

# COMUNE DI FIORANO MODENESE (MO)

ALLEG.

**F** REV.4

## *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 per  
L'AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA DI UN FABBRICATO  
ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE  
"LEA CERAMICHE " SITO IN VIA CAMEAZZO N°21  
41042 FIORANO MODENESE (MO).

Dati Catastali:

Foglio 5 Mappale 134.

Ditta utilizzatrice:

*PANARIAGROUP Industrie Ceramiche S.p.A.*

*Via Panaria Bassa n.22/A*

*41034 FINALE EMILIA (MO)*

Proprietà:

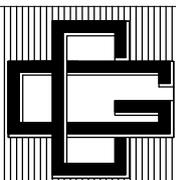
*IMMOBILIARE GEMMA S.p.A.*

*Via Panaria Bassa n.22/A*

*41034 FINALE EMILIA (MO)*

*C.F./P.I.: 02930720368*

**PROPOSTA VARIANTE P.S.C.**



STUDIO TECNICO

**CUOGHI Ing. GUERRINO**

P.iva 01 959 380 369 - C.F. CGH GRN 50E22 14621

41049 SASSUOLO (MO)-V.le Giacobazzi n.169-Tel. e Fax 0536/884517

IL TECNICO:

DATA:

15.12.2017

AGGIORNAMENTO:

17.05.2018

AGGIORNAMENTO:

23.07.2018

PROVINCIA DI MODENA  
COMUNE DI FIORANO MODENESE

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

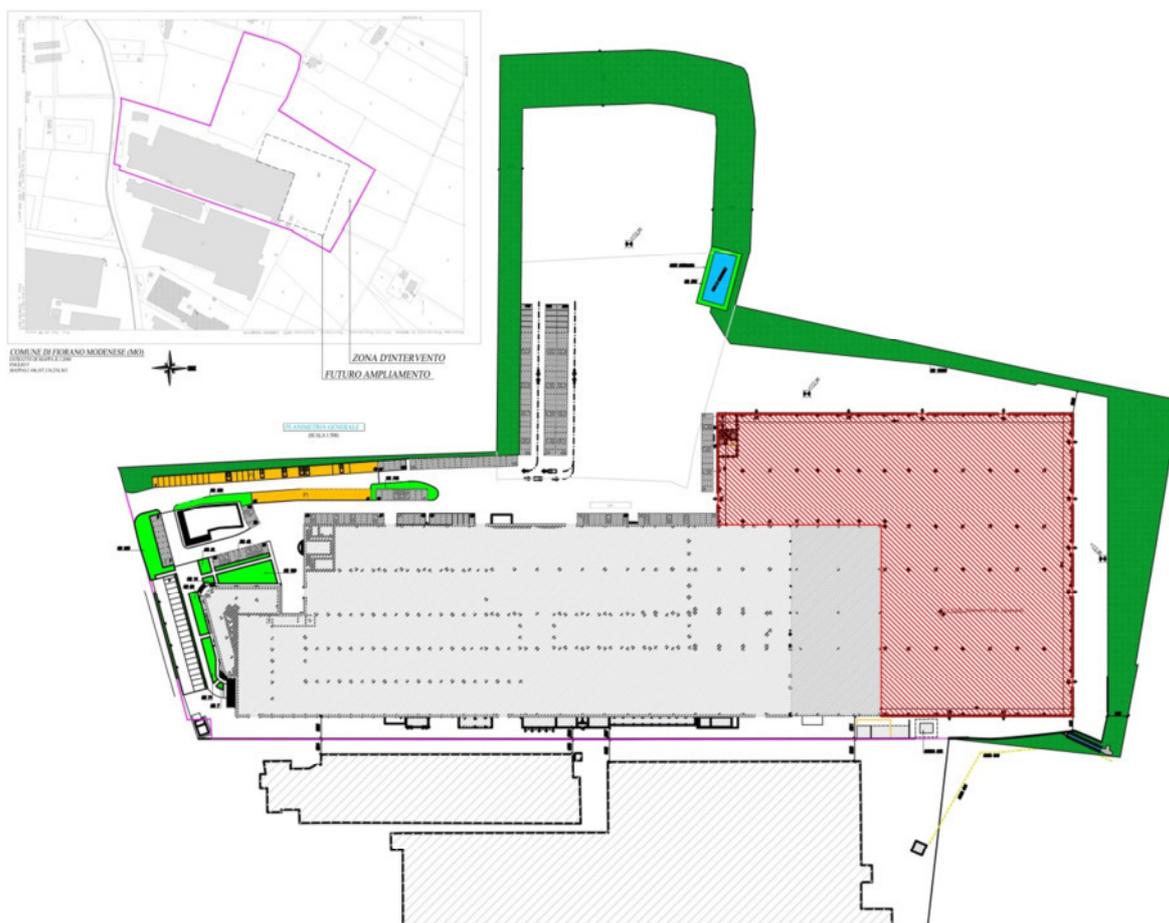
**ai sensi dell'art 48 della L.R. n 6 del 06 Luglio 2009 in modifica**

**all'Art 14- bis della L.R.20 del 24 Marzo 2000 per**

**L'AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA DI UN FABBRICATO**

**ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE**

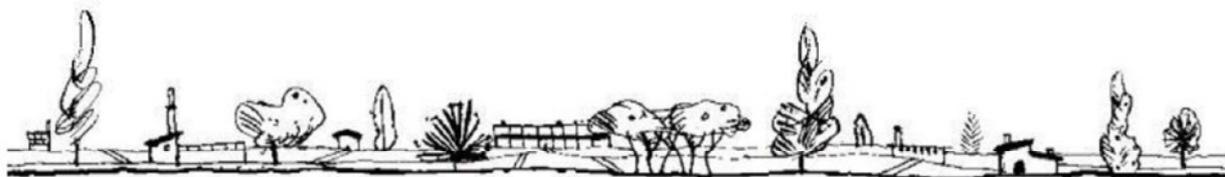
**“LEA CERAMICHE” SITO IN VIA CAMEAZZO N 21 41042 FIORANO MODENESE (MO)**



**STUDIO TECNICO  
CUOGHI Ing. GUERRINO**

41049 Sassuolo (Mo) – V.le Giacobazzi, 169  
Tel e Fax +39.536.884517  
e-mail [cuoghi@ing-cuoghig.it](mailto:cuoghi@ing-cuoghig.it)  
P.IVA 01959 380 369 C.F. CGH GRN 50E22 14621

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA**  
**VIGENTE**



Piano Comune

## COMUNE DI FIORANO MODENESE

(PROVINCIA DI MODENA)

Variante 2013 al

# P S C

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TAV. 3a

## TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA

Scala 1:5.000

Adozione: Del. C.C. n. 37 del 11.07.2013

Approvazione: Del.C.C. n. 21 del 27.03.2014

Il Sindaco  
CLAUDIO PISTONI

Il Segretario Comunale  
ANNA MARIA MOTOLESE

*Progettista responsabile:*  
Roberto Farina (OIKOS Ricerche)

*Ufficio di Piano:*  
Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

Gruppo di lavoro OIKOS RICERCHE SRL:  
Francesco Manunza  
Antonio Conticello (S.I.T. ed elaborazioni cartografiche)

Collaboratori:  
Roberta Benassi (elaborazioni grafiche)  
Concetta Venezia (segreteria - editing)

Relazione geologica e microzonazione sismica:  
dott. geol. Antonio Maria Baldi (S.G.G. srl)

Gruppo di lavoro S.G.G. SRL:  
Filippo Ricci (coordinatore e interpretazione)  
Duccio Notari (G.I.S. ed elaborazioni cartografiche)

  
Urbanistica Architettura Ambiente

Marzo 2014

## Legenda

	Limite amministrativo
	TU - Limite del territorio urbanizzato (art. 33 PSC)
	TUZ - Limite del territorio urbanizzabile (art. 33 PSC)

## Ambiti ed elementi territoriali di interesse paesaggistico ambientale

	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 39 del PTCP) - (art. 24 PSC)
	Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale soggette a decreto di tutela (art. 40 del PTCP) - (art. 27 del PSC)

## Aree Protette (L.R. 06/2005)

Piano di gestione della Riserva Naturale delle Salse di Nirano  
(art.31 del PTCP - DLgs 42/2004 art. 142 c.1 lett. f) - (art. 26 PSC)

	Fascia A di protezione integrale
	Fascia B di tutela ambientale
	Fascia C di protezione
	Proposta di "Paesaggio naturale e seminaturale protetto della collina occidentale modenese" (art. 34 del PTCP)

## Rete Natura 2000

	Siti di Importanza Comunitaria - SIC (art. 30 del PTCP) - (art. 26 PSC)
---	---

## Sistema forestale boschivo

	Aree forestali (art.21 del PTCP- DLgs 42/2004 art. 142 c.1 lett. g) - (art. 27 PSC)
	Boschi in cui non è ammessa l'attività estrattiva (art.19, c. 1 del PTCP): <ul style="list-style-type: none"><li>- Boschi assoggettati a Piani economici o piani di coltura e conservazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 30/81</li><li>- Boschi impiantati od oggetto di interventi culturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico</li><li>- Boschi comunque migliorati ed in particolari quelli assoggettati ad interventi di avviamento all'alto fusto</li><li>- Boschi governati od aventi la struttura ad alto fusto</li><li>- Boschi governati a ceduo che ospitano una presenza rilevante di specie vegetali autoctone protette</li><li>- Boschi di cui sopra ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco</li></ul>

## Corsi d'acqua di interesse paesaggistico

	Tutela dei corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (DLgs 42/2004 art. 142 c.1 lett. c)
---	---

## Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

	DLgs 42/2004 art. 136 (ex 1497/1939)
---	--------------------------------------

## Ambiti ed elementi territoriali di interesse storico culturale - sistema delle risorse archeologiche (artt. 28-31 PSC)

Strutture di interesse storico testimoniale (art. 44D del PTCP)

	Chiesa
	Cimitero
	Oratorio
	Ponte
	Castello
	Villa e abitazione
	Edifici tutelati dal PSC: interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo
	Viabilità storica (art. 44A del PTCP) - (art. 30 PSC)
	Viabilità panoramica (art. 44B del PTCP) - (art. 31 PSC)
	Filari di alberature tutelati dal PSC (art. 27c PSC)

## Elementi antropici soggetti a fasce/zone di rispetto

Rete degli elettrodotti	
	Rete AT 132 kW - aerea
	Rete MT 15 kW - aerea
	Rete MT 15 kW - interrata
	DPA - Distanza di Prima Approssimazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.
	Fascia di attenzione degli elettrodotti di media e alta tensione
	Rete metanodotti
	Siti di emittenza radio televisiva individuati dal PLERT
	Zone di rispetto cimiteriale



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 redistribuzione 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 dismesse;
- 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 perseguono 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.

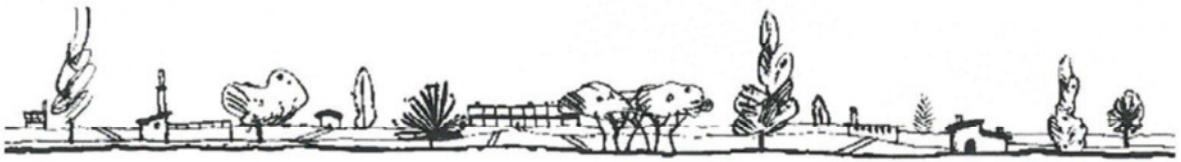
**POLI FUNZIONALI - PF****Art. 59 Definizione**

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 allegata 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.



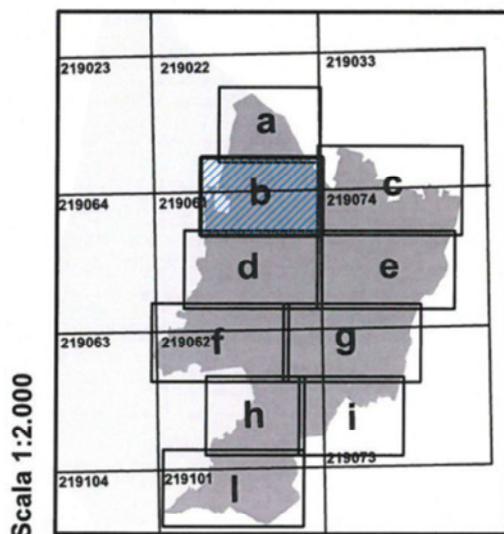
Piang  
Comune

## COMUNE DI FIORANO MODENESE

(PROVINCIA DI MODENA)

# VARIANTE AL RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO IN FORMA  
ASSOCIATA DEI COMUNI DI FIORANO MODENESE E SASSUOLO



### TAV.1b - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

**VARIANTE 2011**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 14.07.2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 86 del 20.12.2011

Il Sindaco  
Claudio Pistoni

Progettista responsabile:  
Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

Collaboratori:  
Maria Petruzzello - Roberta Falchi - Nicola Padricelli

NOVEMBRE 2011



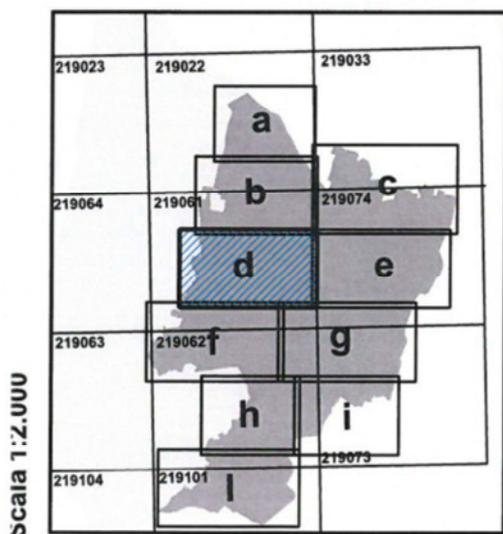
Pianc o m u n e

## COMUNE DI FIORANO MODENESE

(PROVINCIA DI MODENA)

# VARIANTE AL RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO IN FORMA  
ASSOCIATA DEI COMUNI DI FIORANO MODENESE E SASSUOLO



### TAV.1d - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

**VARIANTE 2011**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 14.07.2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 86 del 20.12.2011

Il Sindaco  
Claudio Pistoni

Progettista responsabile:  
Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

Collaboratori:  
Maria Petruzzello - Roberta Falchi - Nicola Padricelli

NOVEMBRE 2011

**APS Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (A-13) - artt. 55-63**

			<b>APS.i</b>	Sub-ambito con prevalenza di attività industriali
			<b>APS.c</b>	Sub-ambito con prevalenza di attività commerciali
			<b>APS.t</b>	Sub-ambito con prevalenza di attività terziario-direzionali

**specificazioni del RUE:**

- (e) Parti insediate e consolidate
- (r) Aree da riqualificare
- (p) Parti da urbanizzare o da integrare
- (s) Ambito specializzato sede Autodromo

**APC Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (A-13) - artt. 64-71**

		<b>APC.i</b>	Sub-ambito con prevalenza di attività industriali
		<b>APC.c</b>	Sub-ambito con prevalenza di attività commerciali.
		<b>APC.t</b>	Sub-ambito con prevalenza di attività terziario-direzionali.

**specificazioni del RUE:**

- (s) Parti del territorio insediate - consolidate
- (r) Parti del territorio da riqualificare

**TRU TERRITORIO RURALE- artt.73-91**

	<b>AVA</b>	(A-17) Aree di valore naturale e ambientale
	<b>ARP</b>	(A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
	<b>APA</b>	(A-19) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
	<b>AAP</b>	(A-20) Ambiti agricoli periurbani
	Area Riola Valley	
	SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA "SALSE DI NIRANO - VARANA" (delibera della Regione Emilia Romagna n. 1242 del 15.07.2002)	
	Ambiti di recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli - art. 65/PSC	
	Progetti speciali di qualificazione del paesaggio - art. 65/PSC	

**DOTAZIONI TERRITORIALI - artt. 93-101**

	<b>ASSE STRUTTURALE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA SASSUOLO-FIORANO</b> (Sistema intermedio di trasporto pubblico; percorsi pedonali e ciclabili protetti; connessione di funzioni urbane centrali)					
	Principali fermate del sistema di trasporto pubblico					
	<b>MOB</b>	(A-5 comma 5) Infrastrutture e attrezzature per la logistica delle merci				
<p><b>Specificazioni del RUE:</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Viabilità esistente di livello locale</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Viabilità di progetto di livello locale</td> </tr> </table>				Viabilità esistente di livello locale		Viabilità di progetto di livello locale
	Viabilità esistente di livello locale					
	Viabilità di progetto di livello locale					

**COLL-L** Spazi e attrezzature collettive di livello locale



- (a) - Attrezzature collettive
- (san) - Servizi sanitari
- (sas) - Sedi di associazioni
- (civ) - centri civici, attrezzature sociali
- (ch) - Culto
- (c-ass) - centri assistenziali e servizi sociali di quartiere



- (b) - Istruzione
- (an) - Asili nido
- (sm) - Scuole materne
- (se) - Scuole elementari



- (c) - verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive
- (Sp) - Attrezzature sportive
- (Gia) - Parchi e giardini di quartiere
- (Ped) - Spazi pubblici pedonali



- (d) - Parcheggi locali



- ECO (A-25) DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI
- ECO-U Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (PSC)
- ECO-L Dotazioni ecologiche e ambientali di livello locale (RUE)



Aree di attuazione del P.A.E. vigente

**FASCE DI RISPETTO**



Rispetto cimiteriale - art.123

**SITI PLERT**

(Piano Provinciale per la Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva ) - art. 117



Sito idoneo



Sito da delocalizzare

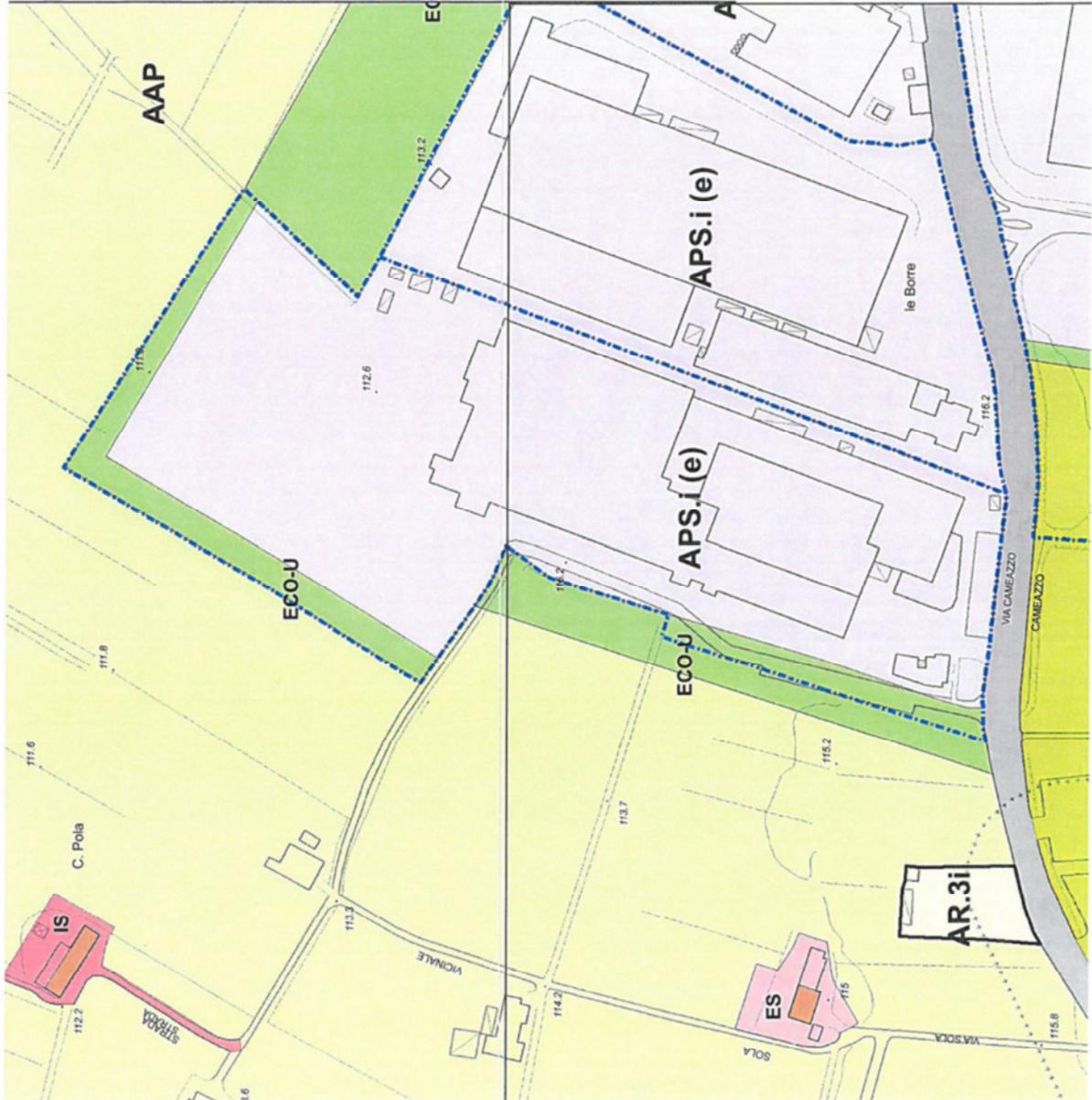
**ELETTRODOTTI**



Linea Elettrodotti



Distanza di prima approssimazione (DPA) degli Elettrodotti dell'Alta Tensione



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.

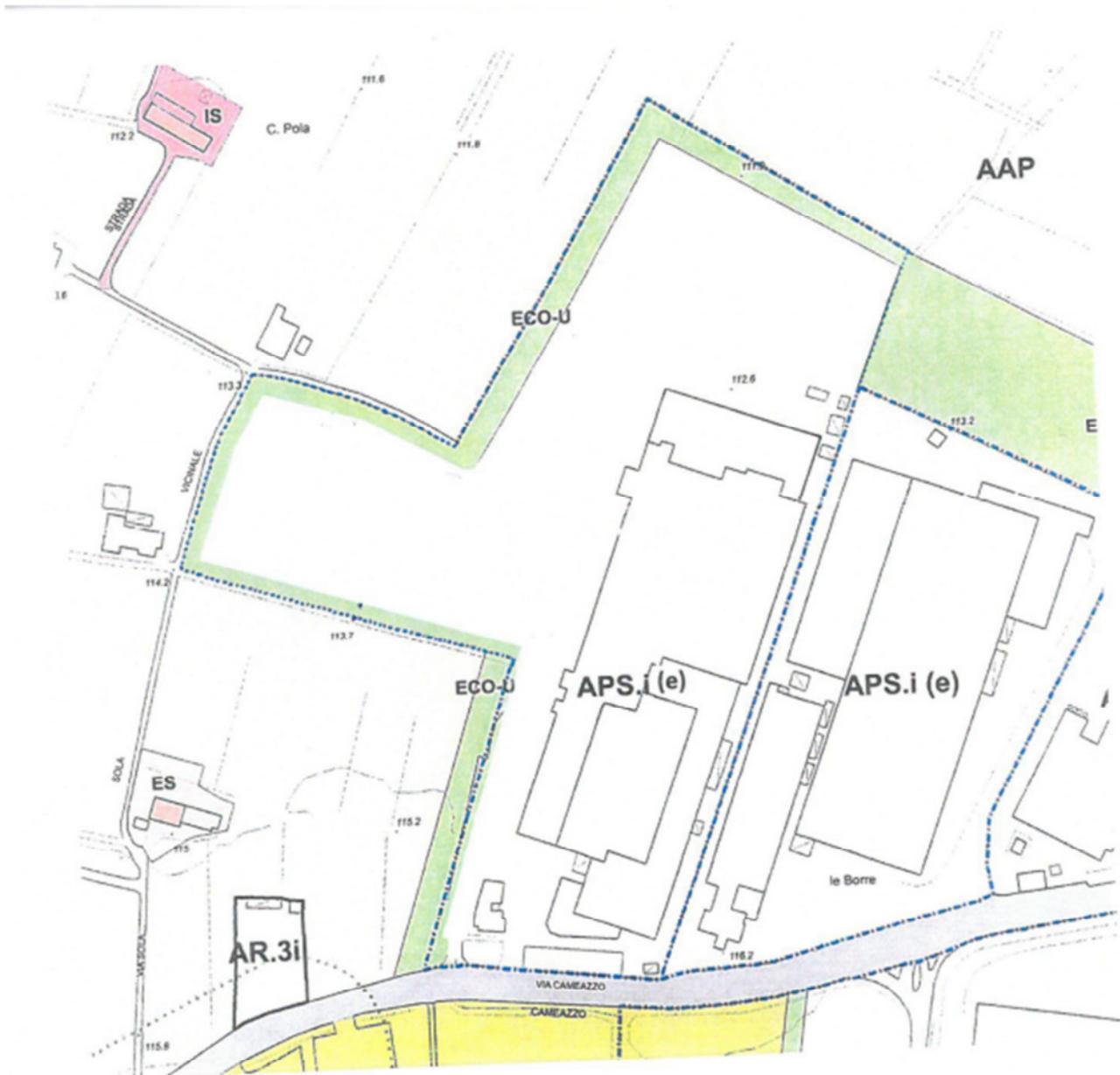
La scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche contenute nel Regolamento del Verde.

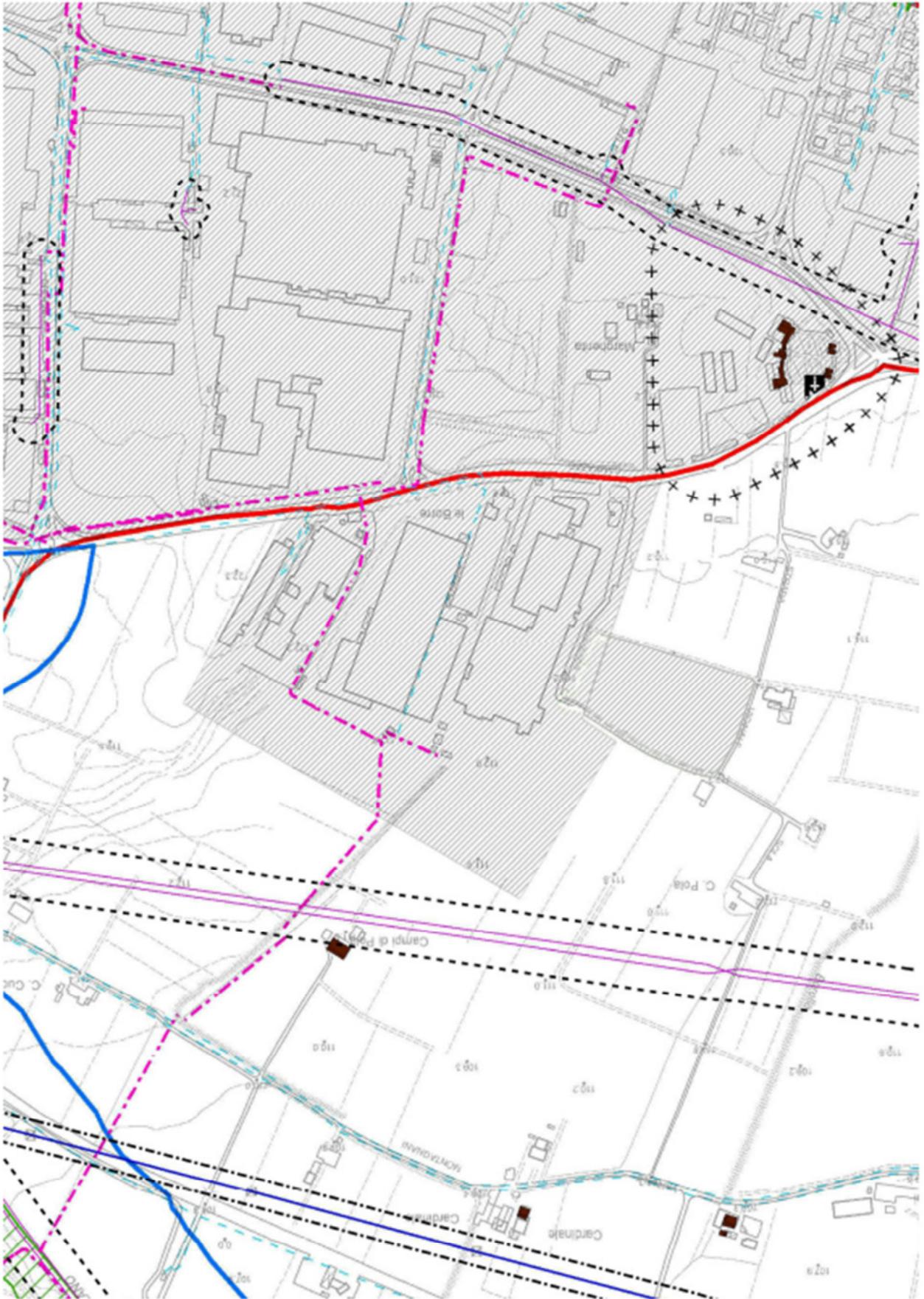
Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

##### 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;

# **PROPOSTA DI VARIANTE**





Denominazione ambito	<b>AMBITO INDUSTRIALE VIA CAMEAZZO STABILIMENTO CERAMICHE LEA.</b>	<b>APS.i</b>
Localizzazione	Ambito produttivo su Via Cameazzo a sud della Pedemontana Sp467, tra Via Viazza Primo Tronco e Via Sola	

### 1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST - Superficie territoriale d'ambito complessiva APS.i (e) : mq. 84.201
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante ricompresa su Via Cameazzo a sud della Pedemontana Sp467, tra Via Viazza Primo Tronco e Via Sola
Condizioni attuali	<b>Aps.i (e)</b> Area industriale di Proprieta' Ceramiche Lea <b>ECO-U</b> Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano <b>AAP</b> Ambiti agricoli periurbani

#### 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.
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 nord e a ovest rispetto a Via Cameazzo.

**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	L'ambito è servito dalla viabilità esistente.
-------------------------------	---

**4 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

**f) funzioni ammesse**

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

**g) carichi insediativi massimi ammissibili**

Potenzialità edificatoria	SC = mq 42.459 calcolati in base agli indici definiti dal RUE $U_f = 42.459 / 84.201 = 0,504$
---------------------------	---

**h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste**

Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Fasce verdi di mitigazione
Attrezzature e spazi collettivi	

**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 sarà servita da n.2 vasche di laminazione: una completamente interrata nella zona già classificata APS.i e una a cielo aperto nella zona classificata AAP, della capacità complessiva di mc.706,9.
---	--

**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.

\* N.B.: La superficie identificata come terreno noceto è senza capacità edificatoria.