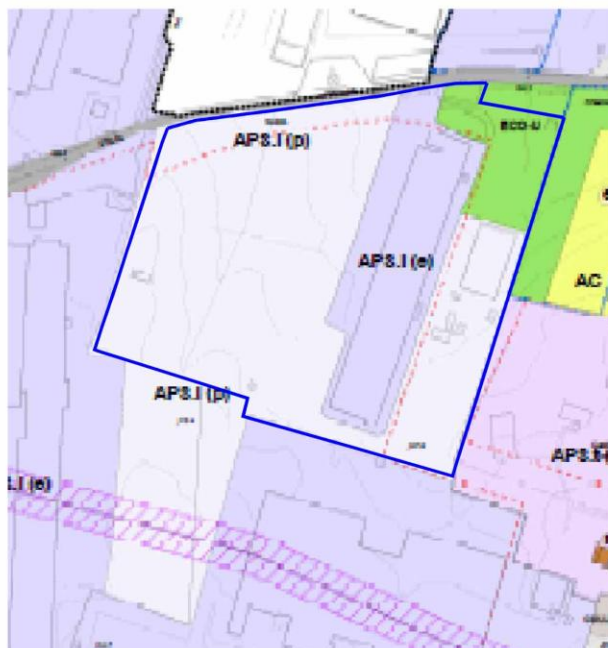


COMUNE DI FIORANO MODENESE
(PROVINCIA DI MODENA)

**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. : **8** descrizione : Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

Scala:

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

ING. UBER GUALANDRI

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

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO “APS.i – UBERSETTO – SETTORE A”

NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE

Sommario

ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
ART.2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO.....	3
ART. 3 – CONVENZIONE ATTUATIVA.....	4
ART.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
ART.5 – MODALITA’ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	5
ART.6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.....	5
ART.7 – ESECUZIONE DEL P.U.A.- ABITABILITA’ E AGIBILITA’ DEI FABBRICATI.....	5
ART.8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DIMENSIONAMENTO.....	6
ART.9 - DESTINAZIONI D’USO DEGLI EDIFICI.....	6
ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE.....	6
ART. 11 – UTILIZZO MATERIALI DI RECUPERO	6
ART.12 – DISTANZA FRA FABBRICATI.....	6
ART.13 - VALIDITA’ ED EFFICACIA DEL PUA	6
ART.14 – RECINZIONI E PARAMENTI ESTERNI.....	6
ART. 16 - VARIANTI AL P.U.A.....	7

ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto è in riferimento al sub-ambito denominato “APS.i – Ubersetto – Settore a”.

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.

L’identificazione catastale dei beni immobili, terreni e fabbricati, ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo è la seguente:

- proprietà Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. Foglio 7 mappali 495, 590, 595, 497, 592, 589, 661, 596, 659, 660, 501 e 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;

ART.2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Gli elaborati tecnici che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in esame sono i seguenti:

1. Stralcio dello strumento urbanistico e delle norme di attuazione;
2. Elaborati catastali estratti di mappa e visure;
3. Uso del suolo stato di fatto - rilievo piani altimetrico;
4. Uso del suolo di progetto;
5. Tipologie edilizie – piante, prospetti, sezione;
6. Relazione tecnica descrittiva;
7. Documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa;
8. Norme tecniche di attuazione del PUA;
9. Schema di convenzione urbanistica;
- 9/A. Uso del suolo stato di fatto intersezione Via Viazza I° Tronco / Via del Canaletto;
- 9/B. Uso del suolo schema di progetto intersezione Via Viazza I° Tronco / Via del Canaletto;
10. Computo metrico estimativo delle opere edilizie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PUA;
11. Impianti a rete – fognature e r.s.u. stato di fatto rilievo piani altimetrico con indicazione dei collettori fognari esistenti e cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani esistenti;
12. Impianti a rete – fognature e r.s.u. stato di progetto;

13. Impianti a rete – acquedotto stato di fatto e stato di progetto;
14. Impianti a rete – gas metano stato di fatto e stato di progetto;
15. Impianti a rete – relazione tecnica descrittiva fognature e r.s.u., acquedotto, gas metano;
16. Impianti a rete – linee elettriche enel stato di fatto;
17. Impianti a rete – linee elettriche enel stato di progetto;
18. Impianti a rete – snam rete gas uso del suolo stato di fatto rilievo planialtimetrico con indicazione delle reti esistenti;
19. Impianti a rete – snam rete gas stato di progetto;
20. Impianti a rete – snam rete gas relazione tecnica descrittiva;
21. Impianti a rete – illuminazione pubblica schema di progetto;
22. Valutazioni in materia energetica ai sensi dell'art. 5, comma 4), lettera a) della Legge Regionale 26/2004 e s.m.i.;
23. Previsione di impatto acustico e dichiarazione datata 05 agosto 2016;
24. Relazione idraulica;
25. Rapporto preliminare VAS;
26. Relazione geostratigrafica, sismica, geotecnica idrogeologica datata aprile 2015;
27. Analisi geologica, geotecnica e sismica integrativa per variante datata 01 agosto 2016;

ART. 3 – CONVENZIONE ATTUATIVA

Per l'attuazione del P.U.A si procederà alla stipula della convenzione attuativa sulla scorta della bozza approvata, che conterrà quali elementi indispensabili:

- a) I dati dell'intervento;
- b) Le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- c) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del/dei Soggetto/i Attuatore/i, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento all'Amministrazione Comunale;
- d) Gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione;
- e) I termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;

ART.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il dettaglio delle opere di urbanizzazione verrà definito con apposito progetto esecutivo a seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e nel rispetto dello stesso; l'ubicazione e il dimensionamento delle reti di urbanizzazione, essendo parte integrante del Piano Urbanistico

Attuativo, non possono essere modificate in modo sostanziale senza preventiva variante al Piano Urbanistico Attuativo; a tale proposito sono da ritenere non sostanziali modifiche ritenute necessarie dall'Ente gestore delle reti purché preventivamente autorizzate dallo stesso Ente e limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potranno essere apportate lievi modifiche che non comportino tuttavia l'alterazione della sistemazione urbanistica.

La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART.5 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite anche per stralci funzionali purché eseguite nei modi e nei tempi previsti dalla convenzione urbanistica e previa richiesta di Titolo Abilitativo per la definizione esecutiva delle opere stesse. Le opere di urbanizzazione previste nel P.U.A., siano esse interne o esterne al sub-ambito, dovranno essere completate entro i termini previsti nella convenzione urbanistica.

ART.6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'onere di disinquinamento "D" e l'onere relativo alla sistemazione dei luoghi "S", saranno conteggiati in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, scomputati per le percentuali relative alle opere previste dalla convenzione di piano in esecuzione diretta da parte del/dei Soggetto/i Attuatore/i.

ART.7 – ESECUZIONE DEL P.U.A.- ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

La richiesta dei titoli edilizi e la conseguente realizzazione degli edifici potrà avvenire anche per stralci. Ai titoli abilitativi si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio.

Le richieste di agibilità dei fabbricati potranno essere inoltrate agli uffici comunali competenti ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale.

Le richieste di agibilità corredate di certificato di collaudo parziale saranno ammesse solo in caso di mancanza delle pavimentazioni di strade e pedonali, garantendo comunque le condizioni di sicurezza e la presenza di segnaletica provvisoria, dell'installazione di centri luminosi o di ritardi nella piantumazione delle aree verdi per esigenze stagionali.

Le richieste inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

ART.8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DIMENSIONAMENTO

I parametri urbanistici previsti sono indicati nella Tavola 4 "Uso del suolo stato di progetto".

ART.9 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Le attività consentite nell'area oggetto di intervento sono quelle previste dalla vigente strumentazione urbanistica RUE, PSC e POC. Le funzioni ammesse nel rispetto della scheda di POC sono quelle proprie delle attività produttive con prevalenza di attività industriali.

ART.10 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Nei lotti insediabili verranno realizzati immobili con tipologia industriale.

Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di mt. 15,00 incrementabili fino a mt. 30,00 per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

ART. 11 – UTILIZZO MATERIALI DI RECUPERO

Nella realizzazione delle opere sarà previsto l'utilizzo per la massima possibilità di materiali di recupero (es. sottofondi di strade, parcheggi ecc.).

ART.12 – DISTANZA FRA FABBRICATI

La distanza dei fabbricati rispetto ai confini dei lotti, alle strade, ecc. potrà subire delle variazioni rispetto l'assetto planimetrico proposto con il P.U.A. purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme d'attuazione e dal codice civile.

ART.13 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUA

Il termine di validità del Piano Urbanistico Attuativo è fissato in dieci anni, fatti salvi i termini eventualmente più ridotti fissati nell'ambito della convenzione per l'attuazione del piano e salvo che le parti contraenti si accordino, in qualunque momento prima della scadenza, per prorogarli o rinnovarli, con eventuali modifiche e integrazioni degli accordi, per un ulteriore periodo di tempo.

ART.14 – RECINZIONI E PARAMENTI ESTERNI

Le recinzioni dei lotti nei confronti degli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate sulla base di scelte progettuali unitarie per tutto il sub-ambito e tramite l'impiego di materiali tali da garantirne il decoro e la durata nel tempo.

Altresì i materiali per la costruzione dei paramenti esterni e delle coperture dei fabbricati in progetto potranno essere liberamente scelti purchè garantiscono il decoro e la durata delle opere. La pareti di tamponamento esterno potranno essere anche di tipo prefabbricato con l'inserimento delle dovute aperture.

ART. 16 - VARIANTI AL P.U.A.

L'assetto planivolumetrico per quanto attiene il sedime e la sagoma dei fabbricati ha carattere indicativo. Eventuali modifiche ai parametri sopra descritti, potranno comportare diversa collocazione delle SC assegnata in funzione di mutate esigenze aziendali senza che ciò costituisca variante al P.U.A. sempre nel rispetto dei parametri urbanistici/edilizi vigenti all'atto delle richieste dei Permessi di Costruire.

Non sono altresì considerate Varianti al P.U.A. e sono consentite, nel rispetto previsto per il sub-ambito e nelle norme di P.S.C. e R.U.E. le seguenti modifiche:

- variazioni minime della configurazione planivolumetrica delle aree pubbliche;
- modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche delle aree pubbliche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva, o per esigenze di pubblico interesse;

Sassuolo, li 24/10/2016

IL TECNICO

(Gualandri ing. Uber)