

COMUNE DI FIORANO MODENESE

(PROVINCIA DI MODENA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN
VARIANTE AL P.O.C. "APS.i(p) UBERSETTO - ATLAS CONCORDE -
VIA VIAZZA - VIA CANALETTO".



SPAZIO RISERVATO HERA PER PROTOCOLLI E PARERI:



Proprietà : CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.p.A. C.F. 01282550365
IMMOBILIARE M.B. s.r.l. C.F. 01032630368

Tavola n. : 15	descrizione : IMPIANTI A RETE - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA - Fognature e R.S.U.; - Acquedotto; - Gas metano;
Scala: 1:500	
data : 15 SETTEMBRE 2015	

ING. UBER GUALANDRI

STUDIO TECNICO INGG. GUALANDRI, Viale XX Settembre 119, Sassuolo
Tel. 0536/881265 Fax 0536/984700
e-mail ing_gualandri@yahoo.it

COMUNE DI FIORANO MODENESE

(PROVINCIA DI MODENA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.O.C. “APS.i(p) UBERSETTO – ATLAS CONCORDE – VIA VIAZZA – VIA CANALETTO”

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSE

1.1 Premesse urbanistiche

Parte delle aree ricomprese nel perimetro del P.U.A. in oggetto risultano alla data odierna già convenzionate in forza del P.U.T. n. 2012/419, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 22/08/2013, successiva Determinazione a contrattare di cui all'atto determinativo n. 42 del 04/10/2013 prot. n. 532 del 08/10/2013 e conseguente stipula della convenzione urbanistica.

1.2 Precedenti pareri HERA

In considerazione delle premesse di cui al precedente comma 1.1 le aree oggetto del P.U.T. 2012/419 sono state oggetto di parere preventivo HERA per le opere di urbanizzazione, Prat. n. 1088V000 prot. n. 87699 del 08/07/2013, e successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione Prat. n. 1088V001, prot. n. 92513 del 06/08/2015 che si allega.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Il comparto oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito da un'area, parzialmente insediata, situata nella zona nord-est del territorio comunale in fregio alla Via Viazza I° Tronco in direzione nord, in direzione est a confine con una zona di recente urbanizzazione privata a vocazione prevalentemente residenziale e sui fronti sud ed ovest con stabilimenti ceramici esistenti.

- Identificazione catastale dei beni immobili, terreni e fabbricati, ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo:
 - proprietà Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. Foglio 7 mappali 495, 590, 595, 497, 592, 589, 661, 596, 659, 660, 501, 49 parte;

- proprietà Immobiliare MB s.r.l. Foglio 7 mappali 24, 26, 544 e 594 di cui Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. è Locataria;
- classificazione urbanistica ed edilizia delle aree ricomprese nel Piano Urbanistico Attuativo:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) Tavola 1.a “Ambiti e trasformazioni territoriali”
 - APS.i “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali”;
 - ECO “Dotazioni ecologiche e ambientali”;
 - Regolamento Urbanistico Attuativo Tavola 1.c “Ambiti e trasformazioni territoriali”
 - APS.i(p) “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali – parti da urbanizzare o da integrare”;
 - APS.i(e) “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali – parti insediate e consolidate”;
 - ECO-U “Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano”;

Le aree ricomprese nel perimetro dell’ambito risultano parzialmente edificate in direzione est da un “modesto” fabbricato uso deposito con annessi uffici e servizi, identificato con la lettera B nelle allegate tavole grafiche, e da un edificio industriale il cui fronte nord risulta adibito a palazzina uffici e servizi, identificato con la lettera A nelle allegate tavole grafiche. In riferimento a quest’ultimo si precisa che è prevista una demolizione in più stralci al fine di raggiungere l’assetto definitivo come indicato nella tavola dell’uso del suolo di progetto. Il primo stralcio della demolizione alla data odierna è in corso di esecuzione come previsto dall’istanza n. 1307/2015/SUAP.

Nel dettaglio la soluzione progettuale proposta nasce da esigenze logistiche dello stabilimento Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. conferendo alla produzione ceramica, lavorazione e deposito del prodotto finito un “flusso” in un’unica direzione con conseguenti migliorie nell’organizzazione interna dello stabilimento per quanto attiene la movimentazione delle merci prevedendo la delocalizzazione dei punti di deposito, carico e scarico mezzi di trasporto in un unico sito.

In conseguenza dalle previsioni progettuali verrà utilizzato come unico accesso / uscita di tutti i mezzi pesanti, fornitori di materie prime e mezzi di trasporto in genere, lo “sbocco” sulla Via Viazza in sostituzione dall’attuale ingresso posto sulla Via Canaletto che rimarrà in essere ma destinato agli automezzi.

Pertanto gli interventi in progetto prevedono l'utilizzo dei fabbricati esistenti, identificati con le lettere A e B nelle allegate tavole grafiche, con annessi uffici e servizi ai fini di deposito del prodotto finito e la costruzione di un nuovo fabbricato anch'esso da destinarsi a deposito del prodotto finito in parte realizzato con sistema "tradizionale" in c.a.p., corpo di fabbrica identificato con la lettera C nelle allegate tavole grafiche, ed in parte come magazzino intensivo, corpo di fabbrica identificato con la lettera D nelle allegate tavole grafiche.

Le rimanti aree private, nel rispetto dell'indice di permeabilità, saranno pavimentate allo scopo di creare un'idonea viabilità interna nonché per consentire la sosta dei mezzi e la movimentazione delle merci.

Tutte le opere di Urbanizzazione indicate negli elaborati grafici di progetto sono da intendersi di massima e verranno definite in dettaglio in sede di richiesta di Permesso di Costruire per le opere di U1.

3. PROGETTAZIONE DEGLI IMPIANTI A RETE

3.1 Reti fognarie acque bianche e nere

In merito alla raccolta delle acque meteoriche si prevede la realizzazione di un bacino interrato di laminazione di capienza complessiva pari a mc. 1.700,00, localizzato nelle aree oggetto di futura cessione all'amministrazione comunale, in cui le stesse saranno recapitate unitamente alle acque meteoriche derivanti dalle superfici private impermeabilizzate in progetto coperture e piazzali.

Il rilascio da tale manufatto, che sarà garantito a mezzo di bocca tarata con valvola di regolazione, sarà indirizzato al collettore fognario comunale posto in direzione nord – est che attraversa la Via Viazza.

Le acque nere assimilabili a reflui domestici recapiteranno nel collettore comunale di acque miste esistente su Via Viazza utilizzando la condotta esistente a servizio della Ceramica ex Colli, come indicato nelle tavole di progetto allegate alla presente.

In riferimento agli attraversamenti del metanodotto SNAM, presente sul fronte nord dell'ambito in fregio alla Via Viazza, autorizzati con la Prat. n. 1088V001 prot. n. 92513 del 06/08/2015 la soluzione di progetto costituisce variante prevedendo un solo attraversamento come sopradescritto. Si allega alla presente parere SNAM in riferimento agli attraversamenti previsti dalla pratica sopracitata.

3.2 Raccolta rifiuti solidi urbani

In merito alla raccolta R.S.U. si prevede la realizzazione di una piazzola, di dimensioni mt. 12,50 x 2,00, collocata nelle aree oggetto di futura cessione all'amministrazione comunale.

3.3 Rete acquedottistiche

Si prevede il prelievo dalla rete idrica esistente su Via Viazza quale modifica dell'allacciamento esistente a servizio della Ceramica ex Colli, fabbricati identificati con le lettere A e B nelle allegate tavole grafiche, al fine di garantire fornitura all'utente privato e ad alimentazione dell'impianto di irrigazione delle aree verdi oggetto di futura cessione all'amministrazione comunale.

L'alimentazione dei nuovi fabbricati, identificati con le lettere C e D nelle allegate tavole grafiche, e dei relativi impianti antincendio sarà garantita in allaccio alla rete idrica esistente interna allo stabilimento Ceramiche Atlas Concorde S.p.A.

La soluzione di progetto prevede l'annullamento di quanto previsto dalla Prat. n. 1088V001 prot. n. 92513 del 06/08/2015 in riferimento all'attraversamento del metanodotto SNAM, presente sul fronte nord dell'ambito in fregio alla Via Viazza, in considerazione di quanto sopradescritto.

Si allega alla presente parere SNAM in riferimento agli attraversamenti previsti dalla pratica sopracitata.

3.4 Rete gas metano

Si prevede il prelievo dalla rete gas MP esistente su Via Viazza quale modifica dell'allacciamento esistente a servizio della Ceramica ex Colli, fabbricati identificati con le lettere A e B nelle allegate tavole grafiche, al fine di garantire fornitura all'utente privato.

L'alimentazione dei nuovi fabbricati, identificati con le lettere C e D nelle allegate tavole grafiche, sarà garantita in allaccio alla rete gas esistente interna allo stabilimento Ceramiche Atlas Concorde S.p.A.

La soluzione di progetto prevede l'annullamento di quanto previsto dalla Prat. n. 1088V001 prot. n. 92513 del 06/08/2015 in riferimento all'attraversamento del metanodotto SNAM, presente sul fronte nord dell'ambito in fregio alla Via Viazza, in considerazione di quanto sopradescritto.

Si allega alla presente parere SNAM in riferimento agli attraversamenti previsti dalla pratica sopracitata.

DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA:

- Estratto di mappa;
- Stralcio Tavola 1.c del R.U.E.;
- Parere HERA Prat. n. 1088V001 prot. n. 92513 del 06/08/2015;
- Parere SNAM rete gas in riferimento agli attraversamenti previsti dalla Prat. n. 1088V001 prot. n. 92513 del 06/08/2015;
- Foto R.S.U. e utenze esistenti;

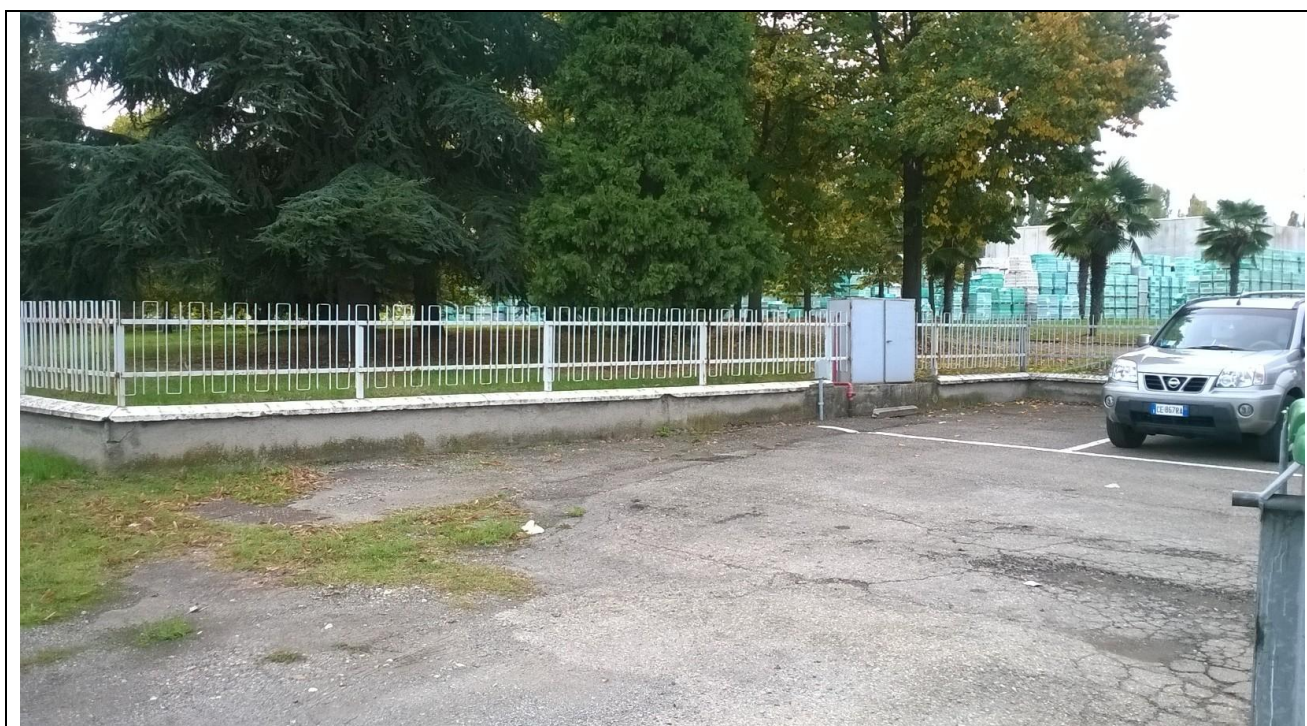
Fiorano Modenese, li _____

IL TECNICO

(Gualandri ing. Uber)



R.S.U. ESISTENTI



ARMADIETTO GAS ESISTENTE



CONTATORE GAS ESISTENTE



MANUFATTO CONTATORI ACQUA ESISTENTE



CONTATORI ACQUA ESISTENTI