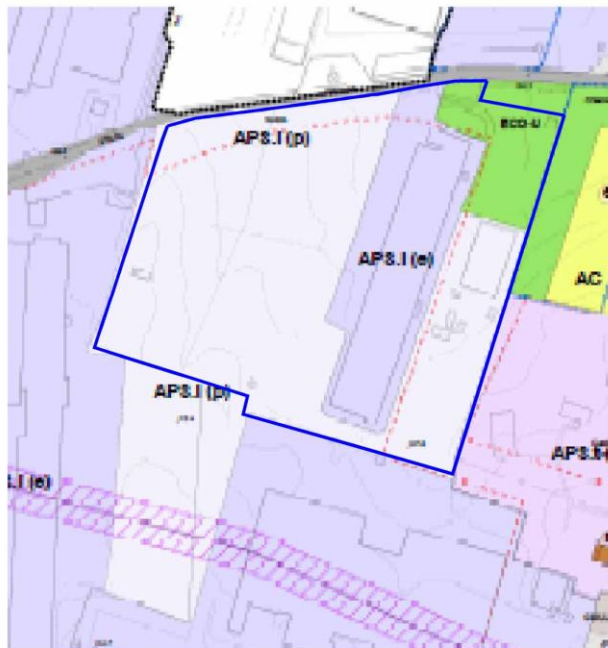


COMUNE DI FIORANO MODENESE
(PROVINCIA DI MODENA)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO
"APS.i - UBERSETTO - SETTORE A"**



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

Tavola n. : **6** descrizione : Relazione tecnica descrittiva

Scala:

data : 15 SETTEMBRE 2015
REV : 21 LUGLIO 2016
REV : 7 SETTEMBRE 2016
REV : 24 OTTOBRE 2016

ING. UBER GUALANDRI

STUDIO TECNICO ING. 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 AMBITO “APS.i – UBERSETTO – SETTORE A”

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSE

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.

2. RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il sub-ambito 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 del sub-ambito risultano parzialmente edificate, in direzione est, da un “modesto” fabbricato uso deposito con annessi uffici e servizi e da un edificio industriale il cui fronte nord risulta adibito a palazzina uffici e servizi. 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 n. 4 “Uso del suolo stato di progetto”; il primo stralcio della demolizione alla data odierna è in corso di esecuzione come previsto dall’istanza n. 1307/2015/SUAP.

La previsione di progetto prevede un utilizzo delle aree come rappresentato nell’allegata Tavola n. 4 “Uso del suolo stato di progetto”. Nella stessa sono riportati con apposita tabella tutti i parametri urbanistici ed edilizi richiesti e di progetto.

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 il mantenimento del fabbricato esistente con annessi uffici e servizi identificato al mappale 544 e la costruzione di nuovi corpi di fabbrica tra cui gli edifici industriali da destinarsi a deposito del prodotto finito, in parte realizzati con sistema “tradizionale” in c.a.p. ed in parte come magazzino intensivo, nonché l’edificazione di una palazzina uso uffici e servizi in direzione nord.

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.

Per quanto riguarda la porzione di territorio classificata come ECO-U “Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano” si precisa che l’assetto delle aree allo stato attuale è caratterizzato in parte da porzioni attrezzate come viabilità interna ed in parte come aree verdi.

L’assetto finale di dette aree, come graficamente indicato nella Tavola 4 “Uso del suolo stato di progetto” prevederà la sistemazione delle stesse come viabilità, verde e aree di sosta; tale sistemazione risulta essere in conformità a quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici ed edilizi che per le aree in questione prevedono “...attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all’urbanizzazione degli insediamenti...”.

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. SISTEMAZIONE AREE VERDI

La sistemazione delle aree a verde pubblico riportata negli elaborati grafici è da intendersi di massima e sarà oggetto, all’atto della richiesta del Permesso di Costruire per le opere di U1, di appositi elaborati di dettaglio in conformità a quanto previsto dall’Allegato 4 del Regolamento del Verde dei Comuni del Distretto Ceramico.

Fiorano Modenese, li 24/10/2016

IL TECNICO

(Gualandri ing. Uber)