

COMMITTENTE:

KERAKOLL S.p.a

Via dell'Artigianato 9

41049 Sassuolo (MO)

SITO K2X KERAKOLL

in Sassuolo e Fiorano Modenese (MO)

**Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR)
ai sensi della L.R. 4/2018**



SEDE LEGALE

Via Galileo Galilei 220 - 41126 Modena - Italy
Tel. +39 059 35 65 27 Fax. +39 059 35 60 87
info@politecnica.it www.politecnica.it



SEDE LEGALE

Via Radici in Piano n. 309 - 41043 Casinalbo di Formigine - Italy
Tel. +39 059 512556

RESPONSABILE DI PROGETTO

Ing. Andrea Dal Cerro (Politecnica)

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Stefano Maffei (Politecnica)

Ing. Arch. Corrado Giacobazzi (Politecnica)

URBANISTICA

Arch. Maria Cristina Fregni (Politecnica)

PREVENZIONE INCENDI

Ing. Massimo Fiorini (Politecnica)

Ing. Giulio Bechi (Politecnica)

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

Ing. Marco Balestrazzi (Politecnica)

Ing. Marcello Gusso (Politecnica)

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Ing. Federico Gasperini (Politecnica)

Ing. Francesco Frassinetti (Politecnica)

**PROGETTO IDRAULICA, OPERE ESTERNE E
INFRASTRUTTURE**

Ing. Stefano Ripari (Politecnica)

Ing. Alessandro Cecchelli (Politecnica)

PROGETTO STRUTTURE

Ing. Giandomenico Cassanelli (CGroup)

Ing. Marco Cesaroni (CGroup)

Geom. Gaetano De Bartolo (CGroup)

Ing. Giulia Meglioli (CGroup)

COORDINAMENTO SICUREZZA IN PROGETTAZIONE

Ing. Giandomenico Cassanelli (CGroup)

COLLABORATORI

Arch. Luca Magnani (Politecnica)

Arch. Luca Braglia (Politecnica)

Arch. Anna Giusti (Politecnica)

Ing. Marco Bazzani (Politecnica)

Ing. Marco Corvino (Politecnica)

Ing. Massimiliano Roberto (Politecnica)

P.i. Andrea Mendiotti (Politecnica)

Ing. Nicole Saulino (Politecnica)

Ing. Sara Merelli (Politecnica)

Ing. Alessandro Romei (Politecnica)

Ing. Marco Cardin (Politecnica)

Arch. Irene Coglianò (Politecnica)

Ing. Valeria Prandi (CGroup)

Ing. Fabio Santangelo (CGroup)

Ing. Michele Altiglia (CGroup)

Ing. Michele Franchini (CGroup)

Arch. Chiara Lenzotti (CGroup)

ELABORATO

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.	FASE	REV.
		OU	XX	RT01	2	0
Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato		
12	OU_XX_RT01_20_5079	5079	-	A4		
5						
4						
3						
2						
1						
0	EMISSIONE		31.03.22	A.Giusti	S.Ripari	A.Dal Cerro
REV.	DESCRIZIONE		Data	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica e del RTP. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.

SOMMARIO

1	PREMESSA	2
2	INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO	3
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
2.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO E PROPOSTA DI VARIANTE	4
2.3	INQUADRAMENTO CATASTALE	8
2.4	RISPETTO DEI VINCOLI	11
2.5	STATO LEGITTIMATO E AREE OGGETTO DI CESSIONE	14
2.6	PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO	19
3	RISPETTO DEI PARAMETRI URBANISTICI	21
3.1	STANDARD URBANISTICI	21
3.2	DOTAZIONI TERRITORIALI	23
3.3	SUPERFICIE COPERTA (SCO) E INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	24
3.4	SUPERFICIE PERMEABILE (SP)	26
3.5	ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (H max)	27
4	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL FRONTE STRADA SP467 PEDEMONTANA	28
4.1	STATO DI FATTO	28
4.2	STATO DI PROGETTO	30
4.2.1	OPERE STRADALI	30
4.2.2	OPERE A VERDE	31
4.2.3	RETE ACQUE METEORICHE E SISTEMA DI DRENAGGIO	31
4.2.4	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	32

1 PREMESSA

L'intervento per cui si rende necessaria la procedura di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR), disciplinato agli articoli da 15 a 21 della l.r. 4/2018 che recepiscono l'art. 27-bis del d.lgs. 152/06, come modificato dalla legge 20/2020, riguarda **l'intervento di ampliamento del sito produttivo K2X Kerakoll Spa.**

Politecnica insieme ad un altro studio locale nel Maggio 2021 riceve da Kerakoll l'incarico per la progettazione, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza relativo all'ampliamento del sito produttivo esistente con sede nel comune di Sassuolo in Strada Pedemontana 25.

La **società proponente è Kerakoll S.p.A**, con sede legale in Via dell'Artigianato n. 9 a Sassuolo (Modena), azienda leader nella produzione di collanti e adesivi in pasta e in polvere per l'edilizia, ha progressivamente aumentato la sua attività arrivando ad avere la necessità di potenziare la produzione. L'ampliamento dello Stabilimento si configura quindi come un sostanziale raddoppio sia in termini dimensionali che di incremento occupazionale.

La società ha scelto di avviare un dialogo costruttivo con le istituzioni locali al fine di poter realizzare nuovi spazi necessari alla produzione e ai servizi per gli addetti. Necessità di primaria importanza per il Gruppo è quella di sviluppo secondo una logica di unitarietà produttiva e funzionale, per questo infatti sono state prese in considerazione per l'ampliamento, **le aree contigue all'attuale sito di produzione, site in parte nel comune di Sassuolo e parte nel comune di Fiorano Modenese.**

L'area di intervento è infatti situata in Provincia di Modena, in un'area a Nord-Est del centro storico del Comune di Sassuolo e sul confine con il Comune di Fiorano Modenese in adiacenza alla Strada Pedemontana SP 467. L'area in cui sorge la sede attuale e in cui si propone l'ampliamento previsto, si trovava inizialmente in una zona periferica rispetto agli abitati di Sassuolo e di Fiorano Modenese al momento dell'insediamento degli stabilimenti ceramici. Tale area è stata poi inglobata nel tessuto di entrambi i comuni a causa della loro forte espansione e dell'affermazione del distretto produttivo ceramico, che ha anche determinato la saldatura delle periferie dei due comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese. L'area si presenta oggi con **forte concentrazione di insediamenti produttivi** soprattutto nell'ambito del distretto ceramico.

In particolare **l'intervento consolida, amplia e potenzia il polo industriale in sintonia con l'immagine dell'area ed attraverso un intervento unitario del fronte di accesso rigenera la porta di accesso ai Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.**

Si evidenzia che il progetto in esame è assoggettato a VIA in quanto risulta ricadente nella categoria A.S.15 individuata dalla L.R 4/2018 come segue: *A.2.15 Trattamento di prodotti intermedi e fabbricazione di prodotti chimici, per una capacità superiore alle 35.000 tonnellate all'anno di materie prime lavorate.* Il provvedimento di VIA e i titoli abilitativi necessari per la realizzazione e l'esercizio del progetto sono compresi all'interno del PAUR, che **costituisce variante** agli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore.

La presente relazione inquadra sinteticamente l'intervento oggetto di procedura e illustra nello specifico le opere di urbanizzazione primaria su area pubblica a carico del privato consistenti nella **riqualificazione del fronte strada SP467 Pedemontana.**

2 INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Kerakoll ha come obiettivo la realizzazione di un nuovo stabilimento produttivo di prodotti per l'edilizia in polvere premiscelati adiacente a quello già presente. Questo stabilimento sarà denominato K2X e produrrà e confezionerà prodotti chimici per l'edilizia con elevati contenuti tecnologici.

L'area d'intervento, riportata nella figura seguente, è localizzata in **un'area extraurbana situata a nord-est del centro storico di Sassuolo** in prossimità dello stabilimento Kerakoll esistente. L'area è delimitata ad Ovest e Nord dalla linea ferroviaria FER di collegamento con la città di Modena e dall'area che ospita lo stabilimento di Iperceramica ad Est.

Sul lato Sud tutta l'area è delimitata dalla Strada Pedemontana SP467.



Inquadramento territoriale dell'area di intervento

Il lotto in cui è previsto l'ampliamento è posto ad est dello stabilimento esistente, su area che risulta **per la maggior parte in comune di Sassuolo e per una minima parte in comune di Fiorano Modenese**. Nell'immagine seguente si riporta il perimetro dell'intera area di intervento (comprendente sia il lotto dello stabilimento Kerakoll esistente sia il lotto in cui è previsto l'ampliamento) e il tracciato di confine comunale che passa sul capannone esistente da demolire.



Perimetro area di intervento

Kerakoll ha acquisito il lotto adiacente successivamente all'esecuzione di una caratterizzazione che evidenziò la presenza di rifiuti di origine ceramica sotterrati in alcune aree e alla rimozione dei rifiuti rinvenuti per un quantitativo complessivo di poco inferiore a 15.000 tonnellate di terre contaminate "rifiuto". Essi sono stati conferiti ad impianti autorizzati al recupero e/o allo smaltimento dei rifiuti; l'area scavata è poi stata ripristinata utilizzando scarti di cava fino alla quota del piano dell'area cortiliva. La procedura amministrativa dopo il collaudo in contraddittorio con Arpa è stata chiusa con determina del dirigente del Servizio Gestione ATO, Autorizzazione scarichi idrici e rifiuti della Provincia di Modena in data 23/03/2012.

L'area di intervento comprende:

- 1. IL LOTTO KERAKOLL** sul quale sorge l'attuale stabilimento (in blu nell'immagine sopra riportata), situato di fianco al Kerakoll Green Lab all'indirizzo Strada Pedemontana 25 e ricadente interamente sul territorio del Comune di Sassuolo;
Lo stabilimento Kerakoll esistente, allo stato attuale, occupa una superficie complessiva di circa 60.000 mq suddivisa come di seguito specificato:
 - L'edificio principale in cui avvengono le produzioni, il magazzinaggio delle materie prime e dei prodotti finiti confezionati occupa una superficie in pianta di circa 20.000 mq.
 - L'edificio ove ha sede il centro ricerca e sviluppo sull'area sud/ovest dell'insediamento che occupa una superficie in pianta di circa 2.200 mq
 - Viabilità e piazzali, piccole strutture coperte (guardiania, tettoia ricarica carrelli elevatori, ecc., piccole aree verdi, occupano la superficie restante, circa 38.000 mq.
- 2. IL LOTTO EX RICCHETTI**, adiacente all'attuale stabilimento Kerakoll, ricadente in parte in Comune di Sassuolo e in parte in Comune di Fiorano lotto limitrofo (in arancione nell'immagine sopra riportata). Il lotto è di circa 7 ettari in cui era insediata fino ad una decina di anni fa lo stabilimento Ceramiche Ricchetti.

2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PROPOSTA DI VARIANTE

L'Area di intervento è classificata come **APS.i_Sub ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione, così come indicato sia nella Tavola 1b del PSC di Sassuolo sia nella Tavola 1b del PSC di Fiorano**. Il RUE disciplina le modalità d'intervento nelle porzioni urbanizzate di tale sub-ambito nel rispetto dei criteri evidenziati all'art. 24 e 55 del RUE rispettivamente di Sassuolo e Fiorano.



Stralcio PSC di Sassuolo (art. 54 – 57) e di Fiorano (art. 43,56,58) con individuazione dell'area interessata

Trattandosi di una procedura di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR), disciplinato agli articoli da 15 a 21 della l.r. 4/2018 che recepiscono l'art. 27-bis del d.lgs. 152/06, come modificato dalla legge 20/2020, si propone una variante urbanistica calata sul progetto specifico. Siccome il progetto detta i nuovi parametri urbanistici è necessario perimetrare un'area di intervento per la quale vengano legittimate le nuove disposizione "derogatorie" rispetto alla strumentazione vigente.

Per quanto riguarda il Comune di Sassuolo la Variante al PSC e RUE è riferita a una situazione specifica:

- Annullamento della previsione di connessione stradale tra SP467 e Viale Passo Sella passante per l'ambito produttivo oggetto di intervento APS.i (e) così come indicata nella Tavola 1B del PSC del Comune di Sassuolo;
- Integrazione all'art. 4 bis del PSC "Recepimento varianti urbanistiche discendenti da procedimenti speciali" con specifico rimando a: Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale di VIA (PAUR) ai sensi della LR 4/2018 per ampliamento dell'impianto produttivo Kerakoll S.p.A.

▪ **La variante al PSC e al RUE comporta la modifica della tav. 1b come evidente dagli estratti riportati al paragrafo 2.3.**

Oggetto della variante è la perimetrazione nella Tav 1b del PSC dell'area precedentemente inquadrata e il rimando della stessa al progetto di ampliamento previsto da Kerakoll Spa all'interno del quale si modificano alcuni parametri, nella fattispecie l'altezza massima, così come prevista dall'art.24 del RUE vigente.

Dal momento che il nuovo layout funzionale dell'apparato industriale della società Kerakoll Spa comporta un riassetto di tutto il lotto, si rende necessaria anche l'eliminazione della previsione della connessione stradale tra SP467 e Viale Passo Sella passante per l'ambito produttivo oggetto di intervento APS.i (e). Si evidenzia che questa modifica non provoca impatti significativi in quanto l'approvazione della soppressione del passaggio a livello sulla Pedemontana attraverso la realizzazione di un sovrappassaggio ferroviario, così come prevista dal progetto FER (si rimanda allo schema d'accordo approvato il 28/09/2021 "Protocollo d'intesa tra Comune di Sassuolo, Ferrovie Emilia Romagna s.r.l. e Regione Emilia Romagna per l'eliminazione del pl n° 28 presente alla progr. da km 14+185 a km 14+200 della linea ferroviaria regionale Modena - Sassuolo, in corrispondenza con l'intersezione con la sp 467 in comune di Sassuolo") e l'ampliamento della stessa strada fanno sì che vengano risolte le criticità viabilistiche che stavano alla base della previsione stradale indicata alla Tav.1b del PSC.

▪ **La variante al PSC comporta l'integrazione dell'art.4 bis del PS, così come di seguito riportato:**

Art. 4bis – Recepimento varianti urbanistiche discendenti da procedimenti speciali

1. Le Tavole di PSC e RUE individuano con apposite campiture e simbologie le modifiche urbanistiche conseguenti all'approvazione di procedure speciali (procedimenti unici ex art. 53 LR 24/2017, accordi di programma ex art. 60 LR 24/2017, ecc.) di seguito elencati con specifico numero d'ordine:

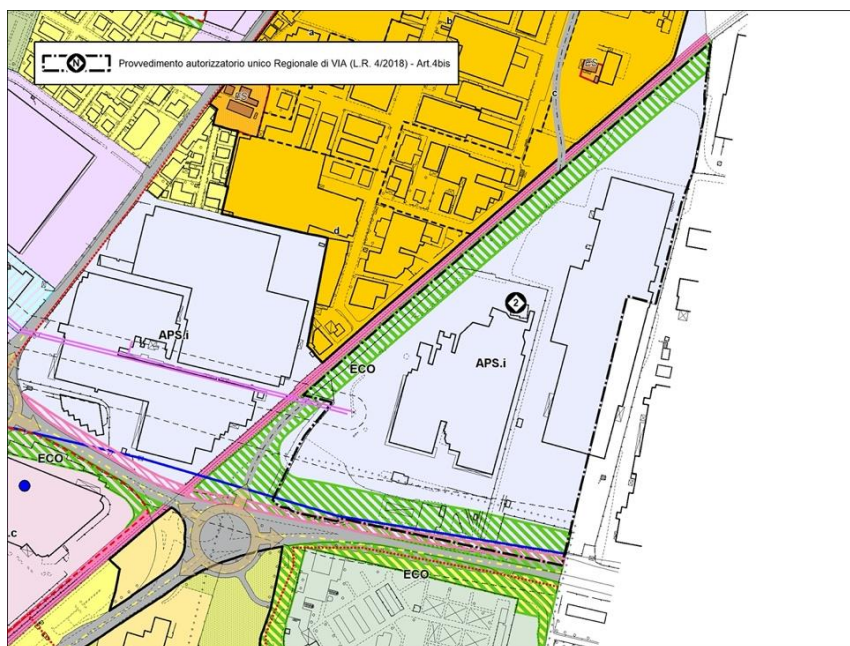
n. 1. Procedimento Unico ex art. 53, comma 1, lettera b) della LR 24/2017 per il progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente dell'azienda Spray Dry S.p.A. (Pratica 1341/2021/SUAP).

n. 2. Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale di VIA (PAUR) ai sensi della LR 4/2018 per ampliamento dell'impianto produttivo Kerakoll S.p.A – determinazione

2. I parametri edilizi ed urbanistici vigenti entro tali perimetri sono quelli utilizzati nei progetti approvati. Le varianti a tali progetti che comportino la definizione di nuovi e/o diversi parametri costituiscono variante urbanistica secondo la normativa vigente.



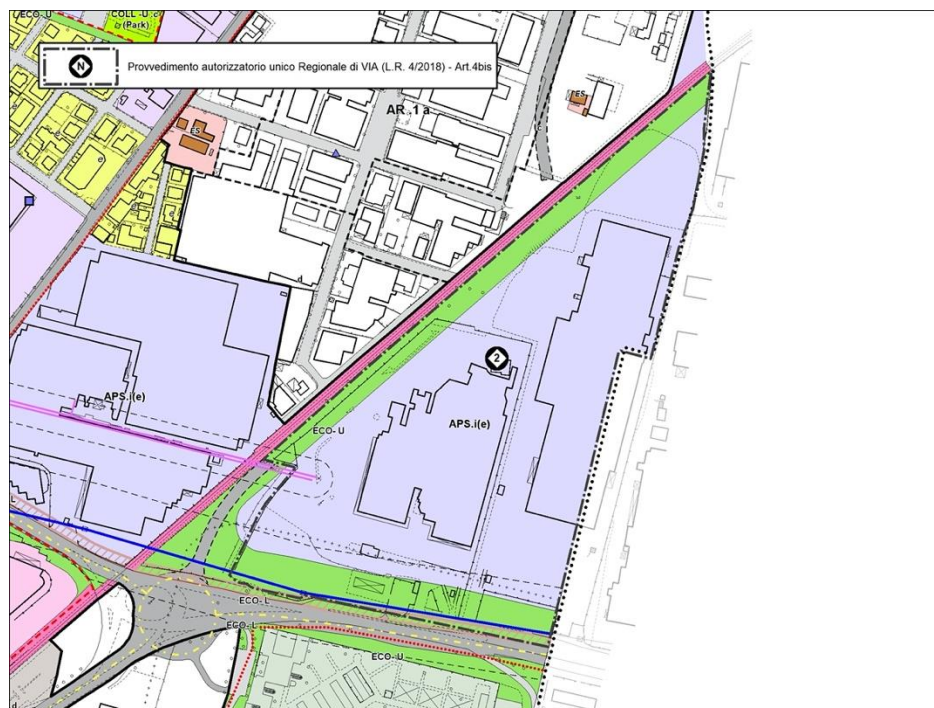
Estratto Tavola 1B del PSC del Comune di Sassuolo - Vigente



Estratto PSC del Comune di Sassuolo - Variante



Estratto RUE del Comune di Sassuolo – Vigente



Estratto RUE del Comune di Sassuolo – Variante

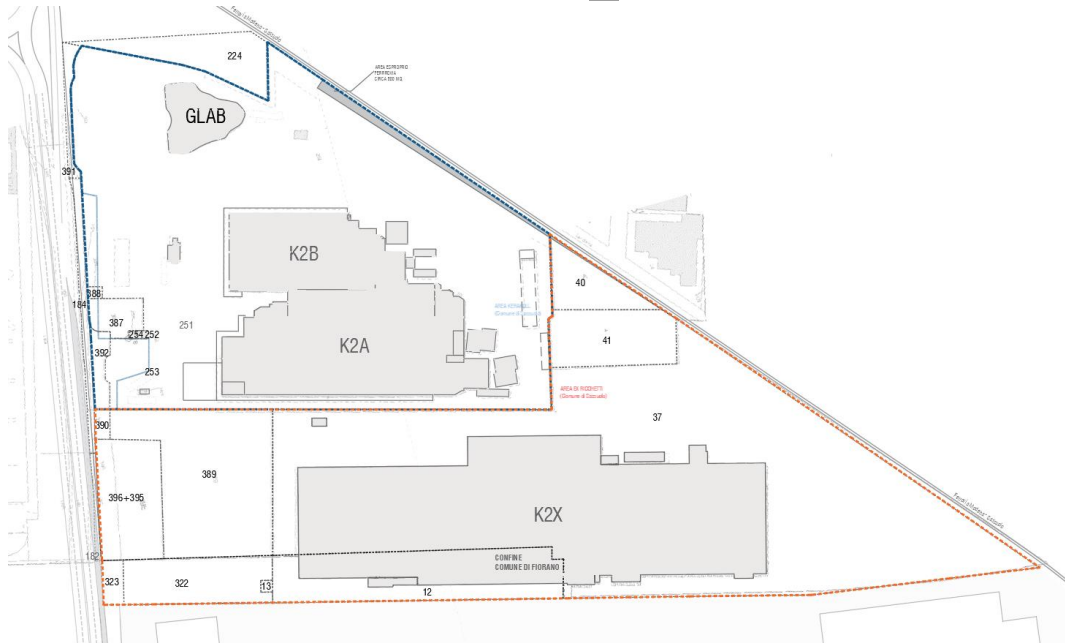
Strumento	Sintesi di coerenza rispetto alla pianificazione vigente
Piano Territoriale Regionale (PTR) dell'Emilia-Romagna	Le azioni progettuali mostrano elementi di coerenza con la normativa vincolistica nazionale e regionale (PTR) gli indirizzi definiti dal Piano Paesaggistico Regionale (PTPR).
Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) dell'Emilia-Romagna	
Piano Gestione Rischi Alluvioni (PGRA) - Unità di gestione del Fiume Po	Le azioni progettuali risultano coerenti con le disposizioni del PGRA.
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena	Le azioni progettuali risultano coerenti con il sistema vincolistico vigente e con gli indirizzi del PTCP.
Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)	Le azioni progettuali risultano coerenti con gli indirizzi del PUMS.
Piano Strutturale del Comune di Sassuolo	La Variante al PSC è riferita a una situazione specifica: <ul style="list-style-type: none"> • Annullamento previsione stradale individuata da PSC del Comune di Sassuolo (Tavola 1B) nell'ambito APS i (e) oggetto di intervento; • Integrazione all'art. 4 bis del PSC "Recepimento varianti urbanistiche discendenti da procedimenti speciali" con specifico rimando a: Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale di VIA (PAUR) ai sensi della LR 4/2018 per ampliamento dell'impianto produttivo Kerakoll S.p.A.
Piano Strutturale del Comune di Fiorano	La Variante al PSC è riferita a una situazione specifica: <ul style="list-style-type: none"> • Integrazione del PSC con specifico rimando a: Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale di VIA (PAUR) ai sensi della LR 4/2018 per ampliamento dell'impianto produttivo Kerakoll S.p.A.

2.3 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area di intervento viene inquadrata catastalmente al Foglio 18 del Comune di Sassuolo e al Foglio 2 del Comune di Fiorano rispettivamente ai seguenti mappali:

Lotto	Comune	Foglio	Particelle (n)	Area (mq)
Kerakoll (perimetro blu)	Sassuolo	18	251, 252, 253, 254, 387, 388, 392, 391	65.803
Ex Ricchetti (perimetro arancione)	Sassuolo	18	389, 37, 40, 41, 390, 395, 396	73.885
Ex Ricchetti (perimetro arancione)	Fiorano	2	12, 13, 322, 323	10.406

5079 – AMPLIAMENTO SITO PRODUTTIVO K2X Kerakoll Spa
In Sassuolo e Fiorano Modenese (MO)
PROGETTO EDILIZIO
Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR)
Opere di Urbanizzazione Primaria _Relazione Illustrativa



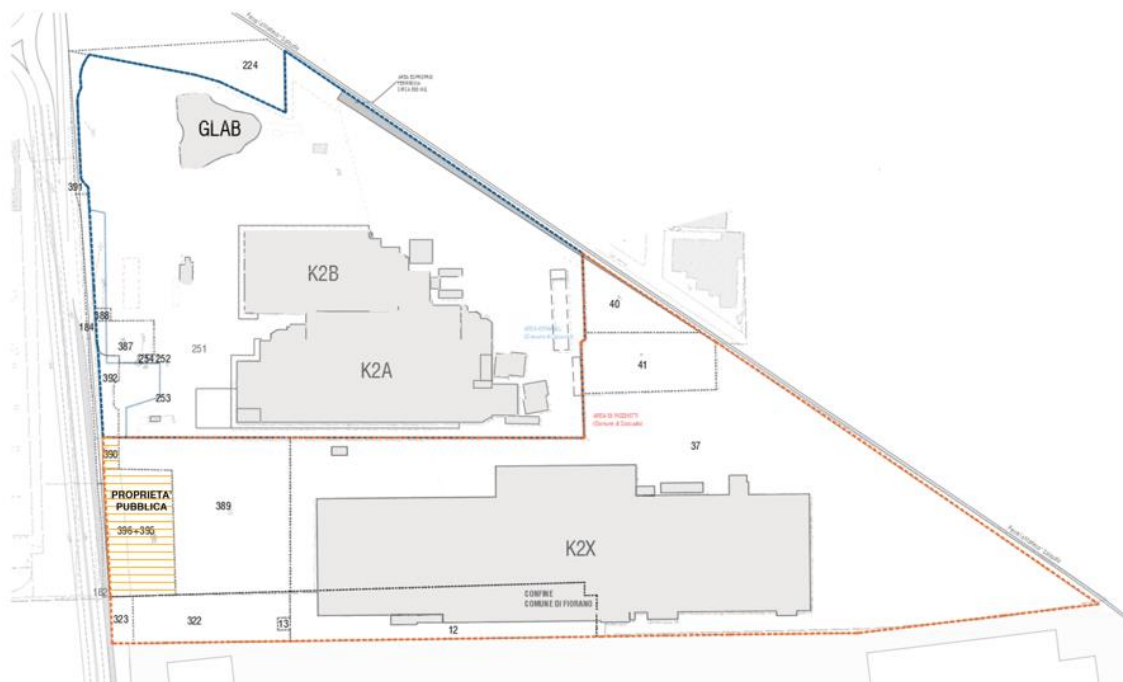
Inquadramento catastale dell'area di intervento

In blu si evidenzia l'area di intervento Kerakoll (in cui si prevede di ampliare lo stabilimento produttivo esistente) e in arancione l'area di intervento Ex Ricchetti (in cui si prevede l'ampliamento dello stabilimento Kerakoll tramite demolizione del manufatto esistente e nuova realizzazione per un totale di).

Si evidenzia che l'area di intervento Ex Ricchetti (perimetro arancione) non è completamente di proprietà di Kerakoll, infatti i mappali 390-395-396 risultano di proprietà del Comune di Sassuolo in quanto aree cedute a seguito di intervento urbanistico convenzionato delle Ceramiche Ricchetti.

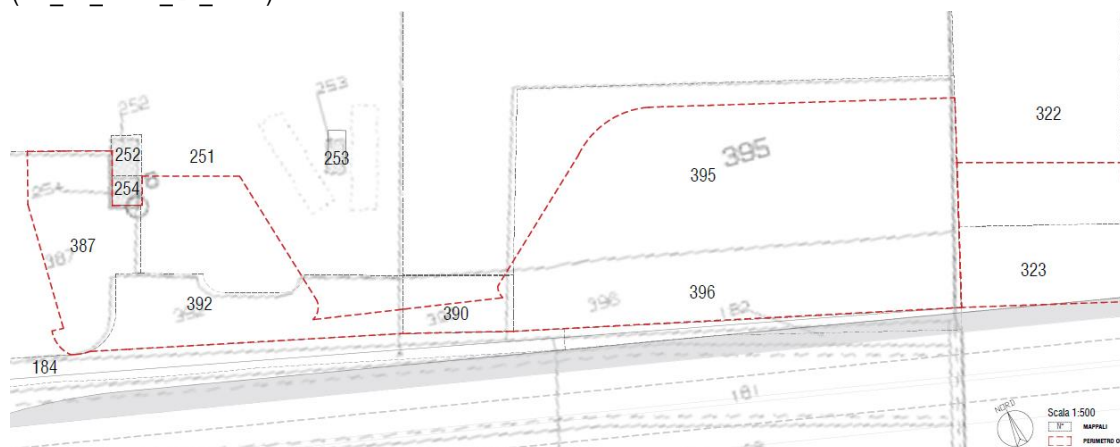
Riferimento catastali dell'area di intervento				
Lotto	Mappale	Comune	MQ	Proprietà
Lotto Kerakoll	251	Sassuolo	64125	Kerakoll Spa
	252	Sassuolo	40	Kerakoll Spa
	253	Sassuolo	25	Kerakoll Spa
	254	Sassuolo	30	Kerakoll Spa
	387	Sassuolo	888	Kerakoll Spa
	388	Sassuolo	85	Kerakoll Spa
	392	Sassuolo	610	Kerakoll Spa
	391	Sassuolo	480	Kerakoll Spa
Lotto Ex Ricchetti in Sassuolo	389	Sassuolo	8398	Kerakoll Spa
	37	Sassuolo	56393	Kerakoll Spa
	40	Sassuolo	1960	Kerakoll Spa
	41	Sassuolo	3328	Kerakoll Spa
	390	Sassuolo	191	Comune di Sassuolo
	395	Sassuolo	2600	Comune di Sassuolo
	396	Sassuolo	1015	Comune di Sassuolo
	12	Fiorano	6723	Kerakoll Spa

Riferimento catastali dell'area di intervento				
Lotto	Mappale	Comune	MQ	Proprietà
Lotto Ex Ricchetti in Fiorano	13	Fiorano	64	Kerakoll Spa
	322	Fiorano	3169	Kerakoll Spa
	323	Fiorano	450	Kerakoll Spa



Riferimenti catastali dell'area di intervento

Ai fini della presente relazione si evidenzia che i mappali oggetto delle opere di urbanizzazione primaria sono quelli ricompresi all'interno del perimetro di intervento OU, così come individuato in rosso nell'estratto seguente (OU_XX_DC01_20_5079).



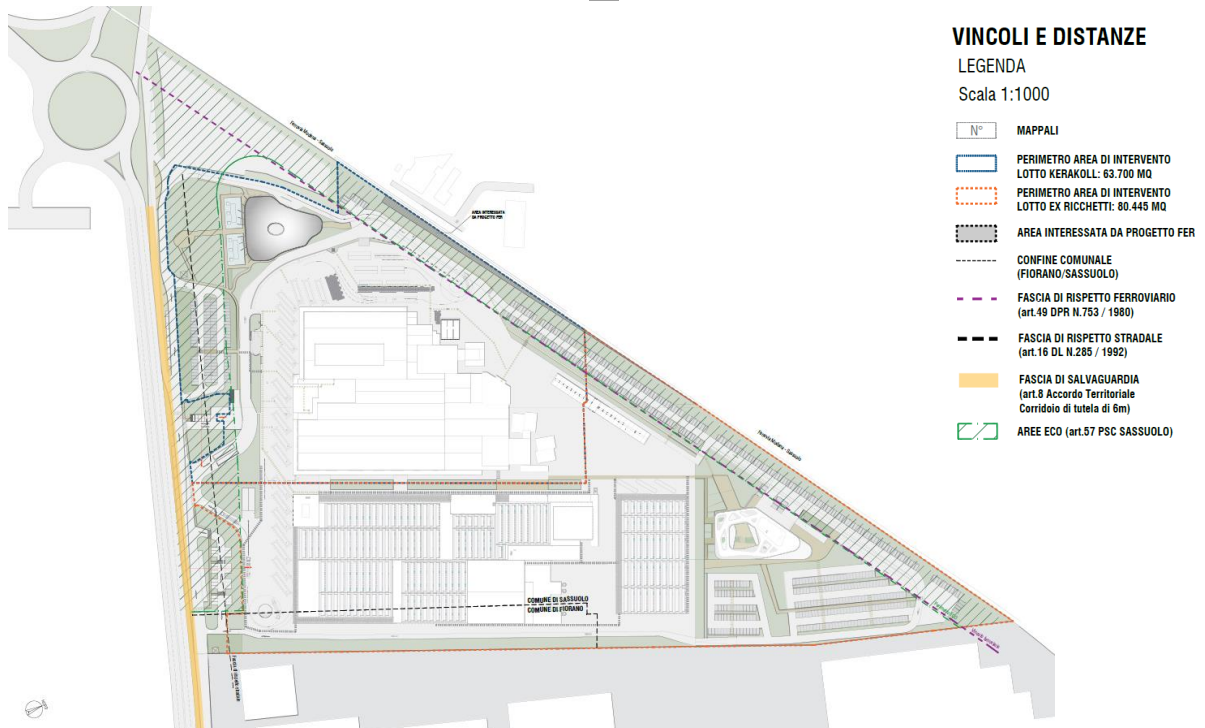
Riferimento catastali perimetro OU				
Lotto	Mappale	Comune	MQ	Proprietà
Lotto Kerakoll	251	Sassuolo	64125	Kerakoll Spa
	387	Sassuolo	888	Kerakoll Spa
	388	Sassuolo	85	Kerakoll Spa
	392	Sassuolo	610	Kerakoll Spa
Lotto Ex Ricchetti in Sassuolo	389	Sassuolo	8398	Kerakoll Spa
	390	Sassuolo	191	Comune di Sassuolo
	395	Sassuolo	2600	Comune di Sassuolo
	396	Sassuolo	1015	Comune di Sassuolo
	322	Fiorano	3169	Kerakoll Spa
	323	Fiorano	450	Kerakoll Spa

Si evidenzia che il mappale 391, ad oggi corrispondente a una porzione del controviale parallelo alla Pedemontana, è oggetto di cessione ma non rientra nel perimetro di OU in quanto non viene in alcun modo modificata e non vi si prevedono opere di alcun tipo.

2.4 RISPETTO DEI VINCOLI

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa relativa ai vincoli che insistono sull'area di intervento:

Vincoli		Estremi
Fascia di rispetto ferroviario	30 m dalla ferrovia Mo - Sassuolo	Art. 49 DPR N.753/1980
Fascia di rispetto stradale	30 m dalla SP467 Pedemontana	Art. 16 DL N.285 / 1992
Fascia di salvaguardia	6 m dalla SP467 Pedemontana	Art. 8 Accordo Territoriale
Area ECO (ECO-U)	28.679 mq	Art. 57 PSC di Sassuolo



Planimetria di progetto con individuazione dei vincoli e fasce di rispetto (00_OU_B001_20_5079)

A nord-ovest dell'area di intervento, lungo la fascia che costeggia i binari della linea ferroviaria Sassuolo-Modena si identifica (in grigio nell'immagine sopra) una porzione destinata ad essere espropriata in quanto interessata dalla realizzazione del progetto di FER. Si evidenzia che tale porzione non compromette in alcun modo il raggiungimento dei parametri urbanistici richiesti dalla normativa vigente.

La verifica del regime vincolistico che interessa l'area d'intervento è stata condotta attraverso l'analisi degli strumenti di pianificazione, articolata secondo livelli che vanno dalla scala territoriale vasta a quella urbanistica comunale. Non si rileva la presenza di vincoli paesaggistici, culturali o idrogeologici nell'area.



Estratto Tav. 3.B – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica (PSC Sassuolo)



Estratto Tav. 2.B – Tutele e vincoli di natura ambientale (PSC Sassuolo)

In base alla classificazione sismica (OPCM 3274/2003 recepita a livello regionale con D.G.R. 1435/2003) i comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, quindi anche l'area del progetto, rientrano **in zona sismica 2 (zona 913)** e tutte le costruzioni che verranno realizzate dovranno rispettare la normativa anti-sismica derivante dalla classificazione vigente. Il sito si trova nel settore di ricarica indiretta della falda (aree di tipo B) e l'acquifero principale ha un **grado di vulnerabilità alto; non è soggetto ad altri vincoli**, rispetti o servitù derivanti da infrastrutture di comunicazione, energetiche o idriche e non sono presenti siti contaminati (D. Lgs. 152/2006) essendo stata in passato oggetto di bonifica ambientale.

Per quanto riguarda la localizzazione del progetto rispetto ad aree considerate sensibili in relazione alla capacità di carico dell'ambiente naturale, il sito in progetto si trova in un'area di alta pianura al confine con il margine collinare, e in quanto tale **non ricade**:

- in zone montuose e forestali (D. Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera d);
- in zone costiere e ambiente marino (D. Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettere a e b).

L'abitato di Sassuolo confina sul margine ovest con il Fiume Secchia, nel tratto dello sbocco in pianura dove non sono presenti zone umide né foci o confluenze fluviali e la cui fascia riparia si trova a oltre 2 km dall'area del progetto.

La rete idrografica superficiale di ordine superiore è costituita dal Fiume Secchia e dal Torrente Fossa di Spezzano; quella secondaria, scarsamente strutturata per la presenza di terreni ad alta permeabilità, è stata sostituita in buona parte, in concomitanza con l'urbanizzazione, da una rete sotterranea di drenaggio delle acque meteoriche. L'area del progetto non è quindi individuata come a rischio alluvioni.

Nell'area del progetto **non sono presenti riserve, parchi naturali, zone classificate o protette ai sensi della Legge 349/1991, né siti della Rete Natura 2000** (direttive 2009/147/CE e 92/43/CE), il più vicino dei quali dista 3,5 km.

2.5 STATO LEGITTIMATO E AREE OGGETTO DI CESSIONE

I principali interventi che compongono lo stato legittimato globale sono i seguenti:

ID Edificio	Pratica	Protocollo	Sup.Fondiarria	SU autorizzata	SU totale	Parcheggi pertinenziali	Parcheggi pubblici
K2A	488 / 93	409	28.613	--	11.170	2.750	863
	386 / 94	6664	28.613	11.170	12.263	2.750	872
	131 / 95	7824	28.613	12.263	12.278	2.750	872
	176 / 00	4645	31.815	19.045	19.083	2.599	888
	717 / 01	23043	31.815	19.083	19.083	2.599	888
K2B	303 / 96	13369	31.815	13.360	18.529	2.599	973
	341 / 97	14169	31.815	18.529	18.902	2.224	973
	613 / 99	14514	31.815	13.275	18.802	2.674	973
LAB	321 / 95	20991	31.815	12.278	13.361	1.453	888
	968 / 98	22978	31.815	18.961	18.938	2.599	973
	930 / B / 2000	22359	31.815	18.938	18.938	2.599	973
	930 / A / 2000	22359	31.815	18.938	18.938	2.599	973
ALTRO	277 / 07	19097	31.815	19.083	19.083	4.185	888
	500 / 07	35858	50.052	19.083	19.083	4.185	888
	401 / 2008	26142	50.052	26.566	26.890	4.458	888
SPE	718 / 01	23049	31.815	19.045	19.045	2.599	888
	878 / 98	20677	31.815	18.802	19.045	2.599	888
	145 / 98	4357	31.815	18.902	19.089	2.224	973
GREEN LAB	60 / 2012	13271	50.052	26.556	26.589	4.185	1.978
	60 / 2012	6928	50.052	26.556	26.589	4.458	1.978

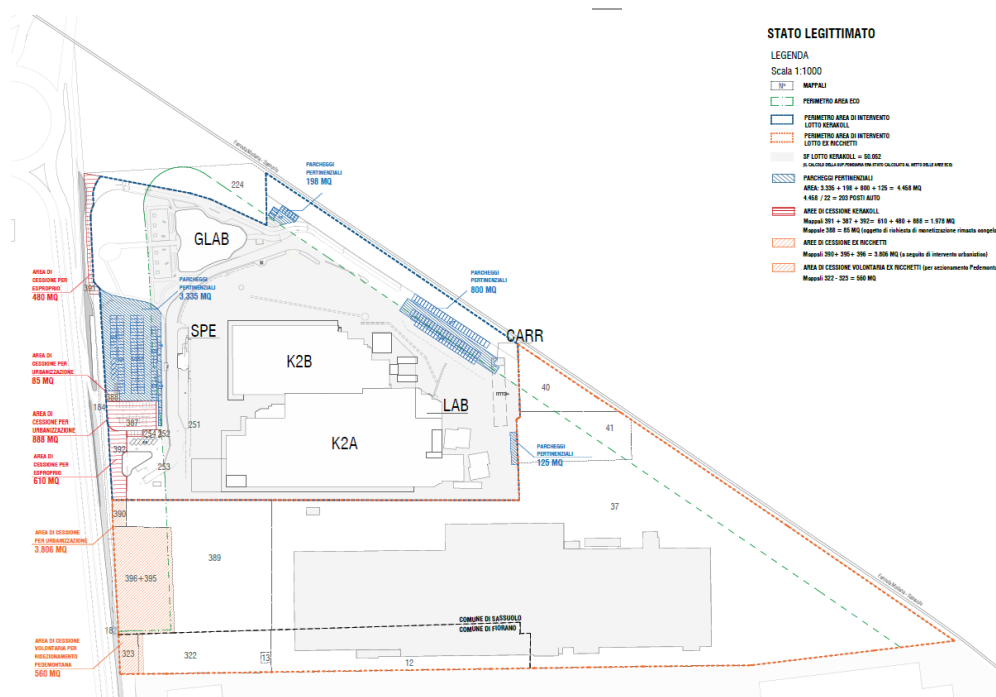
Si rimanda al relativo elaborato: 04_SF_B001_20_5079

Dalla ricostruzione dello stato legittimato risulta che:

- Il totale delle aree destinate a parcheggi pertinenziali è di 4.458 mq (3.335 + 198 + 800 + 125), per un totale di **203 posti auto pertinenziali esistenti**.
- Il totale delle aree di cessione (map. 391 + 387 + 392) relativi al lotto Kerakoll corrisponde a 1.978 mq (610 + 480 + 888) ai quali si aggiunge il map. 388 (85 mq) oggetto di richiesta di monetizzazione rimasta congelata.

Le aree di cessione Ex Ricchetti per intervento di urbanizzazione convenzionato risultano pari a 3.806 mq, reperiti interamente nel Comune di Sassuolo. Nel Comune di Fiorano si evidenzia invece un'area di cessione volontaria pari a 560 mq, oggetto di un accordo del 2011 con il Comune di Fiorano per il sezionamento della Pedemontana, che risulta ancora da formalizzare.

5079 – AMPLIAMENTO SITO PRODUTTIVO K2X Kerakoll Spa
In Sassuolo e Fiorano Modenese (MO)
PROGETTO EDILIZIO
Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR)
Opere di Urbanizzazione Primaria _Relazione Illustrativa



Planimetria stato legittimato: elaborato 04_SF_B001_20_5079

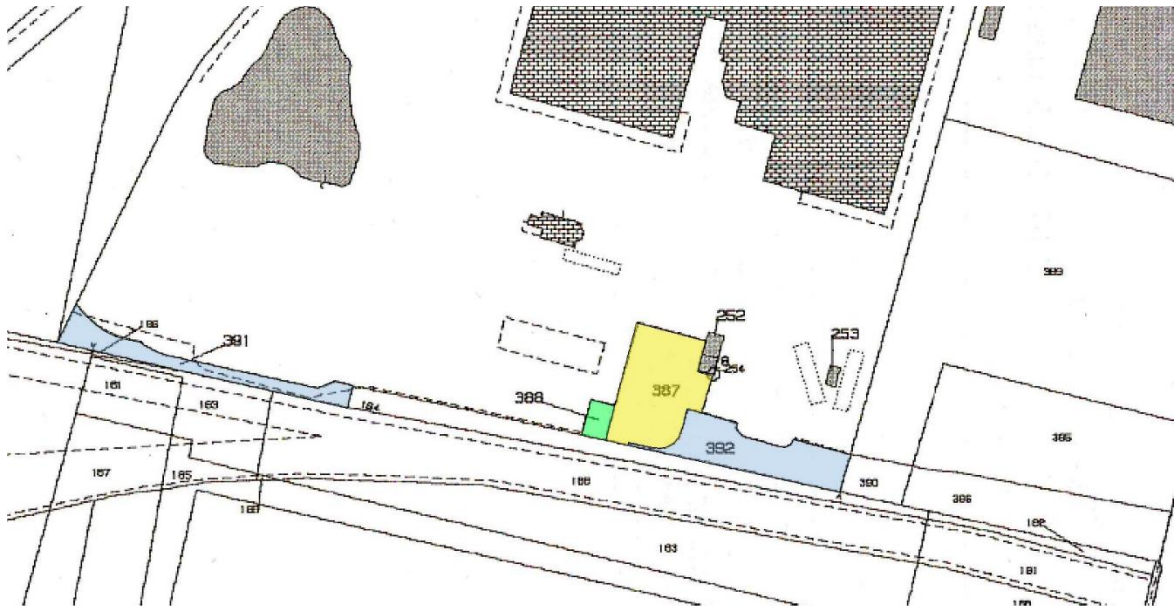
Si riepilogano di seguito le **aree ancora di proprietà Kerakoll Spa, nel corso degli anni oggetto di cessione per urbanizzazione o esproprio attualmente non ancora perfezionate con atto notarile.**

Unità produttiva Kerakoll – Via Pedemontana n°25, Comune di Sassuolo

- I mappali di cui al foglio 18 Mappali 391, 392 sono identificati come **aree di esproprio** riguardo l'intervento di rissezionamento della S.P. 467 Pedemontana eseguita dalla provincia di Modena negli anni dal 2009 al 2010, come da Deliberazione della Giunta Comunale n° 99 del 17/04/2008, con il quale è stato ratificato l'accordo per la cessione delle aree di proprietà KERAKOLL s.p.a. di cui sopra, altresì da considerarsi come equivalenti alla quota di aree di cessione necessarie per l'intervento edilizio richiesto da Kerakoll s.p.a. con prat. SUI 131/2007 prot. 38278 del 13/12/2007, e prat. SUE 545/2007 prot. 38279 del 13/12/2007.
Per queste aree manca l'atto di cessione.
- L'area identificata al mappale n° 387, in riferimento alla pratica edilizia n° 488/1992 del Comune di Sassuolo, è identificata quale **area di cessione** avente la funzione di parcheggio di urbanizzazione primaria. Da indagini presso gli uffici del comune di Sassuolo, mancano il collaudo e l'atto di cessione.
- L'area identificata al mappale n° 388 in riferimento alla pratica edilizia n° 303/1997 del Comune di Sassuolo, è identificata quale **area di cessione** avente la funzione di parcheggio di urbanizzazione primaria; Dagli incontri avuti con i tecnici del Comune (Geom. Maffei), si è constatato che per quest'area, presente nei progetti, era stata oggetto di richiesta di monetizzazione, rimasta poi vacante per diverso tempo; Di fatto si è venuta a creare una discrasia tra gli atti del Comune; infatti il servizio edilizia privata non ha mai risposto alla richiesta di monetizzazione, ma d'altro canto ha rilasciato l'agibilità per l'intervento edilizio al termine dei lavori.

Da allora l'area è rimasta "congelata" in questa situazione, ancorchè coperta da fideiussione bancaria a favore del Comune di Sassuolo.

Estratto di mappa catastale – Unità Produttiva Kerakoll Pedemontana



Insedimento produttivo "Ex Ricchetti" – Via Pedemontana n°400, Comune di Fiorano Modenese

In relazione alle opere di risezionamento della strada Pedemontana di cui in precedenza, anche in questo lotto è stato redatto un accordo con la provincia di Modena e il comune di Fiorano, per l'individuazione di **un'area di cessione**, pari a **560 mq.**, identificata catastalmente, in prima versione come una porzione del mappale 127 (frazionato nei mappali 322 e 323)

Successivamente (2011) vi sono stati ulteriori accordi tra le parti (Accordi Comune Fiorano – Cer. Ricchetti) per la revisione della dividente tra le aree pubbliche e private del mappale 322 del foglio 2, attualmente ancora non perfezionata catastalmente.

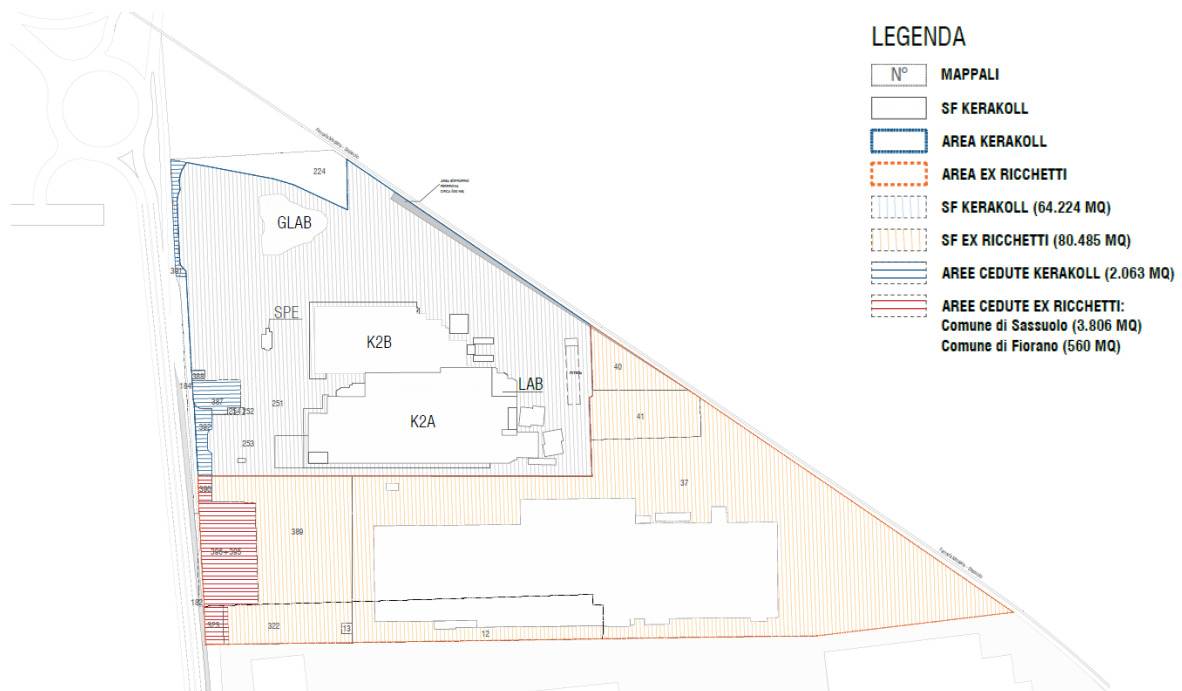
Risultano ancora da formalizzare frazionamento e atto di cessione.

Si riepiloga quanto sopra esposto nella seguente tabella di sintesi:

Aree oggetto di cessione per urbanizzazione o esproprio					
Lotto	Mappale	Comune	Mq	Oggetto	Note
Lotto Kerakoll (perimetro blu nella Fig. sotto)	387	Sassuolo	888	Area di cessione avente funzione di parcheggio di urbanizzazione primaria	Collaudo e atto di cessione mancante
	388	Sassuolo	85		Oggetto di richiesta di monetizzazione rimasta congelata
	392	Sassuolo	610	Area di esproprio per intervento di sezionamento della	Atto di cessione mancante
	391	Sassuolo	480		Esproprio da formalizzare. Atto di cessione mancante

Aree oggetto di cessione per urbanizzazione o esproprio					
Lotto	Mappale	Comune	Mq	Oggetto	Note
				SP467 Pedemontana	
Lotto Ex Ricchetti (perimetro arancione nella Fig. sotto)	390	Sassuolo	3806	Area di cessione a seguito di intervento urbanistico convenzionato	Schema di accordo approvato
	395	Sassuolo			
	396	Sassuolo			
	322	Fiorano	560 di 3619	Area di cessione individuata in accordo tra provincia di Modena e Comune di Fiorano	Frazionamento e atto di cessione ancora da formalizzare
	323	Fiorano			

Pertanto allo stato attuale la somma delle aree oggetto di cessione per urbanizzazione o esproprio relative al lotto Kerakoll è pari a **2.063 mq** (retino blu nella figura sotto), mentre per il lotto Ex Ricchetti è pari a **4.336 mq** (retino rosso nella figura sotto), di cui solo **560 mq** ricadenti nel comune di Fiorano.



Aree oggetto di cessione per urbanizzazione o esproprio allo stato attuale (00_PU_H002_20_5079)

Il totale delle aree oggetto di cessione o esproprio il cui atto di formalizzazione risulta mancante nel Comune di Sassuolo è pari a **5869 MQ**.

Aree oggetto di cessione o esproprio allo stato di fatto - (Comune di Sassuolo)			
Mappale	MQ	Proprieta'	Note
387	888	Kerakoll Spa	In cessione da formalizzare
392	610	Kerakoll Spa	Esproprio da formalizzare
391	480	Kerakoll Spa	Esproprio da formalizzare
388	85	Kerakoll Spa	In cessione da formalizzare
395 + 396	3615	Comune	In cessione da formalizzare
390	191	Comune	In cessione da formalizzare
TOTALE	5.869 MQ		

Si specifica che l'area ceduta a seguito di intervento urbanistico convenzionato Ex Ricchetti (mappali 390-395-396 = 3.806 MQ) e ricadente interamente in Comune di Sassuolo risulta superiore all'area da cedere (da standard P1 = 10 mq ogni 100 SC) al comune stesso a seguito dell'intervento di ampliamento Kerakoll in oggetto (3.661 MQ).

Rispetto alla situazione dello stato attuale, il Comune di Sassuolo risulta interessato esclusivamente alle seguenti aree, per un totale di **5.174 MQ**.

Aree oggetto di interesse comunale - (Comune di Sassuolo)				
Mappale	MQ	Proprieta'	Categoria	Note
387	888	Kerakoll Spa	V/Parcheggio	In cessione da formalizzare
391	480	Kerakoll Spa	Strada	Esproprio da formalizzare
395 - 396	3615	Comune	V/Parcheggio (2600)- Strada (1015)	In cessione da formalizzare
390	191	Comune	Strada	In cessione da formalizzare
TOTALE	5.174 MQ			

In accordo con il Comune di Sassuolo, si propone dunque la cessione delle seguenti aree e di conseguenza la rimodulazione dei relativi mappali, in modo che le aree a parcheggio corrispondano alla quantità confermata nell'accordo del 2008 (pratica 545/2008), anche se diversamente collocate.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle porzioni di mappali oggetto di cessione al Comune di Sassuolo e oggetto della proposta di frazionamento. I mappali individuati fanno riferimento a due categorie catastali: verde/parcheggio e strada.

Aree di cessione da parte di Kerakoll Spa a seguito dell'intervento in oggetto (Comune di Sassuolo)				
Mappale	MQ	Proprieta'	Categoria	Note
387 '	545	Comune	V/Parcheggio	Da cedere
392 '	490	Comune	V/Parcheggio (390) - Strada (100)	Da cedere
391 '	480	Comune	Strada	Da formalizzare esproprio
395' - 396'	3060	Comune	Strada (590) -V/Parcheggio (2470)	Da cedere
390 '	110	Comune	Strada	Da cedere
251 '	490	Comune	V/Parcheggio	Da cedere
TOTALE	5.175 MQ			

Nel Comune di Sassuolo l'area destinata a verde/parcheggio è pari a 3.895 mq (a fronte di 3.488 esistenti) e l'area a strada è pari a 1280 mq.

Il mappale 388 (85 mq) non risulta di interesse comunale, tuttavia in quanto oggetto di cessione pendente viene monetizzato e rimane di proprietà di Kerakoll Spa.

Per quanto riguarda il Comune di Fiorano si propone di cedere le aree dovute da standard ($P1 = 10$ mq ogni 100 SC = 246 MQ), oltre alla porzione di area oggetto di cessione volontaria (così come da accordo 2011) pari a 560 mq.

Nel Comune di Fiorano l'area destinata a verde/parcheggio è pari a 494 e l'area a strada è pari a 312.

Si rimanda all'elaborato 00_PU_H002_20_5079.

2.6 PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO

La proposta di frazionamento emerge dalla necessità di perfezionare una serie di atti di cessione (per esproprio o per urbanizzazioni) che risultano non essere mai stati formalizzati (paragrafo 2.5), ma anche per la necessità di conferire un migliore assetto al fronte strada SP467 Pedemontana.

Di seguito si riporta una sintesi della **proposta di frazionamento** e si rimanda al relativo elaborato: 00_PU_H002_20_5079.

I tre procedimenti oggetto della convezione sono:

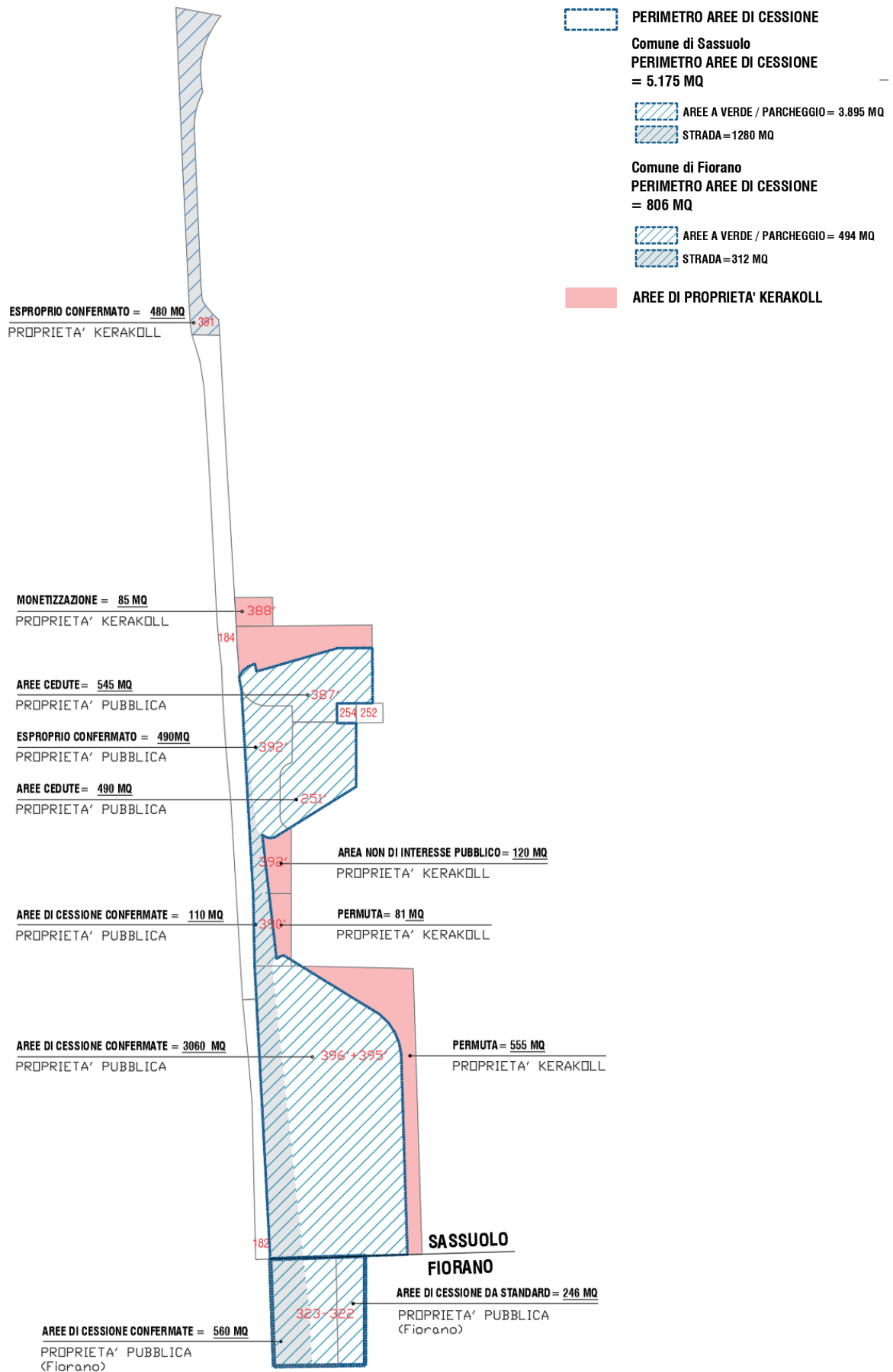
- Permuta;
- Procedimento per accorpamento al demanio;
- Acquisizione aree di urbanizzazione.

In particolare:

- la proposta di frazionamento dei mappali 390, 395 e 396, di proprietà comunale, comporta la compensazione di una porzione del mappale 395 (555 mq) e una porzione del mappale 390 (81 mq). Queste porzioni diventano di proprietà di Kerakoll e la stessa quantità viene reperita in altra collocazione;
- la proposta di frazionamento del mappale 392, oggetto di esproprio pendente, comporta l'acquisizione da parte del comune di una superficie pari a 490 mq, mentre i restanti 120 mq rimangono di proprietà di Kerakoll in quanto non sono di interesse pubblico.
- la proposta di frazionamento del mappale 387, oggetto di cessione pendente, comporta la conferma di cessione al comune di una porzione pari a 545 mq, mentre i restanti 343 mq rimangono di proprietà di Kerakoll.
- la proposta di frazionamento del mappale 251, di proprietà Kerakoll, comporta la cessione di una porzione di 490 mq al comune ai fini della compensazione.

La proposta di frazionamento nel Comune Di Fiorano coinvolge i mappali 323-322. Si prevede la cessione al comune di Fiorano di 560 mq, oggetto di cessione pendente e di ulteriori 246 mq, così come calcolati da standard a seguito dell'intervento di nuova edificazione previsto ($P1 = 10$ mq ogni 100 SC).

5079 – AMPLIAMENTO SITO PRODUTTIVO K2X Kerakoll Spa
In Sassuolo e Fiorano Modenese (MO)
PROGETTO EDILIZIO
Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR)
Opere di Urbanizzazione Primaria _Relazione Illustrativa



3 RISPETTO DEI PARAMETRI URBANISTICI

3.1 STANDARD URBANISTICI

Il reperimento delle aree di cessione a seguito dell'intervento in esame, come già evidenziato, è stato concordato con il Comune di Sassuolo (cap.2.5) e si discosta dalla mera applicazione dello standard.

Tuttavia si riportano di seguito le aree dovute ai sensi degli articoli 54 e 98 del RUE rispettivamente di Sassuolo e di Fiorano sulla base della superficie complessiva (SC) prevista in ampliamento rispetto allo stabilimento esistente.

Secondo entrambi gli articoli **P1: 10 mq ogni 100 mq di SC.**

Le aree da cedere (da standard) a seguito dell'ampliamento di superficie dello stabilimento esistente, ricadente nel lotto Kerakoll sono pari a: **94 mq.**

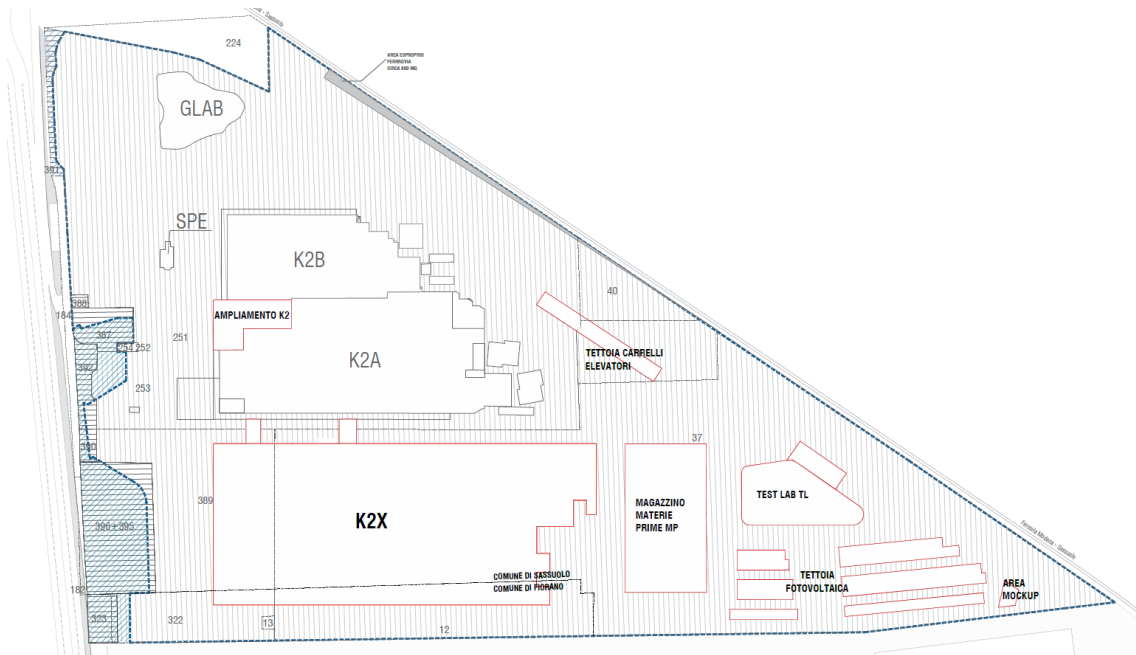
Intervento di ampliamento (lotto Kerakoll)				
SU	SA	SC	SCO	MQ Aree Cessione da standard (P1=10mq / 100mq SC)
Ampliamento K2				
943	-	943	792	94

Le aree da cedere (da standard) a seguito dell'intervento di nuova edificazione su lotto Ex Ricchetti (per la porzione ricadente nel Comune di Sassuolo) sono pari a **3566 mq.**

Intervento di nuova realizzazione (Ex Ricchetti)				
SU	SA	SC	SCO	MQ Aree Cessione da standard (P1=10mq / 100mq SC)
Capannone K2X				3566
22755	76	22800	20024	
Test Lab TL				
3698	1915	4847	2410	
MP+ Mock up +Tettoia carrelli				
5950	-	5950	6110	
Tettoia Fotovoltaica				
-	3493	2095	3498	
Totale				
32403	5484	35693	32042	
TOTALE				3.664 MQ

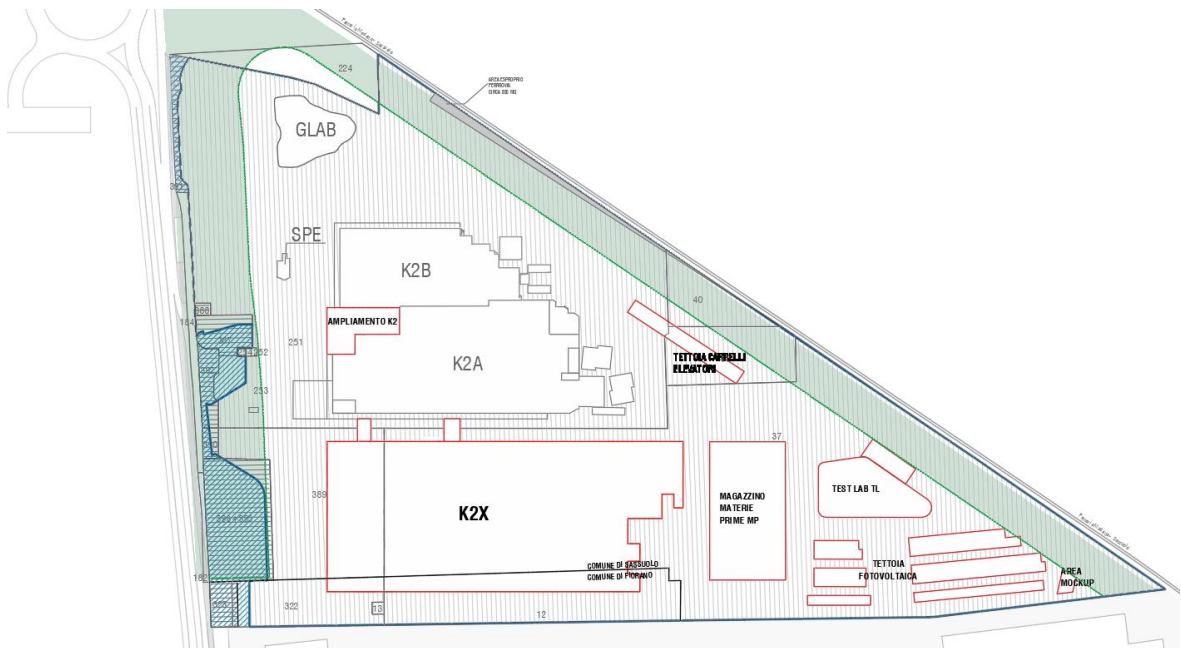
Le aree da cedere (da standard) a seguito dell'intervento di nuova edificazione su lotto Ex Ricchetti (per la porzione ricadente nel comune di Fiorano) sono pari a **246 mq.**

Intervento di nuova realizzazione (Ex Ricchetti)				
SU	SA	SC	SCO	MQ Aree Cessione da standard (P1=10mq / 100mq SC)
Capannone K2X				246
2464	-	2464	2532	



L'effettiva area di cessione ricade in parte nel comune di Sassuolo (5.175 mq, di cui 4695 mq oggetto della progettazione delle opere pubbliche ai fini della riqualificazione del fronte e 480 mq non oggetto di progettazione e rimanenti strada) e in parte nel Comune di Fiorano (806 mq).

Le aree di cessione ricadono nelle aree ECO-U, così come previste dal PSC di Sassuolo (retino verde nell'immagine sotto).



3.2 DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali riguardanti l'intervento in esame sono calcolate sulla base dei seguenti riferimenti normativi:

- Art. 53 del RUE del Comune di Sassuolo_Lettera (f): Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto un posto auto ogni 100 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di uso pubblico. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- Art. 97 del RUE del Comune di Fiorano_n.10: Per le sedi del produttivo di attività industriali del settore ceramico è richiesto un posto auto ogni 175 mq di SC e comunque un posto auto ogni 300 mq di SF, di cui almeno la metà di uso comune.

Il calcolo dei parcheggi pertinenziali è stato computato in base ai diversi lotti di intervento e relativamente al comune di riferimento, rispetto al solo ampliamento, così come illustrato dalle tabelle seguenti:

Intervento di ampliamento (Area Kerakoll)					
SU	SA	SC	SCO	MQ Aree Cessione da standard (P1=10mq / 100mq SC)	Dotazioni da standard (1 posto auto per 100 mq SC)
Ampliamento					
943	-	943	792	94	9

Intervento di nuova realizzazione (Area Ex Ricchetti)					
COMUNE DI SASSUOLO					
SU	SA	SC	SCO	MQ Aree Cessione da standard (P1=10mq / 100mq SC)	Dotazioni da standard (1 posto auto per 100 mq SC)
Capannone K2X				3569	336
22755	76	22800	20024		
Test Lab TL					
3698	1915	4847	2410		
MP+ Mock up+Tettoia carrelli					
5950	-	5950	6068		
Tettoia fotovoltaica					
-	3493	2096*	3498		
Totale					
32403	5484	35693	32000		
COMUNE DI FIORANO					
SU	SA	SC	SCO	MQ Aree Cessione da standard (P1=10mq / 100mq SC)	Dotazioni da standard (1 posto auto per 175 mq SC)
Capannone K2X				246	14
2464	-	2464	2532		

*La tettoia fotovoltaica (2096 mq) posta sui parcheggi non contribuisce al calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

I parcheggi dovuti da standard (359) a seguito dell'intervento in esame sono calcolati in aggiunta dei parcheggi esistenti, così come individuati da stato legittimato: n° 203 posti auto pertinenziali. Di questi 203 parcheggi esistenti, 123 vengono mantenuti nella stessa posizione mentre 80 vengono ricollocati all'interno del lotto.

Il totale dei parcheggi pertinenziali a seguito dell'intervento proposto dunque risulta pari a 562. Si evidenzia che lo standard di parcheggi pertinenziali viene soddisfatto in quanto all'interno dell'area di intervento di proprietà di Kerakoll vengono reperiti 557 posti auto e 26 posteggi per la sosta dei camion (di cui 11 nuovi e 15 ricollocati).

Per il calcolo puntuale della Superficie Parcheggi si faccia riferimento all'elaborato: 00_PU_H003_20_5079.

3.3 SUPERFICIE COPERTA (SCO) E INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Al fine di verificare l'indice di copertura e l'indice di utilizzazione fondiaria si tiene conto delle seguenti definizioni:

- L'indice di copertura (IC o Q) corrisponde al rapporto che esiste tra la superficie coperta (SCO) dell'edificio e la superficie fondiaria (SF).
- L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) corrisponde al rapporto che esiste tra la superficie realizzata (SC) e la superficie fondiaria (SF).

Così come per le dotazioni territoriali gli indici suddetti vengono valutati in base al lotto (Kerakoll o Ex Ricchetti) e al comune di riferimento (Sassuolo o Fiorano).

I riferimenti normativi a cui si fa riferimento sono:

Art. 24 del RUE di Sassuolo.

Art. 55 del RUE di Fiorano.

Intervento di ampliamento su Lotto Kerakoll (Comune di Sassuolo):

Intervento di ampliamento_Lotto Kerakoll (Comune di Sassuolo)				
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)_Art.24 RUE Sassuolo	Progetto	SC	SF	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf max = 0,65 mq/mq	0,43 mq/mq	27.532 mq	64.278 mq	22.899 mq
IC < IC (e) *	0,36			
H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 (per magazzini automatizzati e volumi tecnici)	H max = 36 m	Il limite di altezza max è in variante al RUE (Art.24)		

L'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto dall'art.24 del RUE risulta pari a Uf max= 0,65 mq/mq. Tale parametro risulta rispettato in quanto il rapporto tra la superficie complessiva prevista (SC= 27.532 mq di cui solo 914 mq di SC di ampliamento) e la superficie fondiaria (SF=64.278 mq) è minore di 0,65 mq/mq.

L'intervento di ampliamento all'interno del Lotto Kerakoll comporta un aumento della SCO rispetto a quella esistente di 914 mq. L'indice di copertura è quindi rispettato in quanto l'art.24 del RUE di Sassuolo prevede che l'indice di copertura di progetto IC debba essere minore o uguale a quello esistente IC (e) con la possibilità di incremento della superficie coperta SCO rispetto a quella esistente limitata al 10% per una quota di SCO non superiore ai 15.000 mq.

Dato che il 10% della SCO esistente è pari a circa 2.211 mq e la SCO prevista in ampliamento da progetto è pari a 792 mq, il parametro risulta rispettato.

Intervento di nuova edificazione su Lotto Ex Ricchetti (Comune di Sassuolo):

Intervento di nuova realizzazione_ Lotto Ex Ricchetti (Comune di Sassuolo)				
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)_Art.24 RUE Sassuolo	Progetto	SC	SF	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf max = 0,65 mq/mq	0,5 mq/mq	35.665 mq	70.715 mq	32.042 mq
SCO < 50 % SF *	SCO< 35.357			
H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 (per magazzini automatizzati e volumi tecnici)	H max =36 m	Il limite di altezza max è oggetto di variante al RUE (Art.24)		

L'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto dall'art.24 del RUE risulta sempre pari a $U_f \max = 0,65 \text{ mq/mq}$. Tale parametro risulta rispettato in quanto il rapporto tra la superficie complessiva prevista da progetto ($SC = 35.665 \text{ mq}$) e la superficie fondiaria ($SF = 70.715$) è minore di $0,65 \text{ mq/mq}$.

Per quanto riguarda il lotto Ex Ricchetti (ricadente in Comune di Sassuolo), l'indice di copertura secondo l'art.24 del RUE prevede che, trattandosi di un intervento di nuova edificazione l'indice di copertura IC debba essere inferiore del 50% della superficie fondiaria SF.

Tale limite può essere superato fino a un massimo del 60% della SF attraverso l'applicazione di soluzioni volte a contribuire al contenimento dei consumi energetici, abbattimento di polveri, al contenimento dei rumori e al risparmio delle risorse idriche.

Il 50% della superficie fondiaria del lotto Ex Ricchetti (calcolata sulla base della superficie territoriale al netto delle aree oggetto di cessione) risulta pari a 35.357 mq. Dato che la SCO prevista da progetto su lotto Ex Ricchetti (ricadente in Comune di Sassuolo) è pari a 32.042 mq, il parametro risulta rispettato.

Intervento di nuova edificazione su Lotto Ex Ricchetti (Comune di Fiorano):

Intervento di nuova realizzazione_Lotto Ex Ricchetti (Comune di Fiorano)				
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)_Art.55 RUE Fiorano	Progetto	SC	SF	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf max = 0,65 mq/mq	0,26 mq/mq	2.464 mq	9.600 mq	2.532 mq
SCO < 50 % SF	SCO< 4.800			
H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 (per magazzini automatizzati e volumi tecnici)	H max =36 m	Il limite di altezza max è oggetto di variante al RUE (Art.55)		

L'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto dall'art.55 del RUE risulta anche in questo caso pari a $U_f \max = 0,65 \text{ mq/mq}$. Tale parametro risulta rispettato in quanto il rapporto tra la superficie complessiva prevista da progetto ($SC = 2.464 \text{ mq}$) e la superficie fondiaria ($SF = 9.600$) è minore di $0,65 \text{ mq/mq}$.

Lo stesso calcolo viene effettuato anche per il lotto Ex Ricchetti ricadente in Comune di Fiorano in quanto all'art.55 del RUE si richiede che l'indice di copertura sia inferiore al 50% della superficie fondiaria. La SF del lotto Ex Ricchetti in questo caso risulta pari a 9.600 mq, dunque il parametro è rispettato in quanto la SCO prevista di 2532 mq è minore di 4.800 mq corrispondente al 50% della SF.

TOTALE				
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)	Progetto	SC	SF	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria	0,45 mq/mq	65.661 mq	144.593 mq	57.473 mq
IC	0,40			
H max	36 m			

Per il calcolo puntuale della Superficie Coperta si faccia riferimento all'elaborato: 00_PU_H004_20_5079.

3.4 SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

Il calcolo della superficie permeabile viene effettuato in base ai seguenti riferimenti normativi:

Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sassuolo: $SP = 20\%$ della superficie non coperta

Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Fiorano: $SP = 20\%$ della superficie fondiaria

Intervento di ampliamento su Lotto Kerakoll (Comune di Sassuolo):

La superficie permeabile (SP) da standard a seguito dell'ampliamento previsto nel lotto Kerakoll deve essere come minimo pari a 8.276 mq.

Intervento di ampliamento_Area Kerakoll (Comune di Sassuolo)		
SCO	SF	SP da standard (20% Sup. non coperta)
Capannone K2	64278	8276
22107		
Ampliamento K2		
792		

La superficie permeabile (SP) da standard a seguito dell'intervento di demolizione e nuova costruzione previsto nel lotto Ex Ricchetti deve essere come minimo pari a 7.735 mq.

Intervento di nuova realizzazione_Area Ex Ricchetti		
Comune di Sassuolo		
SCO	SF	SP da standard (20% Sup. non coperta)
Capannone K2X	70715	7735
20024		
Test Lab		
2410		
MP+ Mockup+ Tettoia Carrelli		
6110		
Tettoia fotovoltaico		
3498		
Totale		
32042		
Comune di Fiorano		
SCO	SF	SP da standard (20% Sup. non coperta)
Capannone K2X	9600	1920
2532		

Il parametro di permeabilità dell'area è rispettato in quanto la superficie permeabile totale prevista da progetto è pari a 26.677 mq rispetto a 17.930 mq richiesti da standard.

Ferme restando le percentuali di superfici permeabili richieste dalle norme d'ambito, è assicurata una superficie permeabile a terra adeguatamente piantumata non inferiore al 10% della SF.

La SF totale dell'area d'intervento corrisponde a 144.593 mq il cui 10% corrisponde a 20.906 mq. La SP totale prevista da progetto è di 26.677 mq, quindi maggiore del parametro minimo richiesto.

Per il calcolo puntuale della Superficie Permeabile si faccia riferimento all'elaborato: 00_PU_H005_20_5079.

3.5 ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (H max)

L'altezza massima consentita nell'ambito di intervento è definita da:

- Art.24 del RUE di Sassuolo
- Art. 55 del RUE di Fiorano

Entrambi i regolamenti determinano un'altezza massima ammissibile di 30 m.

Trattandosi di una procedura di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR), che costituisce variante agli strumenti urbanistici, si è deciso di considerare l'altezza massima ammissibile pari all'altezza massima prevista da progetto, pari a 36 m.

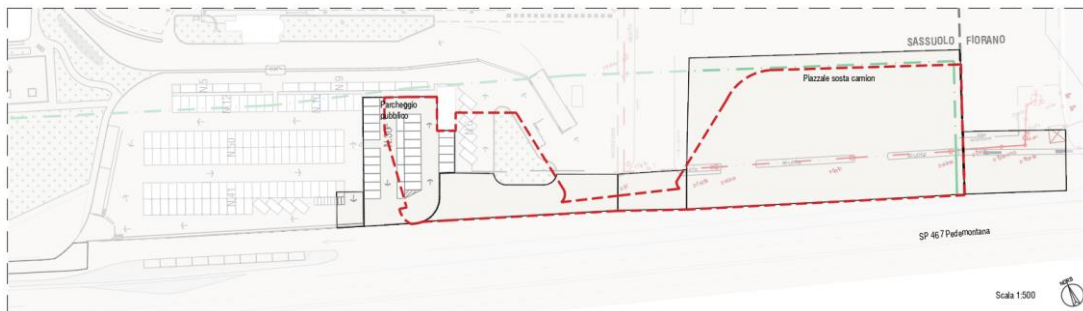
Per la verifica delle altezze si rimanda agli elaborati: 03_OC_E001_20_5079; 01_OC_E002_20_5079
01_OC_E003_20_5079.

4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RIQUALIFICAZIONE DEL FRONTE STRADA SP467 PEDEMONTANA

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria riguarda la riqualificazione del fronte SP467 Pedemontana. Di seguito si riporta una sintesi descrittiva dello stato di fatto e dello stato di progetto del fronte.

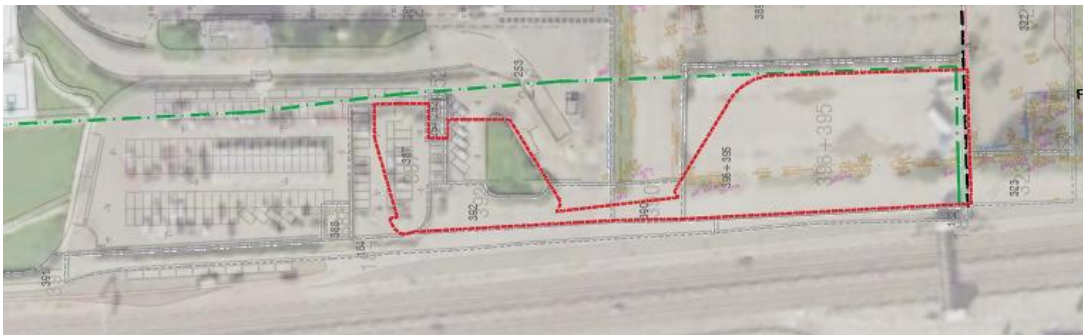
4.1 STATO DI FATTO

Di seguito si descrive sinteticamente lo stato attuale del fronte oggetto di riqualificazione.



Stato di fatti Fronte SP467 Pedemontana

In rosso il perimetro delle opere di urbanizzazione

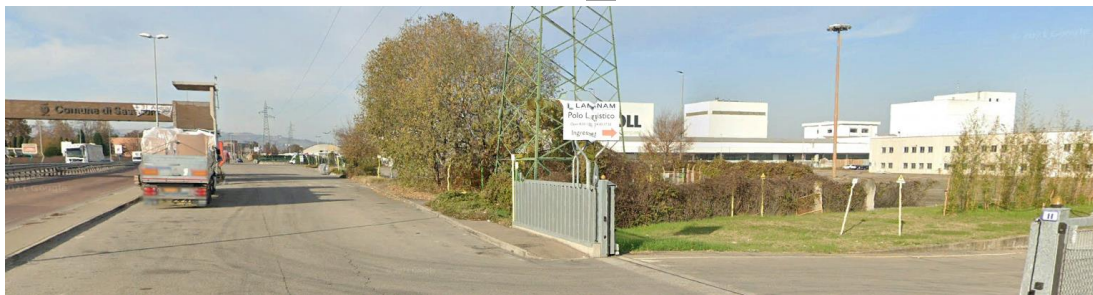


Ortofoto Fronte SP467 Pedemontana

In rosso il perimetro delle opere di urbanizzazione

- A est del fronte è presente un piazzale di sosta camion, ad oggi sottoutilizzato;
- Nel centro è presente l'ingresso e uscita dei mezzi pesanti dello stabilimento Kerakoll esistente;
- A ovest è presente un parcheggio pubblico di 30 posti auto e il parcheggio privato di Kerakoll con relativo ingresso.

Lo stabilimento esistente, così come il sistema di sosta appena descritto, è accessibile unicamente dal controviale a senso unico di marcia presente lungo la SP467 Pedemontana, lungo circa 500 m e largo circa 10 m.



Vista del controviale lungo la SP467 esistente



Vista dell'attuale piazzale di sosta camion attualmente sottoutilizzato



Vista del sistema di ingresso e uscita dello stabilimento Kerakoll esistente



Vista del parcheggio privato dello stabilimento Kerakoll esistente

4.2 STATO DI PROGETTO

La progettazione delle opere di urbanizzazione ai fini della riqualificazione del fronte SP467 Pedemontana prevede:

- La trasformazione della sezione stradale del controviaie esistente per integrarlo in un disegno più uniforme e lineare, mantenendone il senso unico di marcia e una larghezza tale da consentire due corsie di transito (così come allo stato attuale);
- La realizzazione di nuove aree verdi al fine di ottenere un filtro verde in cui, i filari piantumati in senso trasversale alla strada, strutturino le aree di sosta veicolare, indirizzando i principali percorsi.
- Trasformazione dell'area sosta camion ad oggi sottoutilizzata con un parcheggio per autovetture e relativi percorsi pedonali.



Stato di progetto Fronte SP467 Pedemontana

Dunque il progetto prevede il mantenimento di 30 posti auto pubblici, pari al numero di posteggi auto pubblici esistenti, la rimozione del piazzale camion a est (la cui capienza è di circa 6/7 posti) e il mantenimento di tutti i posteggi camion esistenti lungo il controviaie (9).

4.2.1 OPERE STRADALI

Il progetto stradale delle opere di urbanizzazione in oggetto consiste nell'ottimizzazione delle aree di sosta veicolare che, confermando le capacità attuali di posteggi pubblici, si articolano secondo "stanze verdi" in cui i percorsi pedonali, implementati e opportunamente segnalati, si organizzano longitudinalmente per garantire una connettività est-ovest e trasversalmente, lungo gli assi alberati di progetto, in un sistema di attraversamenti dei parcheggi pubblici in area protetta.

A livello materico:

- per i percorsi carrabili, che delimitano gli spazi di manovra per vetture e logistica, si prevede una pavimentazione impermeabile con finitura tipo asfalto bituminoso, delimitati da cordoli in calcestruzzo;
- per i parcheggi delle autovetture, pavimentazione impermeabile in continuità con il manto stradale, al fine impedire l'infiltrazione in falda;
- per i percorsi pedonali masselli autobloccanti (colorazione definita in DL), anch'essi delimitati da cordoli in calcestruzzo

4.2.2 OPERE A VERDE

Il progetto del verde ha come principale finalità il corretto inserimento paesaggistico delle nuove opere nel contesto locale. Questo si configura come un sito produttivo in un'area fortemente industrializzata e a vocazione logistica, in cui le grandi figure di paesaggio lineari possono fungere da orientamento e schermatura, nonché rimandare al paesaggio lineare, "repérage" principale nel paesaggio padano.

Tutte le tipologie che saranno descritte a seguire impiegano essenze autoctone, frugali e resistenti alla siccità con necessità di irrigazione solo in fase di attecchimento e nei periodi di maggiore siccità.

Le aree di urbanizzazione in oggetto su fronte sud organizzano le aree di sosta veicolare, come "stanze" di un grande giardino.

L'orditura dei filari, perpendicolare all'asse di scorrimento veicolare della pedemontana, indirizza lo sguardo, e la percezione di questo "paesaggio in movimento".

Per quanto riguarda le specie da privilegiare, in linea con il regolamento del verde comunale e con le caratteristiche da prediligere per queste aree (resistenza del legno a vento, neve, patogeni; chioma folla e ombrosa; fogliame caduco; buona reattività alla potatura; assenza di frutti voluminosi o maleodoranti; scarsa attitudine alle infestazioni da afidi che comporterebbero melate; assenza di spine), qui di seguito le selezionate:

- *Acer campestre*
- *Fraxinus ornus*
- *Quercus Robur Fastigiata*

Acer campestre e *Fraxinus ornus*, specie di terza grandezza organizzano le prime fasce lato Pedemontana per cautelarsi dall' interferenza con i cavi dell'alta tensione in essere lungo la viabilità di scorrimento, mentre il *Quercus Robur Fastigiata* indirizza i filari del progetto verso Nord , con il suo portamento piramidale.

4.2.3 RETE ACQUE METEORICHE E SISTEMA DI DRENAGGIO

L'intervento in oggetto prevede la riconfigurazione di reti fognarie esistenti per la raccolta delle acque meteoriche del parcheggio in progetto lato sud-est (zona 1) e della zona più ad ovest denominata zona 2 (immagine seguente).

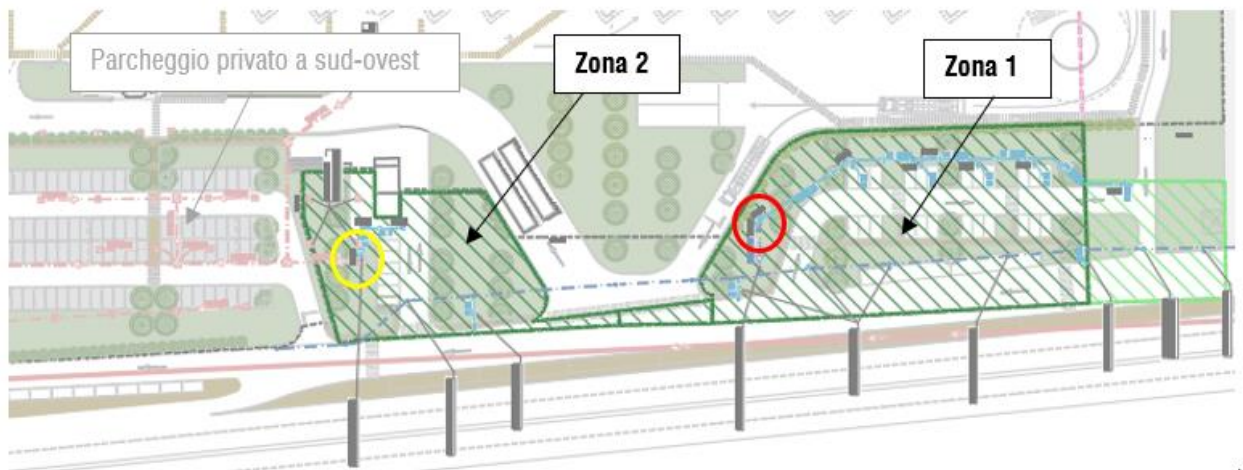


Figura 1 – Individuazione delle zone in cessione oggetto di intervento

In entrambi i casi allo stato di progetto si prevede una riconfigurazione della rete interna all'area in funzione del nuovo layout del parcheggio, ma si mantiene invariata la tubazione di scarico esistente. Pertanto il punto di recapito (evidenziato rispettivamente con cerchio rosso per la zona 1 e con cerchio giallo per la zona 2 nell'immagine sopra) verrà mantenuto nell'esatta posizione piano altimetrica attuale.

Si prega di vedere l'elaborato OU_IN_B002_20_5079 per individuare la posizione dei rami di fognatura esistenti a cui si prevede di allacciare le reti di progetto.

Le modalità di controllo degli apporti meteorici sono disciplinate dalle norme di piano del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena, con riferimento particolare all'art.11.

Lo stesso definisce le modalità di applicazione del principio di attenuazione idraulica *“attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi, e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.”*

A valle della disamina degli strumenti urbanistici vigenti per l'area è stato avviato un confronto con i tecnici dell'Ente Gestore HERA, dai quali è stata confermata la necessità di attenuare le portate che arrivano al corpo fognario ricevente del 50% rispetto alle portate che attualmente l'area destina al punto di recapito individuato.

L'implementazione del principio di attenuazione idraulica è risolta dall'incremento delle superfici permeabili che consentono di fatto di ridurre la portata afferente alla rete pubblica più del 50% rispetto alla portata scaricata allo stato attuale. Infatti per entrambe le zone suddette la superficie efficace che allo stato di progetto afferisce alla rete esistente è pari circa ad un terzo della superficie afferente alla medesima rete allo stato di fatto.

Tutte le ulteriori valutazioni e gli approfondimenti in materia attenuazione idraulica e dimensionamento delle reti di progetto sono approfonditi all'interno della relazione idrologica e idraulica di progetto (elab. 00_XX_RI01_20_5079).

4.2.4 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un sistema di illuminazione pubblico per le aree dei due parcheggi che saranno realizzati.

In particolare gli interventi relativi all'illuminazione delle aree esterne riguarderanno le seguenti aree, come meglio identificato dall'immagine seguente:

- Parcheggio zona ovest, più piccolo e destinato a 6 posti auto;
- Parcheggio zona sud-est, più grande e destinato a 24 posti auto.

Il progetto è aderente alla norma di riferimento per gli impianti di illuminazione fissi, progettati per offrire all'utilizzatore delle zone pubbliche, adibite alla circolazione, buone condizioni di visibilità durante i periodi di oscurità, con l'intento di garantire sia la sicurezza ed il buon smaltimento del traffico sia la sicurezza pubblica.

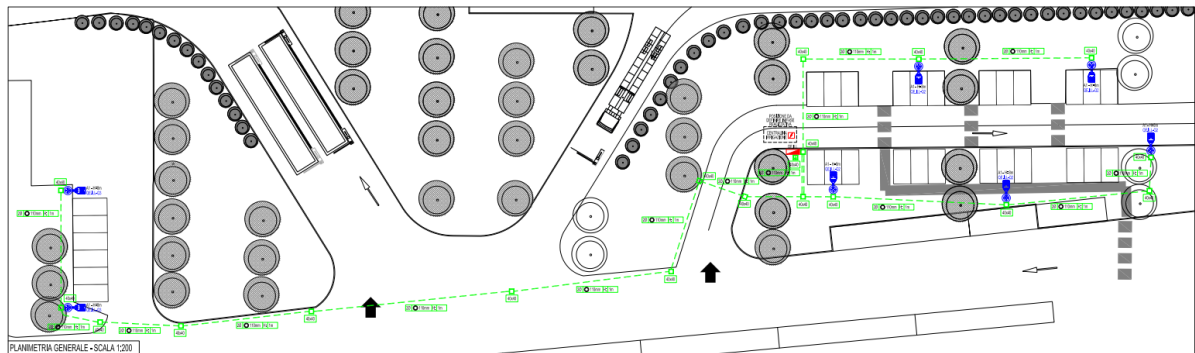
L'illuminazione esterna sarà realizzata con apparecchi a LED installati su pali di altezza 8 m.

Tutti gli impianti saranno realizzati in conformità al contenuto delle norme UNI 11248 e UNI EN 13201-2 (che trattano di illuminazione stradale); inoltre il tutto rispetterà quanto prescritto all'art. 4, della Delibera di Giunta Regionale n.1732 “Terza Direttiva applicativa Legge Regionale n°19/2003.

Gli impianti elettrici saranno di tipo ordinario e dovranno rispondere alle prescrizioni della Norma CEI 64-8 "Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in c.a. e 1500 V in c.c.

Per l'illuminazione delle aree esterne verranno realizzate le seguenti opere:

- Illuminazione parcheggio piccolo – apparecchio illuminante a LED 6000 lm su pali h=8 m fuori terra
- Illuminazione parcheggio grande – apparecchio illuminante a LED 6000 lm su pali h=8 m fuori terra



Per una descrizione dettagliata dell'impianto di illuminazione e del progetto fare riferimento ai seguenti elaborati:

OU_IE_B001_20_5079

OU_IE_B002_20_5079