

Provincia di Modena
Comune di Fiorano Modenese

PROCEDIMENTO UNICO

Variante al Permesso di Costruire

Pratica SUAP n. 2170/2020/SUAP - Prot. Gen. 29449 del 22/09/2020
ai sensi dell'art. 53 - L.R. 24/2017
per annessione di lotto contiguo alla proprietà dell'attività economica già insediata



AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA FLORIM SpA SB

PLANT 3

sito in via Madonna del Sagrato - Fiorano Modenese

Progetto a cura di:



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>

Direttore Tecnico: Ing. Federico Salardi



Proprietà

FLORIM S.p.a. SB
Fiorano Modenese

Progetto Impianti Elettrici e Speciali

Proteo Engineering Srl

Progetto Opere Antincendio

Studio Tecnico di Luppi Gian Piero

Indagini Geologiche e Geotecniche

Geo Group Srl

Indagini Acustiche

Studio Paolini Lamberto

Indagini Ambientali

Ing. Marco Mazzini

Indagini Idrauliche

Ing. Marco Mazzini

Valutazioni Economiche

Geom. Enrico Luppi

Direttore dei Lavori

Ing. Marco Mazzini

Coordinatore per la Sicurezza

Ing. Marco Mazzini

Coordinatore Generale di Progetto

Ing. Marco Mazzini

Progetto Architettonico

Arch. Lorenzo Lipparini

Collaboratori al Progetto Architettonico

Arch. Serena Vezzali

Dott. Edoardo Mastrantonio

Progetto Urbanizzazioni

Ing. Marco Mazzini

Progetto Strutture

Ing. Pierluigi Molinari - Ale Costruzioni Srl

Progetto Impianti Meccanici

Zecchini & Associati SRL

Proposta di variante urbanistica

Codice Progetto		Scala		Codice Elaborato	
1771 MM PR		-		E-00-G-R-04	
d	Giugno 2022	integrazione		sv	mm
a	Settembre 2020	emissione		sv	mm
Rev.	Data	Descrizione revisione		Dis.	Contr.

PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA**1 PREMESSA**

La presente variante allo strumento urbanistico si pone come obiettivo la modifica dell'ambito urbanistico dell'area oggetto del Procedimento Unico dall'attuale AR.1d (ambiti urbani da riqualificare) ad APS.i (ambito specializzato per attività produttive).

Lo scopo della trasformazione è quello di creare una continuità con il lotto adiacente e, di conseguenza, con l'attività produttiva esistente alla quale si applica l'art.53 della L.R. 24/2017.

Il lotto oggetto del procedimento Unico ha un'estensione di **Superficie Territoriale ST pari a 7.738 mq.**

La Scheda d'ambito del PSC del Comune di Fiorano modenese viene rispettata o modificata come di seguito descritto.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Si tratta di un'area con classe di infiltrabilità tendente a zero. A tal proposito è stata inserita, in continuazione con il lotto adiacente, una fascia ECO-U che permette la presenza di un'abbondante superficie permeabile.

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

La realizzazione della suddetta fascia ECO-U consente una minore incidenza della superficie coperta sull'area.

La recente implementazione dell'assetto viario (via Madonna del Sagrato) concorre alla dotazione dell'area di servizi per consentire lo sviluppo delle attività produttive.

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

vengono soddisfatti gli obiettivi generali di miglioramento dell'integrazione con il contesto territoriale, mediante l'inserimento di una fascia ECO-U e mediante l'insediamento di una nuova porzione di edificato a servizio dell'ambito adiacente, che concorre alla creazione di una polarità insediativa nell'ambito del settore ceramico.

La recente realizzazione della via Madonna del Sagrato permette, inoltre, un miglioramento dell'accessibilità delle aree.

f) funzioni ammesse

Tra le funzioni ammesse vi è comunque l'attività produttiva. Si è ritenuto di uniformare gli ambiti al fine di un disegno urbano più coerente.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Non si ritiene coerente l'applicazione degli indici perequativi applicabili e della capacità insediativa teorica massima, in quanto viene richiesta una modifica dell'ambito.

l) elementi di mitigazione

Viene richiesta la mitigazione di situazioni critiche di insediamenti in prossimità della Pedemontana. La fascia ECO-U inserita nella presente proposta soddisfa pienamente la richiesta.

Si propone l'applicazione dei seguenti parametri:

- Uf max = 0,45 mq/mq
- Q ≤ 50% SF
- H max = 12,20 m
- Sp = 25% ST

<i>d</i>	<i>Giu 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	1771 MM	Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena	Pag. 1 di 2

PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Vengono di seguito presentati i seguenti allegati:

- 01 – Estratto di PSC vigente (cartografia e scheda d'ambito);
- 02 – Estratto di RUE vigente (cartografia ed estratto normativo);
- 03 – Mappa catastale;
- 04 – Mappa catastale con ambiti urbanistici dello stato di fatto;
- 05 – Mappa catastale con ambiti urbanistici di progetto;
- 06 – Proposta di variante urbanistica sul PSC;
- 07 – Proposta di variante urbanistica sul RUE.

<i>d</i>	<i>Giu 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
Progetto	1771 MM	Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena	Pag. 2 di 2