

Relazione tecnica per l'accordo urbanistico ex L. 241/90 art.11 tra Comune di Fiorano Modenese e Emilceramica srl

La società Emilceramica s.r.l. ha la propria sede e impianto esistente in Via Ghiarola Nuova 65/67, area che gli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti classificano in zona APS.i (e);

Attualmente lo stabilimento Fiorano 2 di Emilceramica occupa una superficie di circa 99.872 mq di cui 47.300 mq. coperti.

Emilceramica S.r.l. ha ottenuto in data 08.08.2005 il Permesso di Costruire n°103/2005 prot.13981 per la realizzazione di un magazzino automatizzato a seguito del quale è stata fatta comunicazione di regolare inizio lavori il 04.10.2005. Il progetto prevedeva, oltre ai fabbricati, la presenza di un piazzale per la logistica. Il progetto del magazzino non fu realizzato, tuttavia fu mantenuta la superficie impermeabile corrispondente al sedime dei fabbricati e del piazzale della logistica.

Sui terreni di proprietà Emilceramica S.r.l. venivano realizzate costruzioni industriali in forza del provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n. 1318/2017 Suap, comprensivo di AIA, Autorizzazione Sismica, Permesso di costruire, Valutazione antincendio, Valutazione igienico sanitaria relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato industriale e suo ampliamento; nello specifico Emilceramica S.r.l ha realizzato una riqualificazione del suo stabilimento "Fiorano 2", sito in Via Ghiarola Nuova 65/67, comprensivo di un ampliamento e dell'abbattimento di vecchie strutture obsolete sostituite da strutture più consone al contenimento dei nuovi impianti: nello specifico Emilceramica S.r.l ha realizzato nuove strutture più consone al contenimento dei nuovi impianti.

Nell'ambito della realizzazione del descritto intervento era prevista la conservazione di una porzione di area permeabile pari a mq.15.109; successivamente alla richiesta di PDC, nel 2017 ha acquistato un lotto di mq. 1.428 mq, ora parte integrante del comparto su cui insisteva un fabbricato demolito con SCIA prot. 13426/2017. Nel suddetto lotto sussisteva un'area permeabile di mq.774 successivamente impermeabilizzata, pertanto a seguito di questi interventi la superficie totale permeabile da conservare era pari a mq. 15.883.

- che la Emilceramica S.r.l., tenuto conto delle future esigenze dell'azienda, nonché di realizzare/completare il progetto di rigenerazione e riorganizzazione aziendale, ha manifestato la necessità di conservare alcuni piazzali, in luogo delle porzioni permeabili, in variante a quanto previsto nei titoli edilizi assentiti in quanto ha ormai esaurito la disponibilità di aree su cui organizzare la logistica;;

- che nello specifico, le superfici permeabili individuate nella variante al PDC Suap n. 1318 del 2017, nonché l'ulteriore superficie individuata nella variante alla SCIA 13426/2017, a seguito del completamento delle trasformazioni, avrebbero dovuto risultare pari a 15.883 mq. La superficie permeabile è risultata in parte irreperibile per le descritte motivazioni tecniche connesse alle esigenze di stoccaggio nei descritti piazzali, per

Arch. Alessandro Fiumi

Via Pediano n°6/C Imola
Tel 0542.24382
archfiumi@fiumialessandro.it

una quota di superficie complessiva pari a mq.10.130;- che peraltro, la società Emilceramica s.r.l. ha realizzato un ulteriore ampliamento dello stabilimento al termine del quale la sede occupa sempre una superficie di circa 99.870 mq di cui 51.120 mq. coperti.

Oggetto dell'ampliamento, è il completo aggiornamento tecnologico di una porzione di impianti di produzione al fine di realizzare due nuove linee per la produzione di lastre in aggiunta all'esistente. Il progetto è stato assentito con PDC n. 3 del 2022 (V.B.G. 3363/2021) ;

Tali interventi comporteranno la possibilità di migliorare la produzione sia sotto il profilo industriale che ambientale, rendendo tuttavia, sempre per le descritte ragioni di impossibilità tecnica e di necessità per la produzione industriale, l'irreperibilità di Superfici permeabili complessive pari a per un totale complessivo di 10.130 mq. che all'art. 102, del vigente RUE del Comune di Fiorano Modenese, rubricato "Aree verdi e Permeabilità dei suoli", norma che prescrive la quota (minima) di superficie permeabile da prevedersi in rapporto alla SF o alla ST dei lotti di intervento, al comma 8, è previsto "*In caso di impossibilità tecnica nel reperimento della superficie permeabile prevista in tutti gli ambiti, è necessaria specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale, che potrà definire modalità compensative alternative*";

Nel settembre 2021 la società Emilceramica S.r.l., presenta all'Amministrazione di Fiorano Modenese istanza per l'applicazione dell'art.102 comma 8 del RUE identificando le seguenti richieste:

- Convenire misure compensative ambientali in luogo delle superfici permeabili non reperibili,

Si chiede inoltre di poter addivenire alla quota del 60% di ampliamento in previsione di futuri ampliamenti, come previsto dall'art.55 comma 2.

A seguito di questa richiesta viene approvata la Delibera di Giunta n.124 del 28.10.2021 che conferma i seguenti interventi compensativi:

1. Vasca di laminazione su terreno privato di Emilceramica con funzione di raccolta e gestione delle acque meteoriche di un bacino di quasi 5ha per sollevare il sistema fognario che corre lungo la via Ghiarola Nuova. Il progetto ha ottenuto la verifica positiva informale di Hera a cui dovrà essere consegnata la domanda di nuovo allaccio in fase di presentazione del PDC della vasca;
2. Percorso ciclo pedonale di completamento delle opere di regimazione idraulica e di riqualificazione e risanamento della via Ghiarola Nuova nel tratto compreso dalla rotatoria di via San Francesco alla rotatoria Pedemontana SP 467. Si prevede un intervento sulla mobilità dolce sostenibile che la società concorrerà a finanziare a diretto servizio del comparto e consistente in una porzione di pista ciclabile contigua al marciapiede in sede propria separata da aree verdi per la valorizzazione dei fronti stradali;

Inoltre la Delibera prevede che si realizzi anche la laminazione in attenuazione idraulica del piazzale non desigillato, all'interno dell'area di proprietà.

Arch. Alessandro Fiumi

Via Pediano n°6/C Imola
Tel 0542.24382
archfiumi@fiumialessandro.it

Parametri urbanistici:

Aree verdi autorizzate PDC 2017 V1,2,3,4,5 = mq.15.109

Area verde del lotto acquisito successivamente (2017) = mq.774

Tot. Aree verdi esistenti = mq.15.883

Aree verdi di variante al PDC 2017 V1,2,4,5 = mq.5.499

Totale = 5.753 – 254 = 5.499

Nuove aree permeabili reperite con intervento PDC 2022 = mq 460

Totale = 5.499+460= mq.5.959

Aree trasformate da permeabili a impermeabili mq. 15.883–5.959 = mq. 9.924

Descrizione degli interventi:

vasca di laminazione ad uso pubblico

Con la realizzazione di quest'opera, si intende accertate le condizioni critiche attuali (in concomitanza di eventi pluviometrici eccezionali) della fogna di via Ghiarola Nuova (recettore) e si ritiene di implementare importanti dispositivi sia di accumulo temporaneo (vasche di buona capacità volumetrica utile) che di limitazione "certa" delle portate scaricate (strozzatura idraulica).

Emilceramica in accordo con i tecnici della società Hera (gestore del sistema fognario recettore), per evitare di gravare ulteriormente sulla rete fognaria di via Ghiarola Nuova ha deciso di installare una vasca di laminazione di volume pari a 2000 mc. Tale volumetria della vasca di laminazione si colloca come un intervento più virtuoso rispetto alla semplice attenuazione idraulica, in quanto il volume di laminazione risulta essere circa pari a 400 mc/ha.

La vasca in c.a. avrà dimensioni interne pari a 15 m x 60 m x H 2.50 m, con tirante massimo pari a 230 cm e franco di 20 cm.

In manufatto verrà realizzato in corrispondenza di un piazzale esistente di proprietà, affacciato sulla via Ghiarola Nuova in posizione sopraelevata di circa m.3 dal piano stradale. Il manufatto sarà completamente interrato e coperto in modo da poter essere carrabile.

I 2.000 mc lamineranno le reti esistenti del corrispondente bacino impermeabile di circa mq. 50.000.

Ciclabile

L'accordo prevede la realizzazione di una pista ciclopedonale su corsia riservata separata da aree verdi per la valorizzazione dei fronti stradali comprese opere di completamento, regolato da convenzione urbanistica. Il percorso ha inizio a sud dopo via Giotto sul lato sinistro in continuità della ciclabile esistente. Prosegue in direzione nord, sempre sul lato sinistro, costeggiando la proprietà Emilceramica "Fiorano 1 e Fiorano 2" fino alla rotatoria del SP 467.



Arch. Alessandro Fiumi

Via Pediano n°6/C Imola
Tel 0542.24382
archfiumi@fumialessandro.it

Il progetto definitivo è a carico dell'Amministrazione Comunale.

Laminazione privata

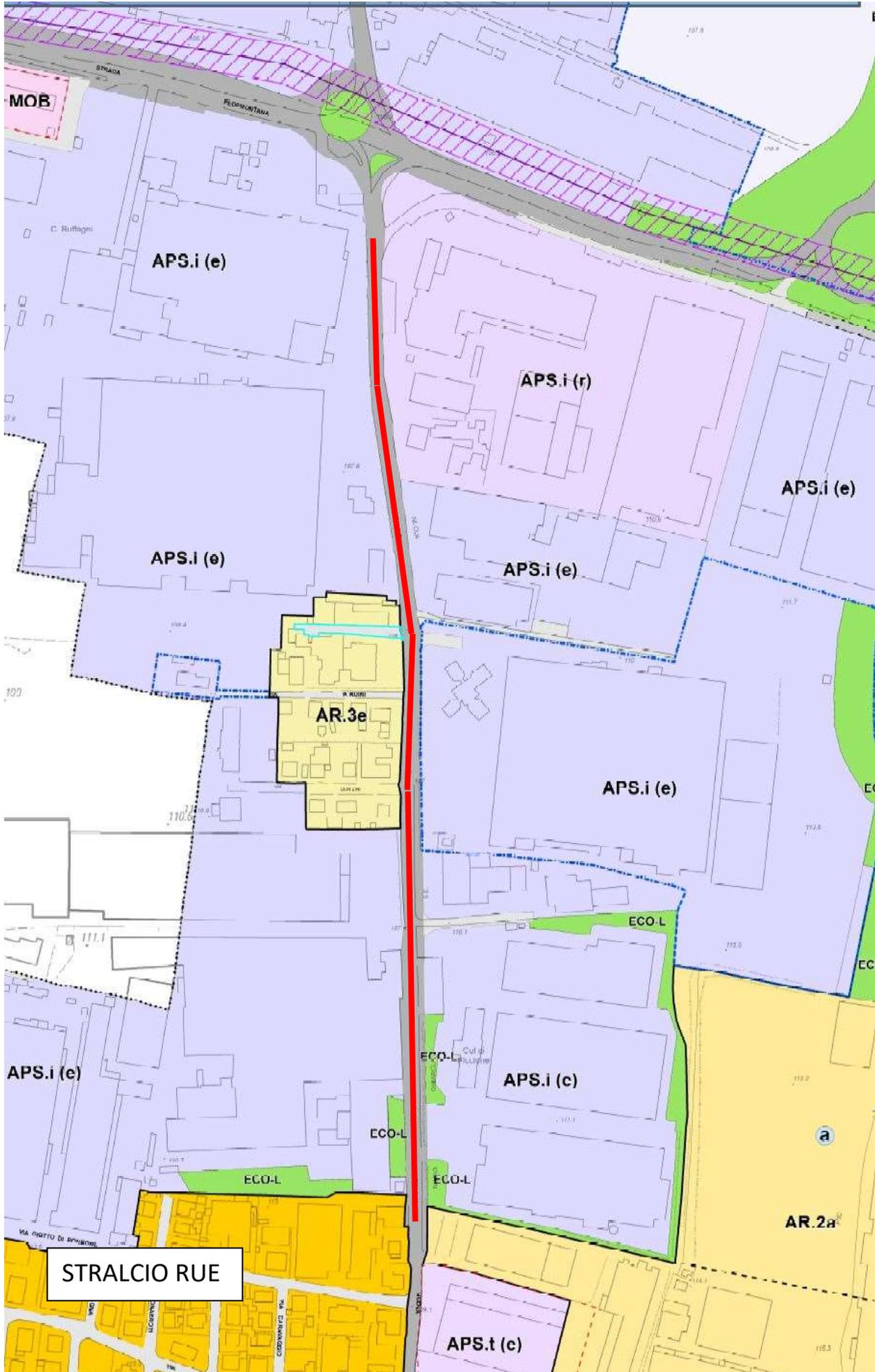
Si realizzerà, al fine del rilascio della variante al pdc, un bacino di laminazione su area privata di uso privato. Sono state valutate più ipotesi realizzative verificabili nella relazione idraulica a firma dell'Ing.Plazzi (relazione allegata).

Arch. Alessandro Fiumi

Via Pediano n°6/C Imola

Tel 0542.24382

archfiumi@fiumialessandro.it



Arch. Alessandro Fiumi

Via Pediano n°6/C Imola

Tel 0542.24382

archfiumi@fumialessandro.it



FOTO AEREA