

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 Casalbo 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 Mendiato (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 Altilli (CGroup)

Ing. Michele Franchini (CGroup)

Arch. Chiara Lenzotti (CGroup)

ELABORATO

**VARIANTE URBANISTICA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI FIORANO

		PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.	FASE	REV.
		OU	XX	B002	2	0
Cartella	File name	Prot.	Scala		Formato	
13	00_XX_B002_20_5079	5079	-		A4	
5						
4						
3						
2						
1						
0	EMISSIONE		31.03.22	A.Giusti	MC.Fregni	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

<b>1</b>	<b>OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>5</b>

## 1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente VARIANTE è redatta nell'ambito della 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, riguardante l'intervento di ampliamento del sito produttivo K2X Kerakoll Spa.

Tale intervento, che riguarda l'ampliamento di un'attività produttiva già insediata e che interessa un'area ad essa contigua, richiede contestuale variazione specifica al RUE finalizzata ad ampliare e rendere più efficaci le possibilità di intervento, nel rispetto del quadro normativo generale vigente.

La realizzazione dell'intervento comporterà il rilascio di un unico Permesso di Costruire, per le opere edilizie e per le opere di urbanizzazione e la stipula di una convenzione congiunta fra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese e Kerakoll Spa.

Gli elaborati della presente variante sono:

- Relazione Illustrativa;
- Rapporto ambientale (VALSAT);

Le modifiche introdotte dalla presente variante non comportano alcuna variazione agli elaborati cartografici di PSC e RUE.

## 2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

L'Area oggetto di variante corrisponde al lotto in cui si prevede l'ampliamento dello stabilimento produttivo di proprietà Kerakoll Spa sito nel Comune di Sassuolo in Strada Pedemontana 25. Si tratta di **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.



L'area 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 variante comprendente sia il lotto dello stabilimento Kerakoll esistente (in blu nell'immagine seguente), sia il lotto in cui è previsto il relativo ampliamento (in arancione).



Nello specifico l'area di riferimento 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;
2. **IL LOTTO EX RICCHETTI**, adiacente all'attuale stabilimento Kerakoll, ricadente in parte in Comune di Sassuolo e in parte in Comune di Fiorano (in arancione nell'immagine sopra riportata). Il lotto è di circa 7 ettari e ospitava fino ad una decina di anni fa lo stabilimento Ceramiche Ricchetti.

L'Area oggetto di variante 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 del RUE di Sassuolo e all'art 55 del RUE di Fiorano.



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

### 3 DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante al RUE è riferita a una situazione specifica:

- Deroga all'art. 55 del RUE da ultimo modificato con Delibera N. 24 del 24/03/2022 avente ad oggetto "Variante specifica 2021 controdeduzioni e approvazione".

L'altezza massima consentita nell'ambito di intervento è definita dall'art. 55 del RUE e risulta pari a 30 m di altezza:  $H_{max} = 15,00\text{ m}$ , incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

Il progetto di ampliamento del sito produttivo Kerakoll Spa prevede e necessita di un'altezza massima di 36 m al fine della realizzazione degli impianti tecnologici, in particolare dei silos e degli impianti di riempimento degli stessi. Tale altezza comprometterebbe l'intero ciclo produttivo e la realizzazione dell'intero intervento, corrispondente quindi al mantenimento dell'attuale area dismessa e comportando il mancato potenziamento nell'area comunale di un importante polo industriale, già stabile e consolidato.

Pertanto la presente proposta di variante è finalizzata a considerare l'altezza massima ammissibile pari all'altezza massima prevista da progetto.

La variante non comporta modifiche alla cartografia del RUE.