

Comune di Fiorano Modenese

(Prov. di Modena)

INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO ALL'INTERNO DI UNA ZONA APS.i (e) IN
LOCALITA' SPEZZANO, VIA CANALETTO – VIA ANTICA CAVA

Proprietà : ceramiche Caesar s.p.a.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

L'intervento in oggetto comprende un sub-ambito in zona APS.i (e) posto in località Spezzano fra la via Canaletto e via Antica Cava al cui interno sono presenti edifici industriali compresi nello stabilimento Caesar; i mappali interessati sono :

Fg.16 , mapp. 129 – 132 – 417 – 604 – 600 -597 -147/p - 133/p.

In tale sub-comparto è ricompreso il comparto B dell'ex Piano Particolareggiato Artigianale nell'ex zona industriale D5 (prat.817/95 e 387/96) le cui edificazioni non sono state realizzate .

Con atto Repertorio n°9335 Raccolta n°3563 del 06/10/2015 fra Comune di Fiorano Modenese e Ceramiche Caesar s.p.a.è stata effettuata la cessione di aree e di opere di urbanizzazione primaria per mq 4.307 in esecuzione al P.P. Artigianale di cui sopra e per pratiche edilizie intestate a Ceramiche Caesar s.p.a.

La SC esistente all'interno del sub-ambito di proprietà Caesar s.p.a. è mq 29.359,45.

Nella tavola n°3 Uso del Suolo - STATO DI PROGETTO sono indicati i conteggi dei parametri urbanistici ed edilizi a partire dalle cessioni già effettuate inerenti l'I.U.C. e cioè :
cessioni mq 4.307 – (120 + 789,39 per edificazioni già realizzate)*= 3.397,61 di mq a disposizione per nuove edificazioni.

*Mq 120 di cessione sono riferiti allo stabilimento MINERVA “Variante Generale prat.n°1167/95 e Mq 789,39 di cessione sono riferiti allo stabilimento Caesar e alle prat.n° 730/94 - n°215/02 - n°122/03 - n°503/05 - n°03/09.

I conteggi delle dotazioni sono stati realizzati a partire dalla cessione di mq 3.397,61; come da art.98 RUE al comma 4 punto C si quantificano le cessioni di aree per attrezzature e spazi collettivi per gli usi di tipo produttivo per una quota di :

P1 = 5% della ST

V = 10% della ST

La SF virtuale ricavata dalle cessioni realizzate sarà :

$3,397,61:0,15 = 22.650,73-4.307$ (mq già ceduti) = 18.343,73 mq SF

La SC virtuale sarà :

$18.343,73 \times 0,60 = 11.006,24$ mq SC a disposizione per nuove edificazioni.

L'intervento edificatorio potrà essere realizzato a stralci.

Gli interventi in progetto dovranno rispondere al criterio dell'accessibilità come richiesto dalla L.13/89 e D.M. n°236/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche, essendo le attività insediate classificabili come luogo di lavoro non aperto al pubblico ed a collocamento obbligatorio; in particolare si potrà accedere agli edifici attraverso percorsi in piano con pavimentazioni antisdrucchiolevoli utilizzabili da persone con ridotte capacità motorie.

Fino ad una altezza di mt. 2,10 dal piano di calpestio non esisteranno ostacoli che possano creare infortunio ad una persona in movimento, saranno previsti posti auto per disabili .

Anche gli edifici inseriti nella progettazione esecutiva degli stralci dovranno rispondere al criterio dell'accessibilità.

L'INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO sarà realizzato con le modalità descritte nei seguenti elaborati :

- Tav.n°1 Estratto di mappa catastale e stralcio RUE
- Tav.n°2 Uso del suolo legittimato
- Tav.n°3 Uso del suolo di progetto
- Tav.n°3ª Particolari parcheggi U1
- Tav.n°4 -4ª Cessione aree già effettuata con impianti a rete
- Tav.n°5 Segnaletica orizzontale e verticale
- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Schema di convenzione

Il tecnico