1°, lettera a5) del PTCP 2009 relativamente alla disciplina relativa ai centri di pericolo ed ai sistemi fognari pubblici e privati;</li><li>- l'applicazione delle misure relative al risparmio idrico di cui all'allegato 1.8 delle Norme di attuazione del PTCP.</li></ul>

Sostenibilità energetica	Si prescrive il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 85 comma 2 e 4 del PTCP.
--------------------------	--

### Modalità di attuazione

L'intervento consistente nella ristrutturazione del fabbricato esistente e nella contestuale ricostruzione del fabbricato, demolito e storicamente documentato, potrà essere effettuato con Permesso di costruire convenzionato.

I dati effettivi relativi al recupero della superficie complessiva (Sc) dovranno essere opportunamente verificati e dimostrati in fase di presentazione del titolo abilitativo.

Le aree COLL- Uc ricadenti nel sub ambito A potranno essere attuate con intervento diretto.

Nella convenzione urbanistica è necessario prevedere l'obbligo per il proponente alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione.

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

<b>SUB AMBITO C</b>		
STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Residenza		
Fabbricato esistente	320 mq. di SC x €0,00	0,00
Possibilità residua	680 mq. di SC x €500	€ 340.000,00
Totale valorizzazione		€ 340.000,00
Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere (20%)		€ 68.000,00
Cessione e/o opere:	Parcheggi pubblici	
<b>TOTALE</b> quota del contributo alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e/o realizzazione di dotazioni territoriali extraoneri e/o monetizzazioni.		€ 68.000,00

