

COMUNE DI SASSUOLO

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "COMPARTO 42" EMILCERAMICA

LA PROPRIETA' :



EMILCERAMICA s.r.l. a socio unico CF - 03716700368
Via Ghiarola Nuova, 29 - 41042 Fiorano Modenese (MO)

UBICAZIONE :

Stabilimento Via Ghiarola Nuova, 65/67

PROGETTISTA :

Arch. Fiumi Alessandro

Via Pediano 6c imola - Tel 0542/24382 Fax 0542/657210 - afumi@libero.it

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO **18A**

Rev. Ottobre 2018

Spazio riservato al Comune

Premessa

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato denominato "Emilceramica" insiste su aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO) al foglio 18 mappali 379, 378, 380, 377, 127, 199, 382, 381, 131, 132, 374, 212, 375, 376, 201, 372, 373, 371, 202, 370, 369, 135;

- l'assetto proprietario delle aree oggetto d'intervento è come di seguito definito:

- Il Comune di Sassuolo è proprietario delle aree identificate catastalmente al foglio 18 mappali 199, 378, 379, 380, 381, 382, 370, 371, 372, 373, 376, 201, 202;
- Emilceramica srl è proprietaria delle aree identificate catastalmente al foglio 18 mappali 127, 377, 131, 132, 374, 375, 369, 212, 135.

La superficie territoriale di comparto risulta essere di 91.858,00mq alla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale di 0,55 ottenendo una superficie utile ammessa pari a 50.522,00mq di cui realizzati 12.592,00 mq e previsti in progetto 14.585,00 mq.

Il PUA proposto è stato elaborato con l'intenzione di definire e programmare un riassetto aziendale, con particolare riguardo alle mutate esigenze della logistica di uscita del prodotto finito, alle mutate esigenze tecnologiche del settore ceramico, e anche a un più razionale utilizzo del patrimonio territoriale aziendale. Come evidenziato in relazione tecnica, l'intervento si sviluppa in tre zone che, dato l'andamento planimetrico dei confini comunali, purtroppo si estendono sui territori di due Comuni: Sassuolo e Fiorano Modenese. Per quanto non esposto nel presente elaborato, si farà riferimento alle Norme di attuazione allegate al PRG, alla normativa vigente in materia e a quanto definito nella Convenzione col Comune di Sassuolo. Inoltre saranno recepite come norme tecniche di attuazione tutte le prescrizioni che gli Enti preposti al rilascio di pareri e/o autorizzazioni preliminari all'attività edilizia (Ausl, VVFF, ARPA, HERA, ecc.) riterranno necessarie, compreso il rispetto della normativa tecnica cogente vigente in materia.

Titolo A Interventi Edilizi

Capo I: Zona 1

Art 1. Parametri edilizi

Art. 1a Edificio A

Questo immobile, come evidenziato nell'elaborato Tav.3-planimetria generale di progetto, su una ipotesi impiantistica di massima ha determinato lo sviluppo di un fabbricato di superficie utile complessiva di circa mq 17.025, di cui 5.433 mq ricadenti sul territorio del Comune di Sassuolo la restante parte ricadente in quello di Fiorano Modenese. Le attività consentite nell'area in oggetto di intervento sono quelle previste dalla normativa urbanistica vigente RUE-PSC le cui funzioni sono di carattere produttivo.

Art. 2 Tipologie e profili

Art. 2a Edificio A

L'insediamento "Edificio A", nel suo complesso, prevede la realizzazione di immobili con tipologia industriale. La costruzione degli edifici prevede una altezza di ml 15 incrementabili fino a ml 32 per magazzino verticale automatizzato, volumi tecnici e impianti. All'interno dei capannoni potranno essere realizzati soppalchi per gli uffici di pertinenza del magazzino nonché servizi e spogliatoi per il personale che concorreranno nella determinazione della S.U.

Capo II: Zona 2

Art 3: Parametri edilizi

Art. 3a Edificio B

Verrà realizzato un complesso edilizio ad integrazione dello stabilimento industriale sito in via Ghiarola Nuova 65/67 a Fiorano Modenese. L'edificio descritto graficamente nell'elaborato Tav.3-planimetria generale di progetto e nell'elaborato Tav.7-tipologia fabbricato B, ricadrà a ridosso del confine amministrativo tra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese. La superficie dell'immobile sarà di mq 14.322 di cui mq 3.173 in comune di Sassuolo e mq 11.149 nel Comune di Fiorano Modenese.

Le altezze saranno variabili a seconda della tipologia impiantistica che si dovrà installare ed in funzione degli sviluppi tecnologici della stessa e potranno raggiungere 20,00 ml, con quota massima di 28,00 ml per le parti destinate alle lavorazioni con presenza di torri impiantistiche tecnologiche

L'articolazione delle altezze dei profili, indicata nella Tav.7-tipologia fabbricato B, potrà variare in funzione di un diverso lay-out impiantistico, ferme restando le quote massime sopra citate e salvo quanto indicato al successivo art. 7.

Art. 4 Tipologie e profili

Art.4a Edificio B

L'edificio B, essendo parte integrante e completamento del complesso edilizio più ampio articolato per la maggior parte in Comune di Fiorano, riprenderà la tipologia edilizia e le soluzioni architettoniche di quest'ultimo ed in particolare, essendo a destinazione industriale, si conformerà:

- agli specifici impianti che saranno installati ed alle MTD (migliori tecniche disponibili) di settore,
- alle esigenze di carattere ambientale derivanti dalle prescrizioni previste dalle autorizzazioni ambientali o liberamente assunte dall'azienda in una ottica di miglioramento,
- al rispetto dei vincoli espressi dallo Strumento Urbanistico Generale in vigore e dalle prescrizioni in termini di conformità antisismica”

Capo III: Zona 3

Art. 5: Parametri edilizi

L' "Edificio C" avrà una superficie utile complessiva di mq 5.799 e sarà costituito da due capannoni a

differente altezza a seconda della tipologia impiantistica che si dovrà installare ed in funzione degli sviluppi tecnologici della stessa.

Attualmente l'ipotesi impiantistica di massima ha determinato lo sviluppo di un fabbricato conformato come da elaborato Tav.3-planimetria generale di progetto anche se l'evoluzione tecnica ed un diverso lay-out impiantistico esecutivo potranno determinare un assetto diverso soprattutto in merito alla identificazione planimetrica delle aree e delle altezza dei fabbricati.

Art. 6 Tipologie e profili

L' "Edificio C" si presenta come il naturale sviluppo di un capannone già realizzato con concessione edilizia n°2001/821.

L'edificio essendo a completamento di un complesso edilizio articolato, insistente per la sua maggiore dimensione sul Comune di Fiorano Modenese, lo stesso adotterà necessariamente tipologie edilizie che definiranno uniformità e continuità di prospetto.

Capo IV Disposizioni Finali

Art.7. Variazioni plano-altimetriche degli edifici

L'assetto planimetrico del sedime e sagoma dei fabbricati in ampliamento è indicativo ed è ammessa la variazione dei parametri suddetti, in funzione di mutate esigenze aziendali, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

Allo stesso modo è ammessa la variazione delle altezze dei profili degli edifici secondo le quantità che verranno concordate in sede di progetto, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato; variazioni delle altezze in diminuzione sono sempre ammesse.

Sarà ammessa la realizzazione di superfici al primo piano fino a concorrenza della Su massima convenzionata.

Art.8 Stralci Funzionali

Gli edifici ricadenti sul Comune di Sassuolo individuati nell'elaborato Tav.3-planimetria generale di progetto potranno essere realizzati in più stralci funzionali.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate in n.2 stralci funzionali:

Il 1° stralcio consistente nella realizzazione del parcheggio pubblico, identificato negli elaborati grafici come P3, dovrà essere completato e collaudato positivamente entro l'ottenimento dell'agibilità dell'edificio B, corrispondente al 1° stralcio dell'intervento edilizio.

Il 2° stralcio, corrispondente al completamento delle opere di urbanizzazione, dovrà essere ultimato e collaudato positivamente entro 3 anni dalla data di stipula della convenzione.

Art.9 Distanze dai confini con comuni di differente regime amministrativo

Per la natura dei confini amministrativi tra i Comuni di Fiorano Modenese e di Sassuolo è ammessa

nelle costruzioni degli edifici posti su aree a diverso regime amministrativo, ma a identica destinazione urbanistica, una distanza pari a ml. 0,00 come previsto dalle NTA del Prg del Comune di Sassuolo.

Art.10 Modifiche prospettiche

Ferme restando le prescrizioni in merito agli articoli precedenti, eventuali migliorie nella scelta e sull'utilizzo dei materiali potranno essere adottate in comune accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. A tal fine, all'atto della presentazione dei progetti per il conseguimento dei necessari titoli autorizzativi alla costruzione, dovranno essere presentati idonei bozzetti prefiguranti l'inserimento ambientale delle progettate strutture nell'ambito del complesso industriale.

Titolo B Opere di Urbanizzazione

Art.11 Consistenza

Le opere di urbanizzazione, insisteranno sulle aree individuate nella Tav.3-planimetria generale di progetto e Tav.6- progetto dotazioni territoriali.

Saranno così costituite:

Aree Verdi VI di mq 7088, comprensive di area adibita ad orti con annesso edificio a servizio delle persone che usufruiscono di tale zona.

Parcheggi P2 di mq 2.144, P3 di mq 1.931 e sistemazione parcheggio di P1 di mq 819. Il progetto esecutivo potrà modificare solo limitatamente ad aspetti di dettaglio l'impostazione delle opere stesse. In particolare, per gli aspetti della rete fognaria e della illuminazione pubblica si rimanda al parere che verrà espresso dalla HERA sul progetto esecutivo degli impianti.

Tali opere di urbanizzazione verranno realizzate per stralci funzionali, come stabilito dalla convenzione ed al precedente art. 8 e previa richiesta di titolo abilitativo per la definizione esecutiva delle opere stesse.

Art. 12 Descrizione opere

Il dettaglio delle opere di urbanizzazione verrà definito contestualmente alla consegna di apposito progetto esecutivo dove potranno essere apportate modifiche non sostanziali che non alterino la sistemazione urbanistica.

Il 1° stralcio funzionale, correlato all'abitabilità per l'intervento edilizio relativo all'edificio "B", prevede la realizzazione del parcheggio pubblico "P3" come meglio identificato negli elaborati grafici TAVV. 6A, 9A, 10A.

Il 2° stralcio prevede il completamento delle opere di urbanizzazione come di seguito sinteticamente elencate:

- Realizzazione parcheggio pubblico (fuori comparto) come da TAVV. 6A, 9A, 10A.
- Sistemazione parcheggio pubblico esistente mediante semina aiuole, rifacimento segnaletica

orizzontale, adeguamento segnaletica verticale ed eventuale sistemazione pavimentazione autobloccanti ove la stessa risulti sollevata o presenti degli avvallamenti.

- Realizzazione di zona verde attrezzata e predisposta in parte per orti mediante apporto di terra da coltivo, semina a parto nella parte restante e messa a dimora di essenze arboree ed arbustive con adeguato impianto di irrigazione.
- Nuova costruzione edificio "E" con uno sviluppo di circa 200 mq e portico antistante. La disposizione interna dell'edificio prevede una sal polivalente, servizi igienici, ripostiglio e locale cucina.

Il progetto architettonico di dettaglio sarà definito, in sede di presentazione del relativo titolo edilizio, con l'ufficio Comunale competente.

L'area circostante dovrà essere pavimentata con autobloccanti della stessa forma e colore di quelli utilizzati per i percorsi pedonali/ciclabili.

Gli interventi sopraelencati dovranno prevedere la realizzazione delle reti di acqua, luce, gas, illuminazione pubblica, rete di videosorveglianza, rete fognaria per raccolta acque bianche e scarichi fabbricato "E", comprensiva dei necessari allacciamenti. Tutte le opere dovranno essere eseguite in conformità al progetto esecutivo approvato, alla buona regola ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'Ufficio competente dagli enti gestori le reti.

Art. 13 – Prescrizioni ambientali

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati di Vas/Valsat e nei pareri degli Enti parti integranti del presente piano ed in particolare:

- dovranno essere recepiti gli accorgimenti contenuti nella Relazione idraulica (settembre 2018) circa la riduzione della vulnerabilità relativa al rischio alluvioni (parte 3), in riferimento all'avvenuta determinazione del tirante medio di allagamento pari a 21 cm.;
- dovranno essere applicate le misure volte al rispetto dell'invarianza idraulica indicate nella parte 4 della Relazione idraulica (settembre 2018);
- in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere eseguite all'interno del comparto nuove e specifiche indagini geognostiche ed ulteriori misure dirette delle velocità delle onde di taglio, in modo da approfondire le valutazioni di carattere tecnico presentate nella Relazione geologica e sismica del presente piano;
- la fase di esecuzione delle operazione di caratterizzazione ambientale di cui alla Tav. 19 dovrà essere comunicata ad ARPAE con un anticipo di almeno 5 gg. lavorativi per permettere la verifica dello stato dei suoli;
- le fognature dei nuovi edifici produttivi dovranno essere dotate degli standard di sicurezza ambientale necessari in funzione della destinazione di utilizzo dei capannoni, mediante l'adozione di saracinesche e/o pozzetti ciechi dove i piani di sicurezza ambientale prevedano rischio di dilavamento e dispersione di materiali inquinanti;

- dovranno essere adottati, dove economicamente e tecnicamente possibile, i sistemi per il risparmio idrico nel settore produttivo indicati nell'allegato 1.8 del PTCP, quali ad esempio l'accumulo di acque meteoriche per il successivo riutilizzo a fini irrigui e produttivi;
- dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere HERA relativo alla realizzazione delle infrastrutture di rete di propria competenza.