

Comune di Concordia sulla Secchia

Provincia di Modena



P.S.C.

Piano Strutturale Comunale



RELAZIONE DI VARIANTE

Il Sindaco

Luca Prandini

L'Assessore all'Urbanistica

Sauro Secchi

Il Responsabile Area Tecnica

Elisabetta Dotti

Il Responsabile Set. Urbanistica

Clara Borsatti

RELAZIONE ALLA VARIANTE N. DI PSC E N.6 RUE VIGENTI

Con richiesta del 28/09/2016 assunta al protocollo del comune di Concordia sulla Secchia al n.12100 e successive integrazioni del 28/10/2016 prot.n. 13517, l'azienda Owenscorp Italia Spa chiede di ristrutturare ed ampliare gli immobili presenti nel territorio di Concordia s/S. siti in via Agnini n.15, già sede dagli anni '60 di un'azienda di abbigliamento denominata "Olmar", poi divenuta nel 1997 "Olmar & Mirta" ed acquisita nel 2015 da "Owenscorp Italia Spa".

L'intervento prevede la demolizione di un corpo di fabbrica esistente, la realizzazione di un nuovo edificio e la ristrutturazione dell'intero complesso per adeguare la sede sia da un punto di vista impiantistico e strutturale che da un punto di vista funzionale adeguandola alle mutate esigenze dovute alle attività insediate.

Owenscorp Italia Spa ha alle sue dipendenze 130 addetti, suddivisi in tre sedi nel territorio nazionale, a Concordia i dipendenti sono attualmente 65, con prospettive di ampliamento nel prossimo futuro.

A Concordia s/S. è presente la sede del marchio principale, "Rick Owens", noto brand internazionale collocato nel mercato dell'abbigliamento di alta gamma con il centro amministrativo, di ricerca stilistica, ricerca tessuti, modellistica, gli uffici stile ed acquisti.

Le attività che verranno ampliate sono quelle relative alla sala modelli, alla ingegnerizzazione dei capi e lo show room per fitting e shooting fotografici.

Tutte le attività legate alla produzione, all'accettazione e alla spedizione sono state trasferite nello stabilimento produttivo vero e proprio che si trova a pochi chilometri nel territorio mantovano, pertanto l'impatto dell'ampliamento dell'azienda a Concordia non implicherà un aumento del traffico merci, degli spedizionieri, e della logistica in genere.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Gli edifici che costituiscono la sede concordiese di Owenscorp Italia Spa sono identificati catastalmente al foglio 29 mappali 114,115 e 243. Essi sono compresi all'interno dell'Ambito urbano consolidato (AC) ovvero nucleo abitato del capoluogo all'interno del perimetro urbanizzato caratterizzato da elevata densità di dotazioni territoriali ed urbane esistenti.

L'attività manifatturiera è ammessa, così come sono ammesse e compatibili con la residenza le funzioni specifiche che vengono insediate da parte di Owenscorp Italia Spa a Concordia s/S.

Al fine di promuovere lo sviluppo dell'attività insediata nel territorio urbanizzato, alla presentazione della richiesta di ampliamento e ristrutturazione si è valutato di procedere come indicato dall'art.A-14 bis L.R.6/2009, in quanto si è verificato che occorre modificare sia la scheda d'ambito del PSC che il RUE vigente.

Per quanto attiene la Valsat non si ritiene vi siano modifiche da approntare in quanto la scheda d'ambito AC di PSC contiene prescrizioni in merito alle attività produttive /artigianali / direzionali che possono insediarsi e pertanto anche una variazione futura delle attività che

si potranno insediare negli edifici e nell'area soggetta alla presente variante non comporterà la possibilità di vedere collocate attività non compatibili con la residenza.

VARIANTE AL PSC VIGENTE

A seguito dei danni riportati a causa del sisma del 2012 l'edificio sede della scuola primaria "Gasparini" verrà demolito. Il progetto di riqualificazione dell'area, già oggetto di appalto integrato gestito dalla Struttura del Commissario delegato alla Ricostruzione, prevede la realizzazione di verde pubblico attrezzato e di parcheggi pubblici a servizio sia del centro storico che dell'ambito consolidato essendo l'area in posizione strategica a cerniera fra i due ambiti. Questo parcheggio si trova a circa 100 ml rispetto alla sede di Owenscorp Italia Spa pertanto la sua realizzazione assorbe le necessità di parcheggi di dotazione relativi all'ampliamento oggetto della presente variante urbanistica. I parcheggi pertinenziali saranno invece ricavati all'interno del lotto privato dell'azienda.

Le dotazioni territoriali relative ai servizi socio assistenziali previste nel PSC vigente, prevedono un possibile ampliamento dell'edificio già sede della Casa protetta comunale su un lotto privato identificato catastalmente al fg.29 m.li 115 parte e 243 ricompresi nel sedime dell'insediamento Owenscorp Italia Spa del quale oggi viene chiesto l'ampliamento.

Attualmente la sede comunale non ospita più una struttura protetta, ma solo un centro diurno ed alcuni mini alloggi protetti. Diversi ambienti sono attualmente inutilizzati e non è previsto alcun ampliamento delle funzioni sociali e di servizio ivi ospitate, pertanto non si ritiene necessario il mantenimento di quella previsione di dotazione prevista sul lotto privato.

Le dotazioni territoriali nella scheda d'ambito AC 1 di PSC saranno:

7. Quantità e parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale dell'ambito urbano consolidato AC.1 Concordia, comprensivo dell'ambito AC.1a, mq. 834.000 di cui mq. 295.935 per dotazioni territoriali;
- b) Dotazioni dell'AC.1 Concordia (art. A-24 LR 20/2000):
 - **attrezzature e spazi per l'istruzione** **Sf. mq. 4.761 (erano mq. 10.900)**
 - **strutture assistenziali, servizi sociali** **Sf. mq. 13.738 (erano mq. 15.867)**
 - pubblica amministrazione, sicurezza Sf. mq. 600
 - il culto Sf. mq. 240
 - **spazi aperti a verde e attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport** **Sf. mq.260.729 (erano mq.257.660)**
 - **-parcheggi pubblici** **Sf. mq 15.867 (erano mq. 13.200)**

TOTALE Sf. mq.295.935

Si procede inoltre alla modifica delle Tavole di PSC n.1.3 e 1.4 "Individuazione degli ambiti territoriali" e Tavole n.3.3 e 3.4 "Dotazioni Territoriali".

VARIANTE AL RUE VIGENTE

Nel 2014 il Comune di Concordia sulla Secchia ha ceduto un lotto artigianale di sua

proprietà, privandolo di indice di edificabilità, ad un privato, che ai sensi del PdR doveva delocalizzare il proprio immobile fuori dal centro storico. Pertanto la superficie che sarà ceduta ad Owenscorp Italia Spa lascia invariato il bilancio delle quote dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente Piano Strutturale Comunale.

I nuovi parametri urbanistico-edilizi del RUE saranno:

Art.22 - Ambiti urbani consolidati - (AC) e (AC.1a):

Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.1a), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

10. (AC) Parametri urbanistico-edilizi:

(INVARIATO)

- a) Superficie fondiaria minima: Sf min. mq. 500;
- b) Superficie permeabile, (SP): minimo 30% della Sf. In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto oltre il minimo prescritto, è consentito un aumento della potenzialità edificatoria misurata in Sc, nella misura del 5 % per ogni 100 mq. in più di superficie permeabile (SP); oppure nel caso di adozione di sistemi di smaltimento delle acque piovane che non gravino sulle reti di drenaggio pubbliche (vedi successivi articoli) è consentito un aumento della potenzialità edificatoria, misurata in Sc, nella misura del 5 % .
- c) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 3 arbusti/80 mq. di Sc.; in entrambi i casi sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti.
- d) U.f. max = 0,60 mq Sc/mq di Sf;
- e) Tipo di intervento: diretto
- f) Altezza max (H) = Negli ambiti consolidati AC.1.e AC.2 l'altezza massima è di m.12,50; negli altri ambiti AC.3, AC.4 e AC.5 è di m. 10,50
- g) il numero di alloggi con Sc < mq. 50 non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50
- h) Tipologie consentite: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, palazzine.
- i) Indice di visuale libera VI: 0,5
- j) Parcheggi: vedi successivi articoli
- k) Distanze: vedi successivi articoli. (tra pareti finestrate min. m. 10,00)
- l) Rapporto di copertura, (Q): massimo 35% della Sf; il rispetto del parametro è richiesto esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) anche conseguenti a demolizione, di ampliamento (AM) che prevedano modifiche planimetriche della sagoma dell'edificio. e di ristrutturazione edilizia (RE)

10.1 (AC.1a) Parametri urbanistico-edilizi:

- a) Superficie fondiaria minima: Sf min. mq. 500;
- b) Superficie permeabile, (SP): minimo **25%** della Sf. **(in precedenza 30%)**
- c) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 3 arbusti/80 mq. di Sc.; in entrambi i casi sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti.
- d) U.f. max = **0,78** mq Sc/mq di Sf; **(in precedenza 0.60 mq Sc/mq di Sf)**
- e) Tipo di intervento: diretto o convenzionato
- f) Altezza max (H) = l'altezza massima è di m.12,50;
- g) il numero di alloggi con Sc < mq. 50 non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di

Sc < mq. 50

- h) Tipologie consentite: edifici singoli, abbinati, a schiera e multipiano.
- i) Indice di visuale libera VI: 0,5
- j) Parcheggi: vedi successivi articoli
- k) Distanze: vedi successivi articoli. (tra pareti finestrate min. m. 10,00)
- l) Rapporto di copertura, (Q): massimo **43%** della Sf; il rispetto del parametro è richiesto esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) anche conseguenti a demolizione, di ampliamento (AM) che prevedano modifiche planimetriche della sagoma dell'edificio. e di ristrutturazione edilizia (RE)
(in precedenza 35%)

Si procede inoltre alla modifica delle tavole di RUE n.1.3 e 1.4 "Dotazioni Territoriali".