

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 Menditto (Politecnica)

Ing. Nicole Saulino (Politecnica)

Ing. Sara Merelli (Politecnica)

Ing. Alessandro Romei (Politecnica)

Ing. Marco Cardin (Politecnica)

Arch. Irene Cogliano (Politecnica)

Ing. Valeria Prandi (CGroup)

Ing. Fabio Santangelo (CGroup)

Ing. Michele Altilli (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.
		00	XX	RT01		2	1
Cartella	File name	Prot.	Scala		Formato		
12	OU_XX_RT01_21_5079_Cartiglio	5079	-		A4		
5							
4							
3							
2							
1	EMISSIONE INTEGRAZIONI PAUR		07.10.2022	A.Giusti	S.Ripari	A.Dal Cerro	
0	EMISSIONE		31.03.2022	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	9
2.4	RISPETTO DEI VINCOLI.....	11
2.5	STATO LEGITTIMATO E AREE OGGETTO DI CESSIONE.....	14
2.6	PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO	20
3	RISPETTO DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	23
3.1	DOTAZIONI DI PARCHEGGI PUBBLICI.....	23
3.2	DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	25
3.3	SUPERFICIE COPERTA (SCO) E INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.....	27
3.4	SUPERFICIE PERMEABILE (SP)	29
3.5	ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (H max)	30
4	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RIQUALIFICAZIONE DEL FRONTE STRADA SP467 PEDEMONTANA 32	
4.1	STATO DI FATTO	32
4.2	STATO DI PROGETTO	34
4.2.1	OPERE STRADALI.....	34
4.2.2	OPERE A VERDE.....	35
4.2.3	RETE ACQUE METEORICHE E SISTEMA DI DRENAGGIO	36
4.2.4	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE.....	37

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.
- Variante alle disposizioni dell'art. 53 comma 13 punto f) del RUE del Comune di Sassuolo relativamente alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

▪ **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.



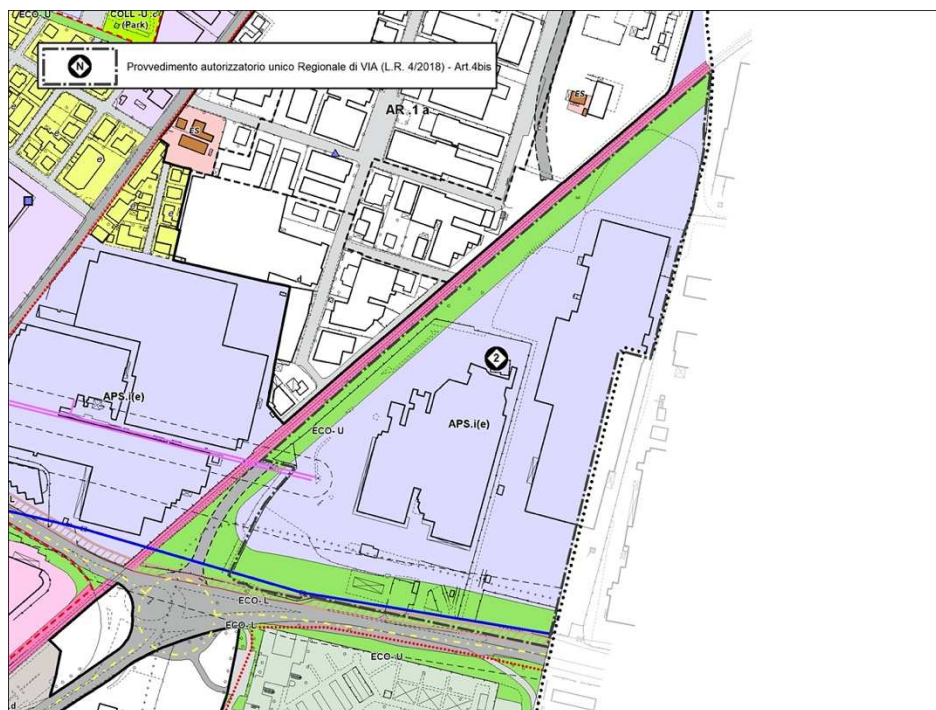
Estratto Tavola 1B del PSC del Comune di Sassuolo - Vigente



Estratto PSC del Comune di Sassuolo - Variante



Estratto RUE del Comune di Sassuolo – Vigente



Estratto RUE del Comune di Sassuolo – Variante

• **Variante per quanto attiene le dotazioni pertinenziali previste dall'art 53 del RUE**

Variante alle disposizioni dell'art. 53 comma 13 punto f) del RUE del Comune di Sassuolo relativamente alle dotazioni di parcheggi pertinenziali: **i parcheggi pertinenziali previsti da progetto coprono solo parzialmente la quota di uso pubblico dovuta**. L'ambito di progetto ricade nel settore produttivo (USO U27) per il quale il RUE del Comune di Sassuolo richiede ai sensi dell'art.53 comma 13, lettera f il reperimento di **1 posto auto ogni 65 mq di SC**, di cui la metà da destinare a uso pubblico.

I parcheggi pertinenziali reperiti da progetto (oltre ai parcheggi pertinenziali già esistenti e mantenuti) collocati su territorio del Comune di Sassuolo comprendono anche quelli corrispondenti alla dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dall'art.97 del RUE del Comune di Fiorano Modenese e collocati su territorio di Sassuolo.

I parcheggi pertinenziali previsti da progetto coprono solo parzialmente la quota di uso pubblico per l'uso U27 così come stabilito all'art. 53 suddetto: **il progetto individua 62 PP a uso pubblico su un totale di 285 PP a uso pubblico dovuti da standard, pertanto il progetto è in variante alle disposizioni del RUE.**

Si evidenzia che:

- le dotazioni di parcheggi pertinenziali sono adeguate alle necessità della società Kerakoll Sp.A espresse in **353 posti auto**;
- l'insediamento risulta sostanzialmente isolato e il numero di parcheggi pubblici soddisfa le esigenze così come ribadito nell'accordo siglato in data 30.04.2008 (Repertorio n.3232/PRIV) del Comune di Sassuolo e la società Kerakoll Sp.A.

Pertanto la quota di parcheggi pertinenziali a uso pubblico se pur non pienamente soddisfatta risponde alle esigenze espresse. Si rimanda all'elaborato 00_PU_H003_21_5079 per la verifica del calcolo dei parcheggi pertinenziali.

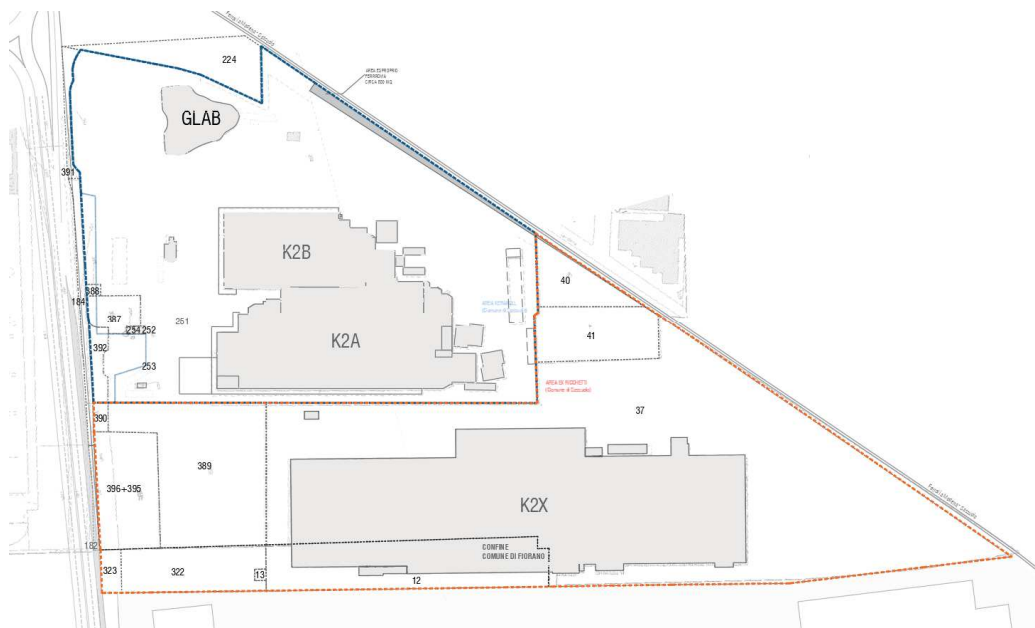
Strumento	Sintesi di coerenza rispetto alla pianificazione vigente
Piano Territoriale Regionale (PTR) dell'Emilia-Romagna	Le azioni progettuali mostrano elementi di coerenza con la normativa vincolistica nazionale e regionale (PTR) gli indirizzi definiti dal Piano Paesaggistico Regionale (PTPR).
Piano 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. • Variante alle disposizioni dell'art. 53 comma 13 punto f) del RUE del Comune di Sassuolo relativamente alle dotazioni di parcheggi pertinenziali

Strumento	Sintesi di coerenza rispetto alla pianificazione vigente
Piano Strutturale del Comune di Fiorano	Le azioni progettuali risultano coerenti con gli indirizzi del PSC. 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".

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



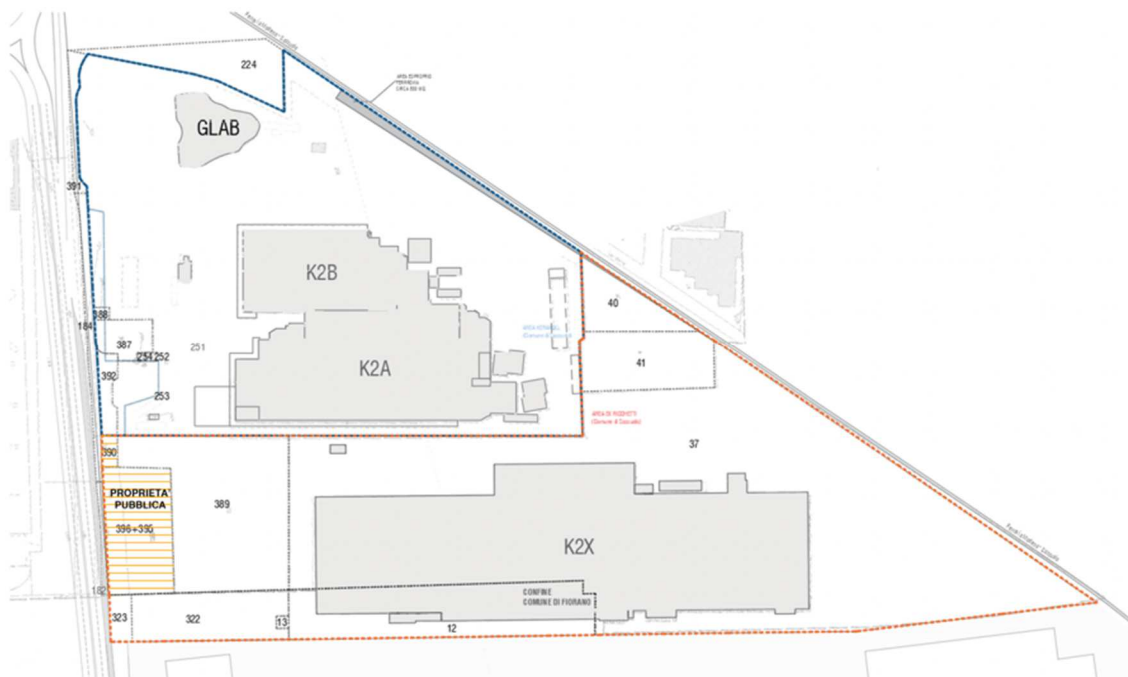
Inquadramento catastale dell'area di intervento

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 ricostruzione).

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.

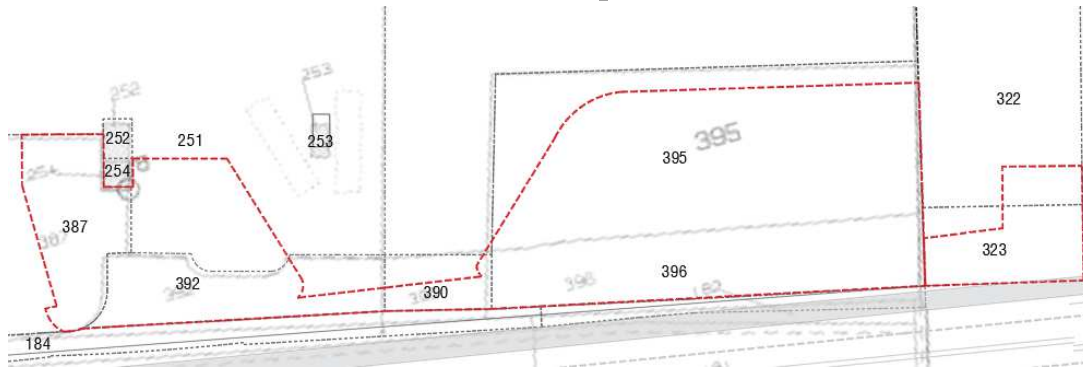
5079 – AMPLIAMENTO SITO PRODUTTIVO K2X Kerakoll Spa
In Sassuolo e Fiorano Modenese (MO)
PROGETTO EDILIZIO
Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR)
Opere di Urbanizzazione Primaria _Relazione Illustrativa

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
Lotto Ex Ricchetti in Fiorano	12	Fiorano	6723	Kerakoll Spa
	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.



Estratto elaborato OU_XX_DC01_21_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

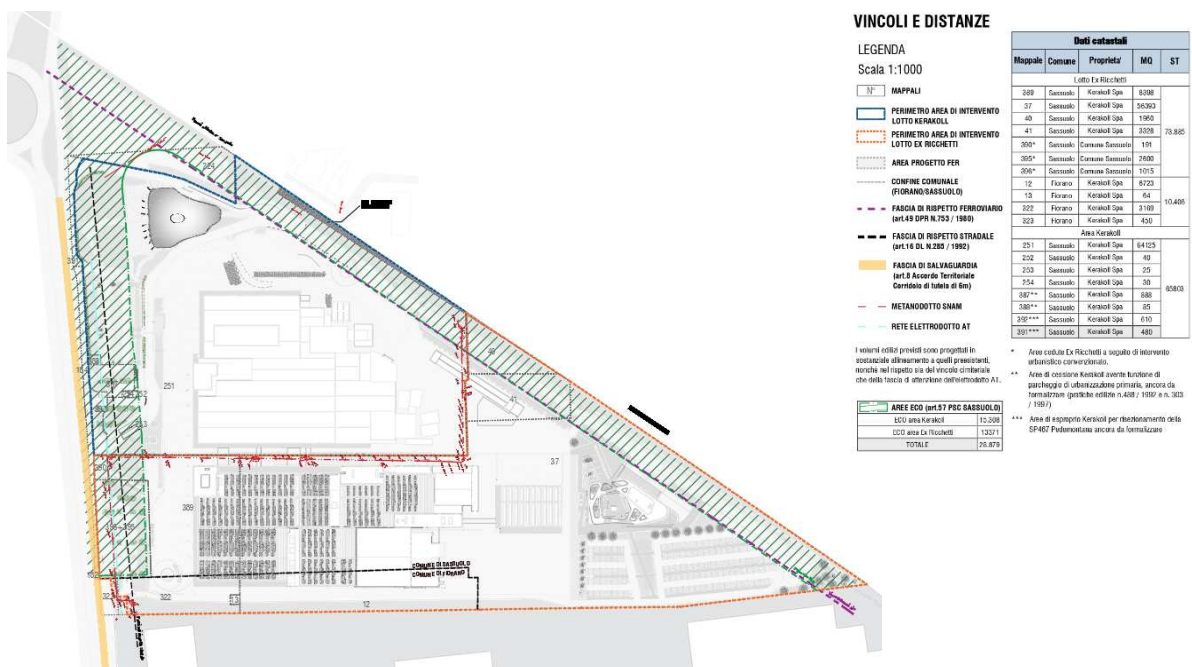
Di seguito si riporta una tabella riepilogativa relativa ai vincoli che insistono sull'area di intervento:

- 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 (28.679 mq) - Art. 57 PSC di Sassuolo
- Fascia di attenzione elettrodotto AT (Tav. 3B PSC)
- Rete metanodotto SNAM
- Vincolo cimiteriale

Si evidenzia che il progetto rispetta i vincoli sopracitati. I nuovi volumi edilizi sono progettati in sostanziale allineamento, in direzione sud, a quelli preesistenti, nonché nel rispetto sia del vincolo cimiteriale che della fascia di rispetto dell'elettrodotto AT.

In riferimento ai limiti ambientali imposti dall'art 17 del PSC (in adeguamento ai disposti del PTCP della provincia di Modena), sono fatti salvi i divieti e le prescrizioni derivanti dallo stesso, con particolare riferimento a:

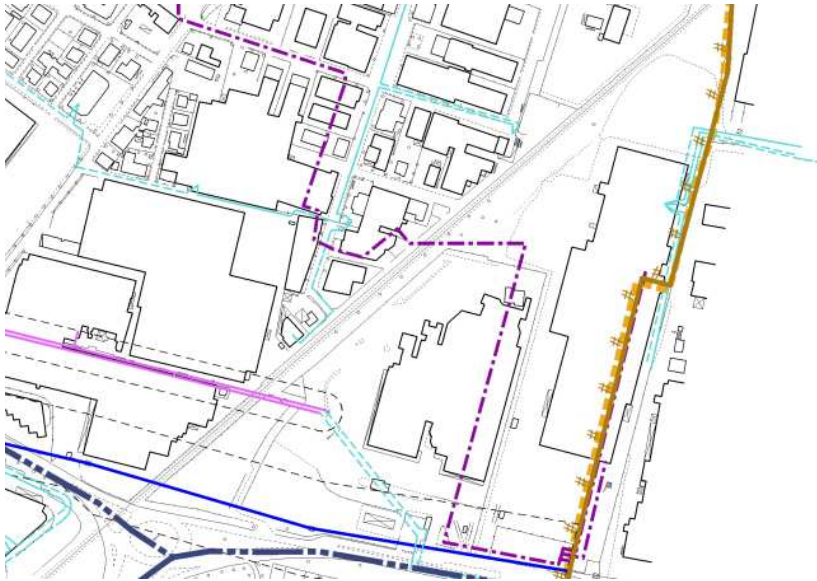
- divieto di cui al comma 3, lettera e), in merito alla dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche;
- disposizioni contenute al comma 6, se ed in quanto applicabili, con particolare riferimento alla lettera g) "Fondazioni profonde a contatto con il letto delle ghiaie" e lettera o) "Fognature e opere di collettamento".



Planimetria di progetto con individuazione dei vincoli e fasce di rispetto (00_OU_B001_21_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-simica 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.Fondiarìa	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_21_5079

Dalla ricostruzione dello stato legittimato del lotto Kerakoll 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** (4.458 / 22).

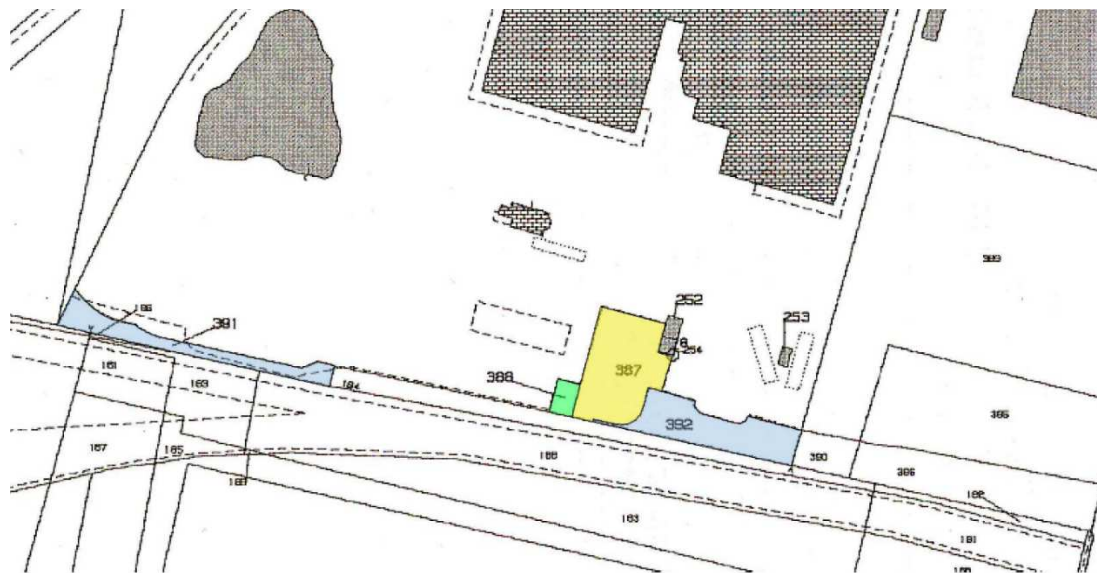
Si riepilogano di seguito le **aree ancora di proprietà Kerakoll Spa, nel corso degli anni oggetto di cessione per urbanizzazione o esproprio attualmente non ancora perfezionate con atto notarile.**

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 risezionamento 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

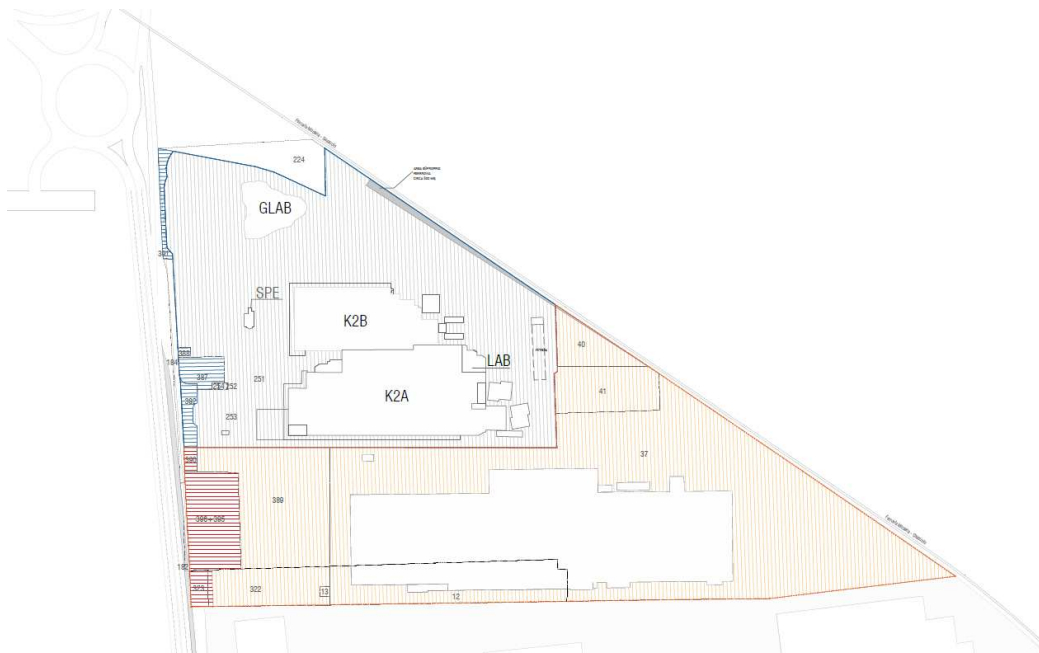
In relazione alle opere di risezionamento della strada Pedemontana di cui in precedenza, anche in questo lotto è stato redatto un accordo con la provincia di Modena e il comune di Fiorano, per l'individuazione di **un'area di cessione**, pari

a **485 mq.**, identificata catastalmente, in prima versione come una porzione del mappale 127 (frazionato nei mappali 322 e 323)

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 SP467 Pedemontana	Atto di cessione mancante
	391	Sassuolo	480		Esproprio da formalizzare. Atto di cessione mancante
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	485	Area di cessione individuata in accordo tra provincia di Modena e Comune di Fiorano	Frazionamento e atto di cessione ancora da formalizzare
	323	Fiorano			



Aree oggetto di cessione per urbanizzazione o esproprio – Stato di fatto (00_PU_H002_21_5079)

Lotto Kerakoll – Comune di Sassuolo

Le dotazioni territoriali pubbliche derivanti dall'attuazione degli interventi eseguiti in passato dalla ditta Kerakoll (escluso il lotto Ex Ricchetti) entro il proprio lotto si riassumono in 973 mq di parcheggi pubblici (888 + 85) e in 1090 mq (610 + 480) di aree necessarie all'allargamento e risezionamento della Strada Provinciale n. 467 Pedemontana.

Tale determinazione tiene conto dell'accordo siglato in data 30.04.2008 (Repertorio n. 3232/PRIV) dal Comune di Sassuolo e la società Kerakoll S.p.A. per la cessione di aree necessarie al risezionamento a quattro corsie della S.P. 467 Pedemontana, in correlazione all'intervento di ampliamento di una unità produttiva denominato "Green Lab". I punti fondamentali dell'accordo sono:

- *“essendo l'insediamento (...) sostanzialmente isolato, le dotazioni di parcheggi pubblici esistenti sono adeguate rispetto alle necessità”.*
 - *“le aree di cessione relative all'intervento di adeguamento dell'unità produttiva saranno quelle necessarie alla realizzazione dei lavori di risezionamento a 4 corsie della S.P. 467 Pedemontana, nel tratto compreso tra la circonvallazione nord est e la rotatoria Modena – Fiorano – Sassuolo”;*
- *“l'area oggetto di cessione è indicata per il Comune di Sassuolo in circa mq 1090, come si evince dalla planimetria allegata alla presente ... (omissis)... La superficie qui indicata si intende approssimata e modificabile in funzione delle effettive esigenze proprie della progettazione esecutiva e della stessa realizzazione. Qualora la superficie effettiva derivante dal frazionamento, sia inferiore all'area di cessione determinata dall'applicazione degli standard, la differenza verrà monetizzata”.*

La conformazione dello stato di fatto per quanto riguarda i parcheggi pubblici corrisponde al mappale 387, rispetto al quale il sopra citato accordo stabilisce che *“essendo l'insediamento di cui sopra sostanzialmente isolato, le dotazioni di parcheggi pubblici esistenti sono adeguate rispetto alle necessità”.* Tuttavia la cessione gratuita dell'area corrispondente al mappale 387 non è stata formalizzata, pur essendo attualmente presente in loco il parcheggio, così come indicato negli elaborati grafici.

Il mappale 387 ha una superficie di 888 mq, con un deficit di parcheggi pubblici di 85 mq rispetto ai 973 dovuti. Data la consistenza dei parcheggi pubblici oggi riconducibili al mappale 387 del foglio 18 e visti i contenuti dell'accordo del 30/04/2008 in cui si dichiara sufficiente la dotazione di parcheggi pubblici esistenti, possono essere monetizzati i restanti 85 mq di parcheggi pubblici non realizzati e non ceduti ($973 - 888 = 85$ mq).

Pertanto il progetto di riqualificazione del fronte può farsi carico di ridisegnare il parcheggio avendo cura di realizzare non meno di 888 mq + 85 mq (da reperire o monetizzare) di parcheggi pubblici ovvero di salvaguardare il numero di posti auto pubblici esistenti.

Relativamente invece alle aree corrispondenti alla superficie di 1090 mq riconducibili ai mappali 391 e 392 del foglio 18, sempre derivanti dall'accordo stipulato in data 30/04/2008 e anche in questo caso formalmente non cedute gratuitamente all'Amministrazione, non è possibile rinunciare all'acquisizione da parte del Comune di Sassuolo del mappale 391 di 480 mq, in quanto questo corrisponde ad un tratto della corsia di immissione della sotto-strada parallela alla Pedemontana nella rotatoria esistente.

Il solo mappale 391 non è però sufficiente ad assolvere allo standard generato dalla costruzione del Green Lab, per il quale dovevano essere realizzati e ceduti non meno 570 mq di parcheggi pubblici, poi sostituiti, secondo l'accordo, da 1090 mq, di area destinati al risezionamento della strada provinciale. Poiché la quota di 1090 mq era indicativa e modificabile in funzione della effettiva geometria della strada, sulla base di tale conformazione il mappale 392 può essere ceduto parzialmente, fino alla concorrenza della superficie minima di 570 mq, e fatto salvo il parere degli uffici competenti.

La quantità di 1090 mq, riducibile fino a 570 mq, non corrisponde ad aree per parcheggio ma a viabilità: pertanto non è da considerarsi nel computo dello standard e l'effettiva dimensione dipende dalla geometria della viabilità realizzata.

Il progetto prevede la cessione del mappale 392 ridotto ad una superficie di 490 mq, che sommati ai 480 mq del mappale 391, portano il totale dell'area in cessione a 970 mq, inferiore a 1090 mq stabiliti nell'accordo del 30/04/2008 ma superiore all'area dovuta per parcheggi di 570 mq.

Lotto Ex Ricchetti – Comune di Sassuolo

Le dotazioni territoriali pubbliche derivanti da quanto edificato nel lotto Ex Ricchetti si desumono dal piano particolareggiato: tale piano, approvato nel 1975 e variato nel 1985, si estendeva su una superficie territoriale di 61.574 mq; lo standard di parcheggi dovuto si esprimeva in ragione del 5% della ST, ed era stato quantificato in 3.140 mq (+ 61 mq rispetto al minimo). La superficie utile (coperta) ammessa dal piano era di **27.568 mq**.

L'area di parcheggio è stata ceduta gratuitamente al Comune nel 2008 ed era corrispondente al foglio 18, mappale 222, di 3.615 mq. Parte di tale area è rientrata nel progetto di ampliamento e sistemazione della strada Pedemontana cosicché ad oggi, il mappale originario risulta suddiviso nel mappale 396 (1.015 mq) parte della sotto-strada, e nel mappale 395 (2.600 mq: parcheggio pubblico).

Oltre al mappale 222 è stato ceduto anche il mappale 390, di 191 mq, come area destinata a viabilità.

Si ritiene quindi che lo standard da tenere in considerazione per la verifica del maggiore carico urbanistico determinato dal nuovo intervento per quanto riguarda il lotto ex Ricchetti, sia di 3.615 mq.

Complessivamente, le dotazioni di parcheggi pubblici discendenti dallo stato di fatto si possono così elencare:

- 888 mq (mappale 388): corrispondenti al mappale 387 foglio 10 – area per parcheggi pubblici lotto Kerakoll - non ceduta;
- 3.615 mq (mappali 396 – 395): parcheggi pubblici ceduti dal lotto ex Ricchetti di cui 2600 mq corrispondenti a parcheggio e 1015 (mappale 396) trasformati in viabilità
- 85 mq (mappale 388): quantità necessaria per raggiungere la quota minima dovuta di 973 per parcheggi pubblici lotto Kerakoll – quantità non reperita ed eventualmente monetizzabile.

Il totale della **dotazione per parcheggi pubblici richiesta** è di: **2600 mq** (mappale 395) + **888** (mappale 387) + **85 mq** (mappale 388 da reperire o monetizzare) = **3536 mq**. Al fine del soddisfacimento dello standard, a tale area viene sommata la dotazione per parcheggi pubblici dovuta per l'intervento di ampliamento e demolizione e ricostruzione in oggetto (si rimanda al paragrafo 3.1 della presente relazione).

Lotto Ex Ricchetti – Comune di Fiorano

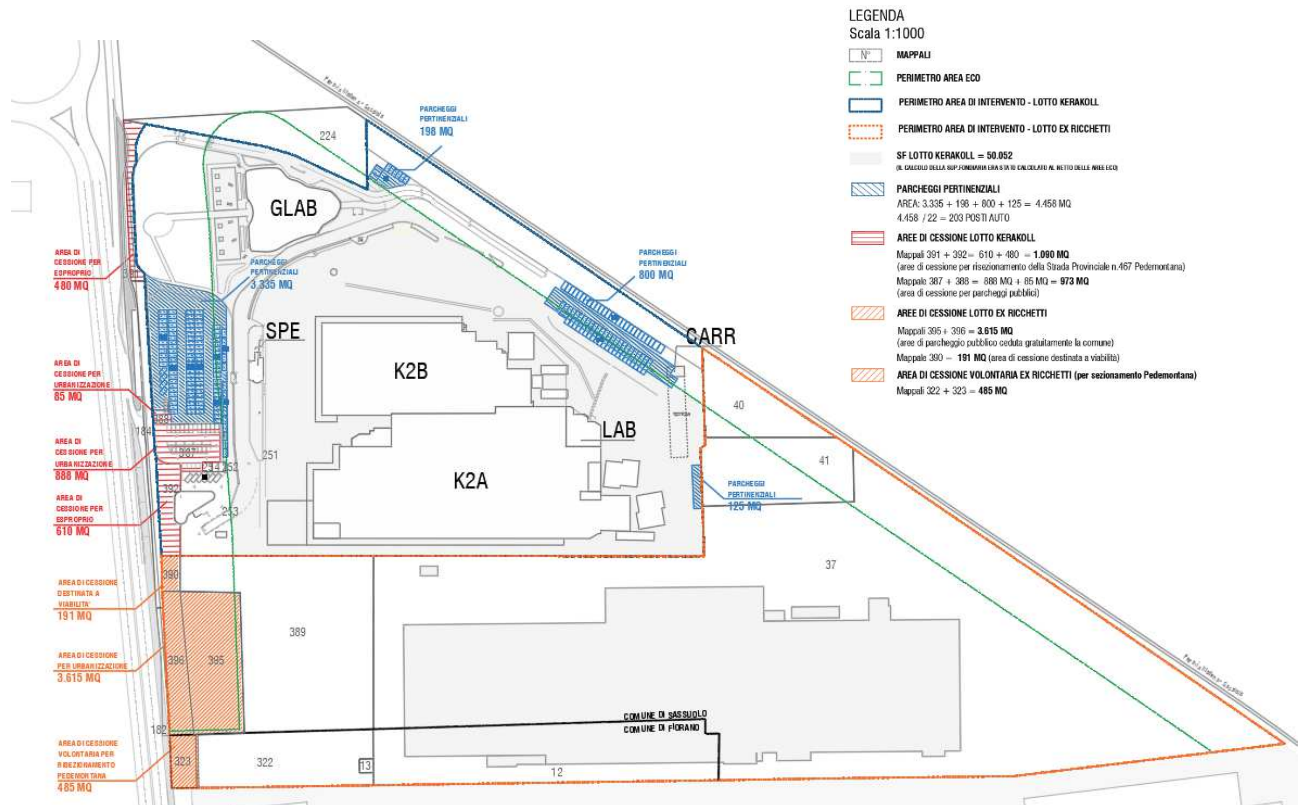
Per quanto riguarda il Comune di Fiorano l'intervento (qualificato come RE) prevede una riduzione di superficie rispetto a quella esistente e demolita: la SCO prevista da progetto è pari a **2.532 mq < 3.765 mq** SCO dello stabilimento esistente (il calcolo viene effettuato sulla SCO in quanto non si è in possesso di un dato certo relativo alla SC dello stabilimento esistente). Pertanto non è dovuta la cessione di aree dovuta a nuova costruzione.

Tuttavia si evidenzia la presenza di un'area di cessione volontaria pari a **485 mq**, oggetto di un accordo controfirmato nel 2008 tra il Comune di Fiorano e la proprietà Ricchetti 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

Il progetto propone dunque un'area di cessione volontaria mantenendo la quantità di 485 mq, equivalente alla quota stabilita dall'accordo suddetto e ridefinendone la perimetrazione.

L'ipotesi di ripermimetrazione è giustificata dalla volontà di cedere la parte di area destinata alla viabilità pubblica e la parte di verde comprendente il traliccio ENEL esistente per garantirne l'accesso.



Planimetria stato legittimato: elaborato 04_SF_B001_20_5079

Il totale delle aree oggetto di cessione o esproprio il cui atto di formalizzazione risulta mancante nel Comune di Sassuolo sono:

Aree oggetto di cessione o esproprio allo stato di fatto - (Comune di Sassuolo)			
Mappale	MQ	Proprietà	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
TOTALE	2063 MQ		

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	Proprietà	Categoria	Note
387	888	Kerakoll Spa	V/Parccheggio	Cessione non formalizzata (p1)

Aree oggetto di interesse comunale - (Comune di Sassuolo)				
Mappale	MQ	Proprietà	Categoria	Note
391	480	Kerakoll Spa	Viabilità	Esproprio non formalizzato
395	2600	Comune	V/Parcheggio	Ceduta
396	1015	Comune	Viabilità	Ceduta
390	191	Comune	Viabilità	Ceduta
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 viabilità.

Aree di cessione da parte di Kerakoll Spa a seguito dell'intervento in oggetto (Comune di Sassuolo)				
Mappale	MQ	Proprietà	Categoria	Note
387 '	545	Comune	V/Parcheggio	Da cedere
392 '	490	Comune	V/Parcheggio (390) - Viabilità (100)	Da cedere
391 '	480	Comune	Viabilità	Da formalizzare esproprio
395'	2470	Comune	V/Parcheggio	Da cedere
396'	590	Comune	Viabilità	Da cedere
390 '	110	Comune	Viabilità	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** e l'area destinata a viabilità è pari a **1280 mq**.

Il mappale 388 (85 mq) non risulta di interesse comunale pertanto rimane di proprietà Kerakoll Spa. Tuttavia in quanto oggetto di cessione pendente per parcheggi pubblici discendente dallo stato di fatto, tale quantità viene comunque garantita al fine del soddisfacimento dello standard. Infatti il totale delle aree da destinare a V/P1 reperite da progetto è maggiore delle aree richieste (V/P1) discendenti dallo stato di fatto sommate anche a quelle dovute a seguito dell'intervento di ampliamento e demolizione e ricostruzione in oggetto (si veda paragrafo 3.1).

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 la **proposta di frazionamento** e si rimanda al relativo elaborato: 00_PU_H002_21_5079.

Trattasi di un procedimento di cessione e retrocessione.

Nello specifico sono oggetto di retrocessione i mappali 390 e 395, ad oggi di proprietà del comune di Sassuolo, che vengono frazionati e parzialmente ceduti a Kerakoll per un'area totale di **636 mq**. Tale area viene compensata attraverso la cessione da parte di Kerakoll Spa al Comune di Sassuolo di parte dei mappali 392, 351 e 387 attualmente di sua proprietà per un totale di **1525 mq**.

In particolare si distinguono:

Aree oggetto di cessione - Comune di Sassuolo:

- 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.

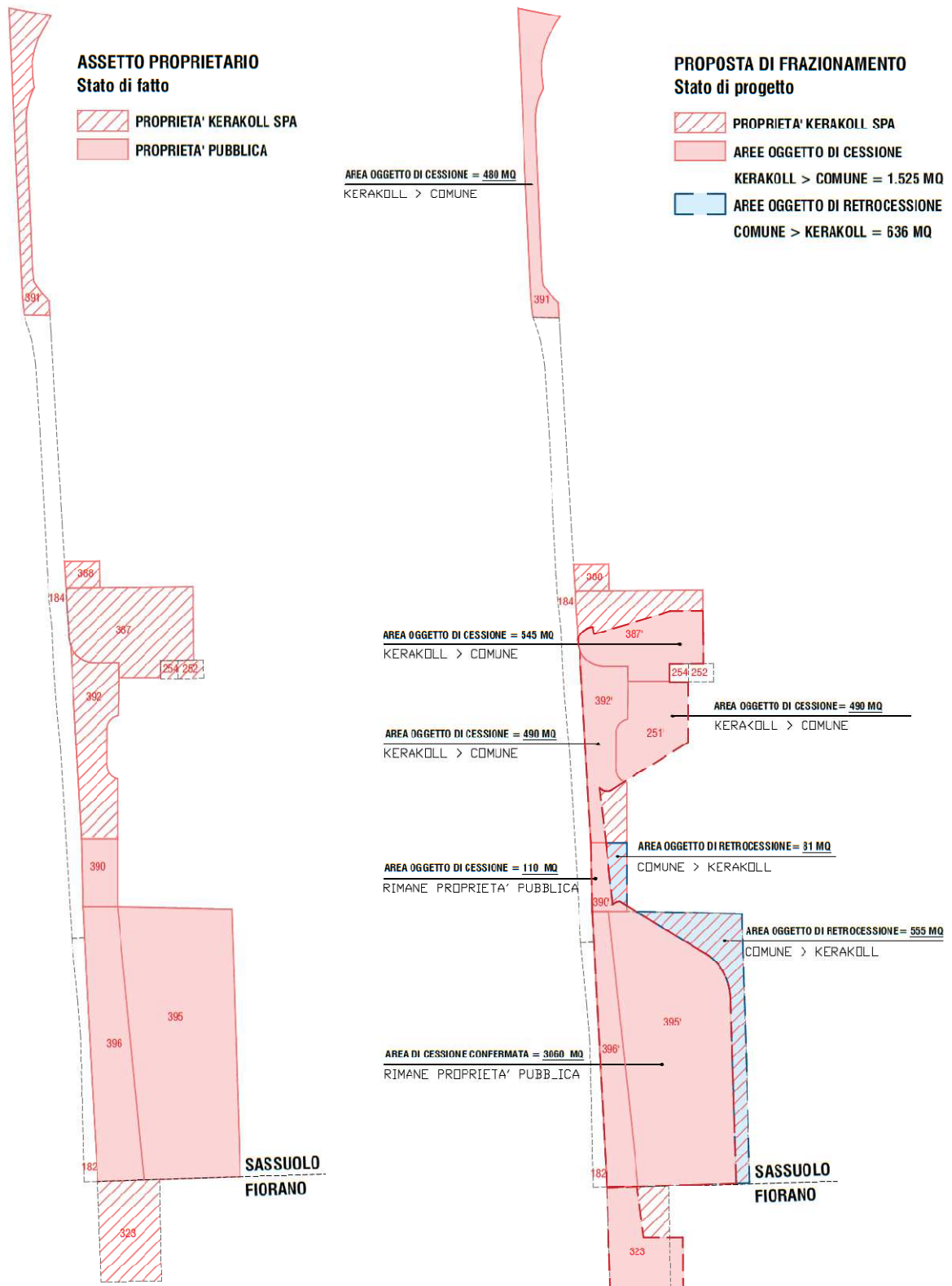
Aree oggetto di retrocessione - Comune di Sassuolo:

- la proposta di frazionamento dei mappali 390 e 395 di proprietà comunale, comporta la compensazione di una porzione del mappale 395 (555 mq) e una porzione del mappale 390 (81 mq) per un totale di 636 mq. Queste porzioni diventano di proprietà di Kerakoll e la stessa quantità viene reperita in altra collocazione (mappali 351, 392, 387)

Aree oggetto di cessione - Comune di Fiorano

La proposta di frazionamento nel Comune Di Fiorano coinvolge i mappali 323-322. Si prevede la cessione al comune di Fiorano di 485 mq, oggetto di cessione pendente a seguito di accordo controfirmato nel 2008 tra Comune di Fiorano e proprietà Ricchetti. L'ipotesi di ripermetrazione è giustificata dalla volontà di cedere la porzione di area destinata alla viabilità pubblica e la porzione di area comprendente il traliccio ENEL esistente per garantirne l'accesso.

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



Assetto proprietario dello stato di fatto

Assetto proprietario dello stato di progetto

Estratto elaborato 00_PU_H002_21_5079

3 RISPETTO DEI PARAMETRI URBANISTICI

3.1 DOTAZIONI DI PARCHEGGI PUBBLICI

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 per parcheggi pubblici dovute ai sensi degli articoli 54 e 98 del RUE rispettivamente di Sassuolo e di Fiorano.

Secondo entrambi i relativi articoli dei RUE dei Comuni di Sassuolo e di Fiorano **P1: 10 mq ogni 100 mq di SC.**

Comune di Sassuolo

La superficie complessiva SC di nuova edificazione risulta pari a 37.003 mq. (720 mq lotto Kerakoll + 36.283mq lotto ex Ricchetti). L'ampliamento Kerakoll (720 mq), determina un nuovo **standard di parcheggi pubblici di 72 mq**, in applicazione del parametro previsto dal Regolamento Urbanistico vigente (10% SC).

Ampliamento - Lotto Kerakoll				
SU	SA	SC	SCO	Dotazioni in relazione a U27 (art.54 lettera d) (P1=10mq / 100mq SC)
Ampliamento K2				
757	-	720	842	72

Per quanto riguarda il lotto ex Ricchetti, soggetto a demolizione e ricostruzione, la quota di parcheggi pubblici dovuta è di **3.628 mq**; tale quantità è parzialmente soddisfatta dalla quantità di dotazioni pubbliche cedute dal piano particolareggiato (3.615 mq), generando un **deficit di 13 mq**.

Demolizione e ricostruzione - Lotto Ex Ricchetti				
SU	SA	SC	SCO	Dotazioni in relazione a U27 (art.54 lettera d) (P1=10mq / 100mq SC)
Capannone K2X				3628 Tale quantità è soddisfatta dalla quantità di dotazioni pubbliche (3.615 mq) già cedute da piano particolareggiato 1975 e variato nel 1985 generando un deficit di 13 mq
23214	145	23301	20024	
Test Lab TL				
3767	1948	4936	2514	
MP+ Mock up +Tettoia carrelli				
6053	-	6053	6110	
Tettoia Fotovoltaica				
-	3495	2097	3498	
Totale				
32930	5588	36283	32041	

Tenendo in considerazione il fatto che dell'area di parcheggio ex Ricchetti, una porzione di 1015 mq è stata trasformata in viabilità a seguito del risezionamento della Pedemontana, la quantità effettivamente utilizzabile a parcheggio pubblico, comprensiva di quella dovuta per l'ampliamento, nonché per la demolizione e ricostruzione risulta pari a 888 + 2600 + 85 (72 + 13) = 3.573 mq, oltre agli 85 mq da reperire ulteriormente o monetizzare. Per un totale complessivo di: 3.658 mq.

Il progetto, pur prevedendo una rimodulazione delle aree del fronte sud mediante un nuovo disegno che interessa anche la geometria delle aree di parcheggio esistenti, garantisce le seguenti quantità da destinare a parcheggi pubblici:

- l'area corrispondente al parcheggio esistente di **888 mq** (non ceduta);
- l'area di parcheggi pubblici ceduti dal lotto Ex Ricchetti di **2600 mq**;
- l'area corrispondente alla quantità necessaria per raggiungere la quota minima dovuta di 973 per parcheggi pubblici lotto Kerakoll (quantità non reperita per la quale sarebbe ammessa la monetizzazione) di **85 mq**;
- l'area dovuta da standard a seguito degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di **85 mq**.

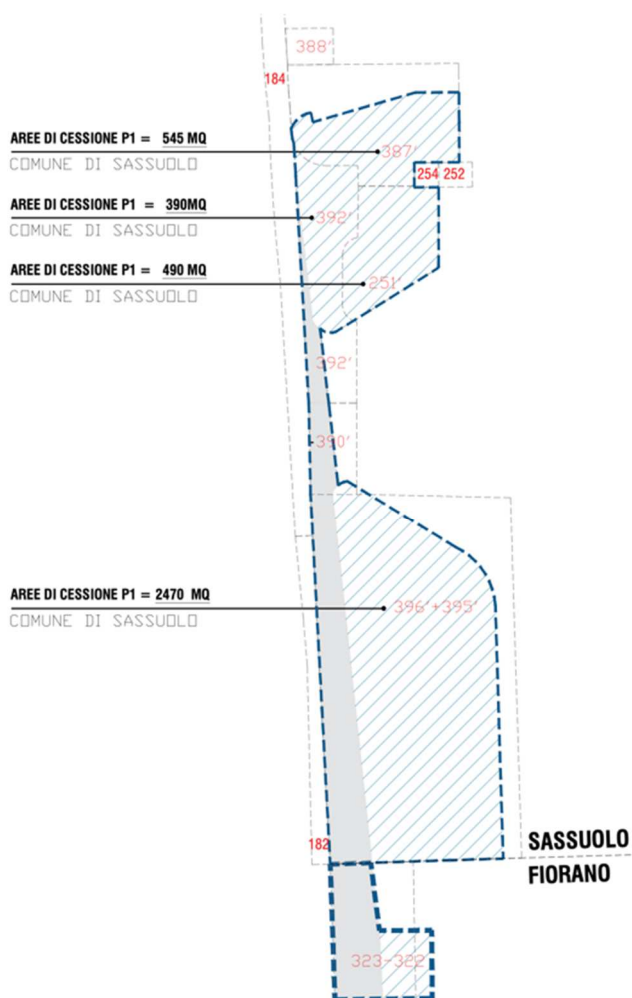
In sintesi:

- Quantità di aree per parcheggi pubblici richiesta da stato di fatto: **3.573mq** (2600 + 85 + 888)
- Quantità di aree per parcheggi pubblici dovuta a seguito di intervento di ampliamento e demolizione e ricostruzione: **85 mq** (72 + 13)

Totale aree per parcheggi pubblici da reperire: **3658 mq** (3573 + 85)

Totale aree per parcheggi pubblici reperita da progetto: **3.895 mq** (390 + 490 + 545 + 2470).

Il progetto, individua un'area destinata a parcheggi pubblici che risulta maggiore di quella richiesta: **3.895 mq > 3658 mq** (3573 + 85), **pertanto il parametro relativo alle dotazioni di parcheggio pubblico è verificato.**



Il soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico nelle quantità sopra elencate è dimostrato graficamente nello schema accanto (estratto elaborato 00_PU_H002_20_5079).

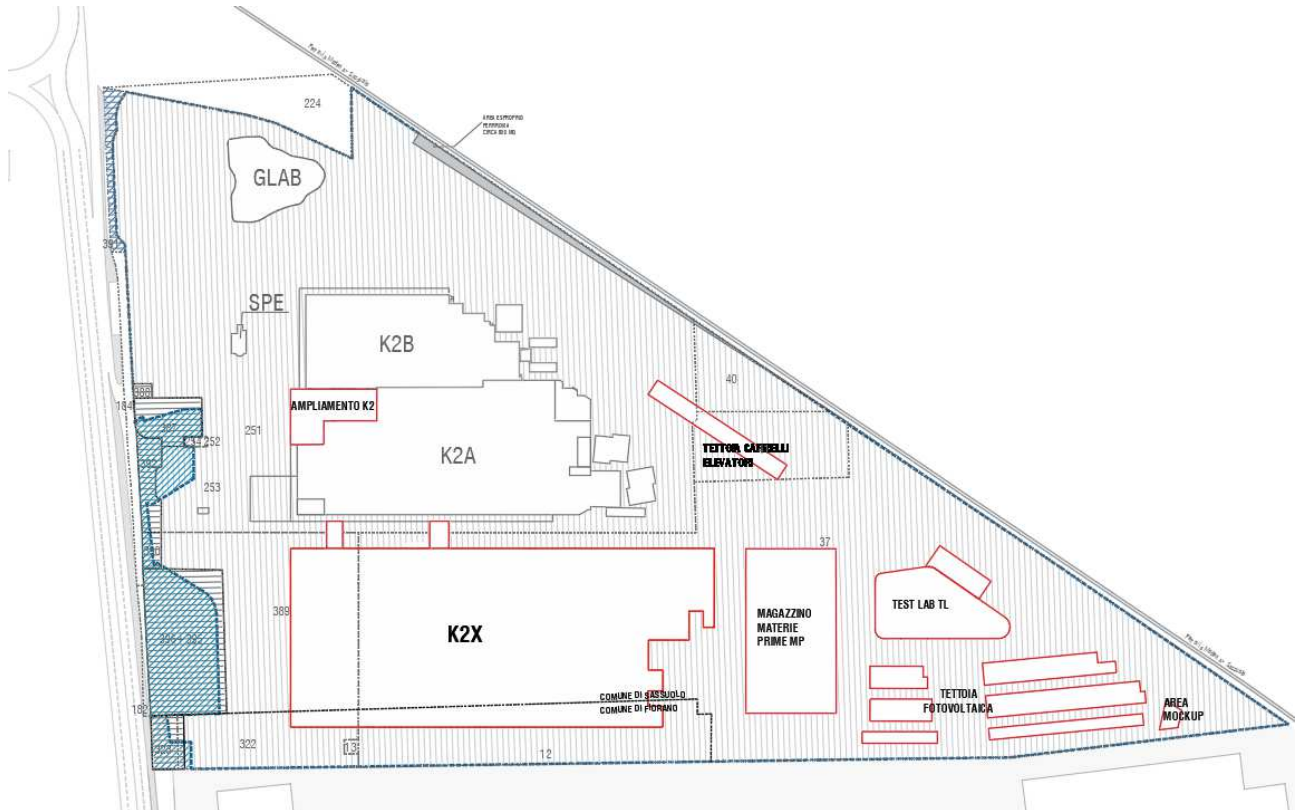
Complessivamente la dotazione per parcheggi pubblici prevista è calcolata escludendo la porzione della cessione Ex Ricchetti successivamente integrata nel risezionamento della strada.

Comune di Fiorano

Come già dichiarato, l'intervento (qualificato come RE) su territorio di Fiorano prevede una riduzione di superficie rispetto a quella esistente e demolita: la SCO prevista da progetto è pari a **2.532 mq < 3.765 mq** SCO dello stabilimento esistente (il calcolo viene effettuato sulla SCO in quanto non si è in possesso di un dato certo relativo alla SC dello stabilimento esistente). Pertanto non è dovuta la cessione di aree dovuta a nuova costruzione.

Tuttavia si evidenzia la presenza di un'area di cessione volontaria pari a **485 mq**, oggetto di un accordo controfirmato nel 2008 tra il Comune di Fiorano e la proprietà Ricchetti per il sezionamento della Pedemontana, che risulta ancora da formalizzare.

Il progetto propone dunque un'area di cessione volontaria mantenendo la quantità di 485 mq, equivalente alla quota stabilita dall'accordo suddetto e ridefinendone la perimetrazione. L'ipotesi di ripermetrazione è giustificata dalla volontà di cedere la parte di area destinata alla viabilità pubblica e la parte di verde comprendente il traliccio ENEL esistente per garantire l'accesso.



Estratto tavola 00_PU_H002_21_5079

3.2 DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

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 è richiesto un posto auto ogni 65 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 è richiesto un posto auto ogni 100 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, così come illustrato dalle tabelle seguenti. Tuttavia si evidenzia che **la dotazione dei parcheggi pertinenziali richiesta dall'art. 97 del RUE del Comune di Fiorano viene reperita e collocata interamente su territorio di Sassuolo.**

Comune di Sassuolo

Ampliamento - Lotto Kerakoll - Comune di Sassuolo					
SU	SA	SC	SCO	Dotazioni U27 (art.54 lettera d)	Dotazioni PP (art.53 comma 13, lettera f)
Ampliamento stabilimento K2				(P1=10mq / 100mq SC)	(PP=1 posto auto per 65 mq SC)
757	-	720	842	72	11
					privati uso pubblico
					5 6
PP Da stato legittimato					
4458 MQ / 22 MQ = 203					

Demolizione e ricostruzione - Lotto Ex Ricchetti - Comune di Sassuolo						
SU	SA	SC	SCO	Dotazioni U27 (art.54 lettera d)	Dotazioni PP (art.53 comma 13, lettera f)	
Stabilimento K2X				(P1=10mq / 100mq SC)	(PP=1 posto auto per 65 mq SC)	
23214	145	23301	20024	3628	526	
Test Lab TL					privati	uso pubblico
3664	1948	4832	2410		263	263
MP+ Mock up+ Tettoia carrelli					(PP=1 posto auto per 200 mq SF)	
6053	-	6053	6110		354	
Tettoia fotovoltaica					privati	uso pubblico
-	3495	2097*	3498		177	177
Totale						
32930	5588	36283	32041			

*La tettoia fotovoltaica (2097 mq) posta sui parcheggi non contribuisce al calcolo dei parcheggi pertinenziali.

Comune di Fiorano

Demolizione e ricostruzione - Lotto Ex Ricchetti - Comune di Fiorano					
SU	SA	SC	SCO	Dotazioni U27 (art.98 lettera c)	Dotazioni PP (art.97 n.10)
Stabilimento K2X				(P1=10mq / 100mq SC)	(PP=1 posto auto per 100 mq SC)
2770	-	2770	2532	277	28
					privati uso pubblico
					14 14
					(PP=1 posto auto per 300 mq SF)
					33
					privati uso pubblico
					16 17

Il totale dei parcheggi pertinenziali dovuti da standard ai sensi degli art.53 del Comune di Sassuolo e 97 del Comune di Fiorano risulta di **570** (11 + 526 + 33). Tale quota è da considerarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenziali 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 (si veda elaborato 00_PU_H003_20_5079).

Si evidenzia che lo standard di parcheggi pertinenziali non viene totalmente soddisfatto in quanto all'interno dell'area di intervento di proprietà di Kerakoll vengono reperiti **347 nuovi posti auto**, di cui 26 per la sosta dei camion (11 nuovi e 15 ricollocati).

I parcheggi pertinenziali previsti da progetto coprono solo parzialmente la quota di uso pubblico richiesta dall'art.53 del RUE del Comune di Sassuolo: il progetto individua 62 PP a uso pubblico su un totale di 285 PP dovuti da standard, pertanto si propone una **variante alle disposizioni del RUE**.

Per il calcolo puntuale della Superficie Parcheggi si faccia riferimento all'elaborato: 00_PU_H003_21_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 sono:

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

La superficie fondiaria (SF) di progetto è calcolata sottraendo dalla superficie territoriale (ST) le aree oggetto di cessione, pertanto a seguito della proposta di frazionamento proposto le SF risultano:

- SF Lotto Kerakoll (Comune di Sassuolo): **64278 mq**
- SF Lotto Ex Ricchetti (Comune di Sassuolo): **70715 mq**
- SF Lotto Ex Ricchetti (Comune di Fiorano): **9921 mq**

Si rimanda all'elaborato 00_PU_H004_20_5079 per il prospetto di calcolo della SF di progetto:

Dati catastali		Proprietà	ST	Dotazioni Territoriali (DT)		SF (ST - DT)
Mappale	MQ			Mappale	MQ	
Lotto Kerakoll (Comune di Sassuolo)						
251	64125	Kerakoll Spa	65803	251 '	490	64278
252	40	Kerakoll Spa		252	-	
253	25	Kerakoll Spa		253	-	
254	30	Kerakoll Spa		254	-	
387	888	Kerakoll Spa		387 '	545	
388	85	Kerakoll Spa		388 '	-	
392	610	Kerakoll Spa		392 '	490	
Lotto Ex Ricchetti (Comune di Sassuolo)						
390	191	Comune di Sassuolo	73885	390 '	110	70715
395	2600	Comune di Sassuolo		395 '	2470	
396	1015	Comune di Sassuolo		396 '	590	
389	8398	Kerakoll Spa		389	-	
37	56393	Kerakoll Spa		37	-	
40	1960	Kerakoll Spa		40	-	
41	3328	Kerakoll Spa		41	-	
Lotto Ex Ricchetti (Comune di Fiorano)						
12	6723	Kerakoll Spa	10406	12	-	9921
13	64	Kerakoll Spa		13	-	
322	3169	Kerakoll Spa		322 '	35	
323	450	Kerakoll Spa		323	450	

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

Ampliamento Lotto Kerakoll (Comune di Sassuolo)		Stato di progetto		
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)_Art.24 RUE Sassuolo	Parametri (PR)	SF	SC	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria $U_f \max = 0,65 \text{ mq/mq}$	0,42 mq/mq	64.278 mq	27.448 mq	22.770 mq
IC < IC (e) *	0,35			
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 $U_f \max = 0,65 \text{ mq/mq}$. Tale parametro risulta rispettato in quanto il rapporto tra la SC prevista ($SC = 27.448 \text{ mq}$ di cui 720 mq di ampliamento) e la superficie fondiaria ($SF = 64.278 \text{ mq}$) è uguale a **$0,42 \text{ mq/mq} < 0,65 \text{ mq/mq}$** .

L'intervento di ampliamento all'interno del Lotto Kerakoll comporta un aumento della SCO rispetto a quella esistente di 842 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 2.193 mq e la SCO prevista in ampliamento da progetto è pari a 842 mq, il parametro risulta rispettato.

Intervento di demolizione e ricostruzione su Lotto Ex Ricchetti (Comune di Sassuolo):

Demolizione e ricostruzione_ Lotto Ex Ricchetti (Comune di Sassuolo)		Stato di progetto		
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)_Art.24 RUE Sassuolo	Parametri (PR)	SF	SC	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf max = 0,65 mq/mq	0,5 mq/mq	70.715 mq	36.283 mq	32.041 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 SC prevista da progetto (36.283 mq) e la SF (70.715) è pari a **$0,5 \text{ mq/mq} < 0,65 \text{ mq/mq}$** .

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 SF 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 32.041 mq, il parametro risulta rispettato.

Intervento di demolizione e ricostruzione su Lotto Ex Ricchetti (Comune di Fiorano):

Demolizione e ricostruzione_Lotto Ex Ricchetti (Comune di Fiorano)		Stato di progetto		
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)_Art.55 RUE Fiorano	Parametri (PR)	SF	SC	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf max = 0,65 mq/mq	0,28 mq/mq	9.921 mq	2.770 mq	2.532 mq
SCO < 50 % SF	SCO < 4.960			
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 Uf max= 0,65 mq/mq. Tale parametro risulta rispettato in quanto il rapporto tra la SC prevista da progetto (2.770 mq) e la SF (9.600) è pari a **0,28 mq/mq < 0,65 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 9921 mq, dunque il parametro è rispettato in quanto la SCO prevista di 2532 mq è minore di 4960 mq corrispondente al 50% della SF.

TOTALE		Stato di progetto		
Parametri Urbanistici ambiti APSi (e)	Parametri (PR)	SF	SC	SCO
Indice di Utilizzazione Fondiaria (SC/SF)	0,46 mq/mq	144.914 mq	66.362 mq	57.450 mq
IC (SCO/SF)	0,40			
H max	36 m			

Per il calcolo puntuale della SCO di progetto ed esistente si faccia riferimento all'elaborato: 99_PU_H001_21_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 8.302 mq.

Ampliamento_Area Kerakoll (Comune di Sassuolo)				
SCO	SF	SP da standard (20% Sup. non coperta)	SP da progetto	Sup non permeabile (SF-SP-SCO)
Stabilimento K2	64278	8302	11123	30384
21929				
Ampliamento K2				
842				

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

Demolizione e ricostruzione_Area Ex Ricchetti (Comune di Sassuolo)				
SCO	SF	SP da standard (20% Sup. non coperta)	SP da progetto	Sup non permeabile (SF-SP-SCO)
Stabilimento K2X	70715	7735	12658	26015
20024				
Test Lab				
2410				
MP+ Mockup+ Tettoia Carrelli				
6110				
Tettoia fotovoltaico				
3498				
Totale				
32042				
Demolizione e ricostruzione_Area Ex Ricchetti (Comune di Fiorano)				
SCO	SF	SP da standard (20% SF)	SP da progetto	Sup non permeabile (SF-SP-SCO)
Stabilimento K2X	9921	1984	3277	4112
2532				

Il parametro di permeabilità dell'area è rispettato in quanto la superficie permeabile prevista da progetto sul Comune di Sassuolo è pari a 23.781 mq (12658 + 11123) rispetto a 16.037 mq (8302 + 7735) richiesti da standard.

Il parametro di permeabilità dell'area è rispettato anche per quanto riguarda il Comune di Fiorano in quanto la superficie permeabile prevista da progetto sul Comune di Fiorano è pari a 3277 mq rispetto a 1984 mq richiesti da standard.

La superficie non permeabile su Comune di Sassuolo è pari a 56.399 mq.

La superficie non permeabile su Comune di Fiorano è pari a 4112 mq.

SCO totale	SF totale	SP totale da standard	SP totale da progetto	Sup non permeabile (SF-SP-SCO)
57345	144914	18021	27058	60511

La superficie permeabile totale prevista da progetto indistintamente su entrambi i comuni è pari a 27.058 a fronte di totali 18.021 mq dovuti.

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 144.914 mq il cui 10% corrisponde a 14.491 mq. La SP totale prevista da progetto è di 27058 mq, quindi maggiore del parametro minimo richiesto.

Per il calcolo puntuale della SP si faccia riferimento all'elaborato: 00_PU_H005_21_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.

Si evidenzia che 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.

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. Il perimetro di progetto delle opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le aree oggetto di cessione, ad esclusione del mappale 391 ricadente in Comune di Sassuolo e pari a 480 mq (oggetto di esproprio pendente) in quanto già corrispondente a viabilità pubblica non necessita di nessun tipo di intervento.

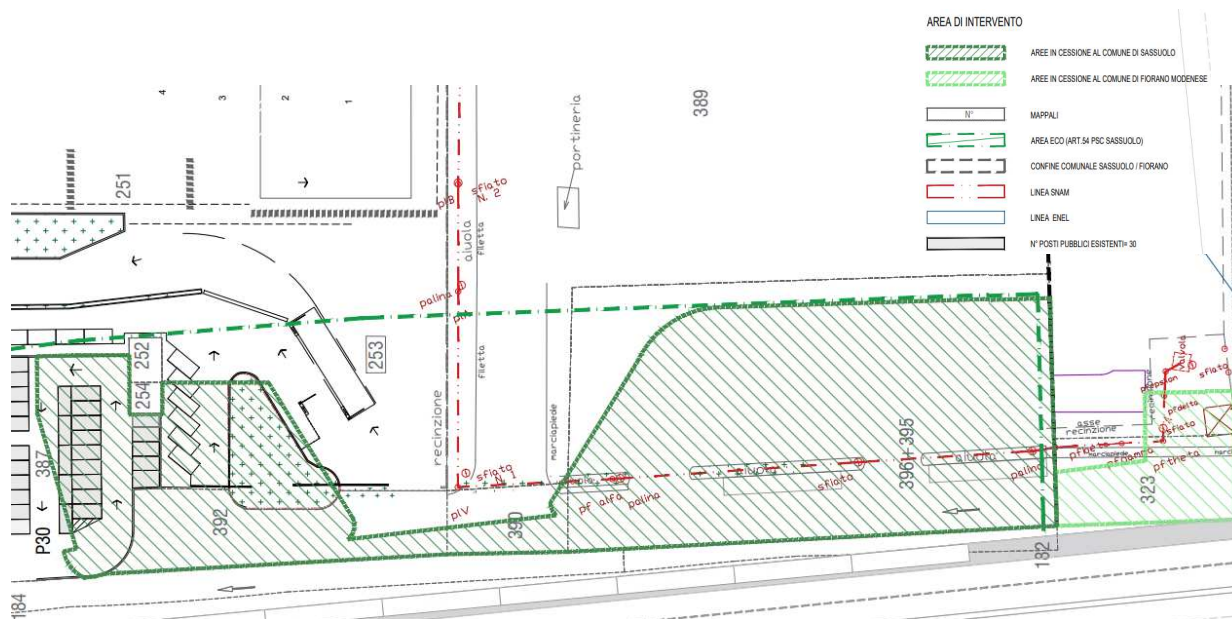
Il **perimetro di intervento OU** ricomprende i seguenti mappali:

Mappale	MQ	Proprietà	Categoria
387 ' 392 ' 395' 396' 390 ' 251 ' 323 ' TOTALE	545 490 2470 590 110 490 485 5180 MQ	Comune di Sassuolo Comune di Sassuolo Comune di Sassuolo Comune di Sassuolo Comune di Sassuolo Comune di Sassuolo Comune di Fiorano	V/Parceggio V/Parceggio (390) - Viabilità (100) V/Parceggio Viabilità Viabilità V/Parceggio Viabilità

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 verde 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

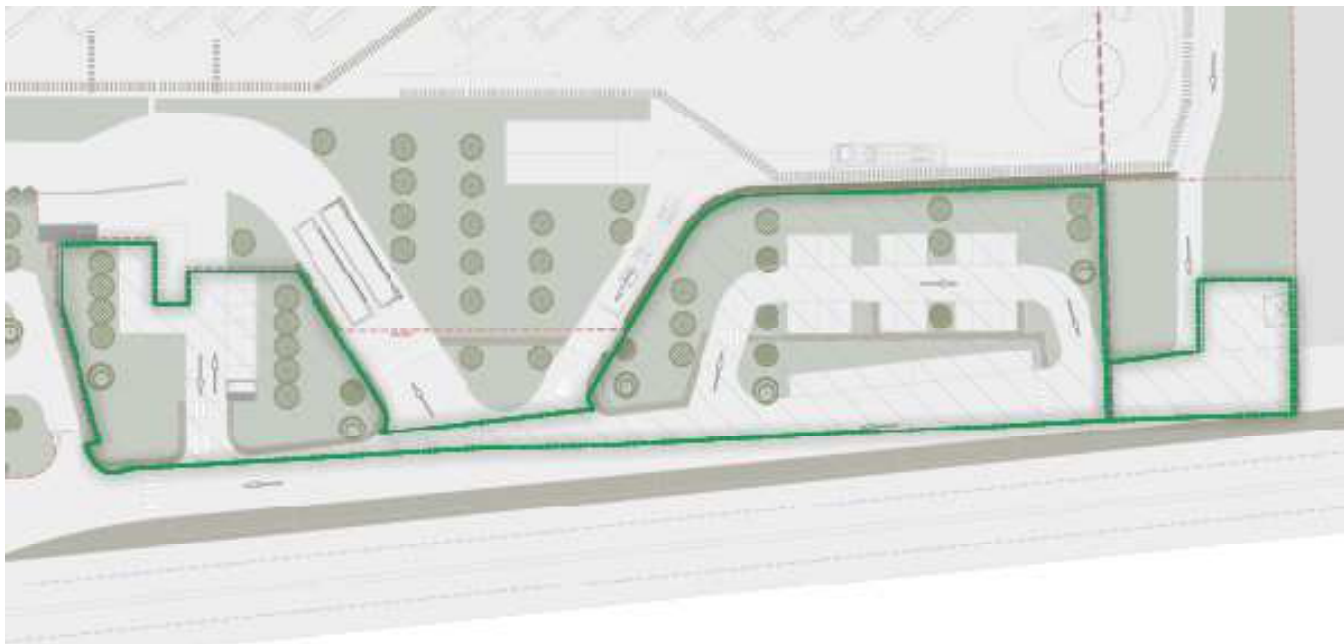


Vista del parcheggio privato dello stabilimento Kerakoll esistente

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 - In verde il perimetro delle opere di urbanizzazione

Dunque il progetto prevede il mantenimento di 30 posti auto pubblici (con potenziamento a 32), 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 (vedi sezioni tipologiche *OU_XX_N001_21_5079* e abaco pacchetti *OU_XX_G001_20_5079*):

- 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 folta 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:

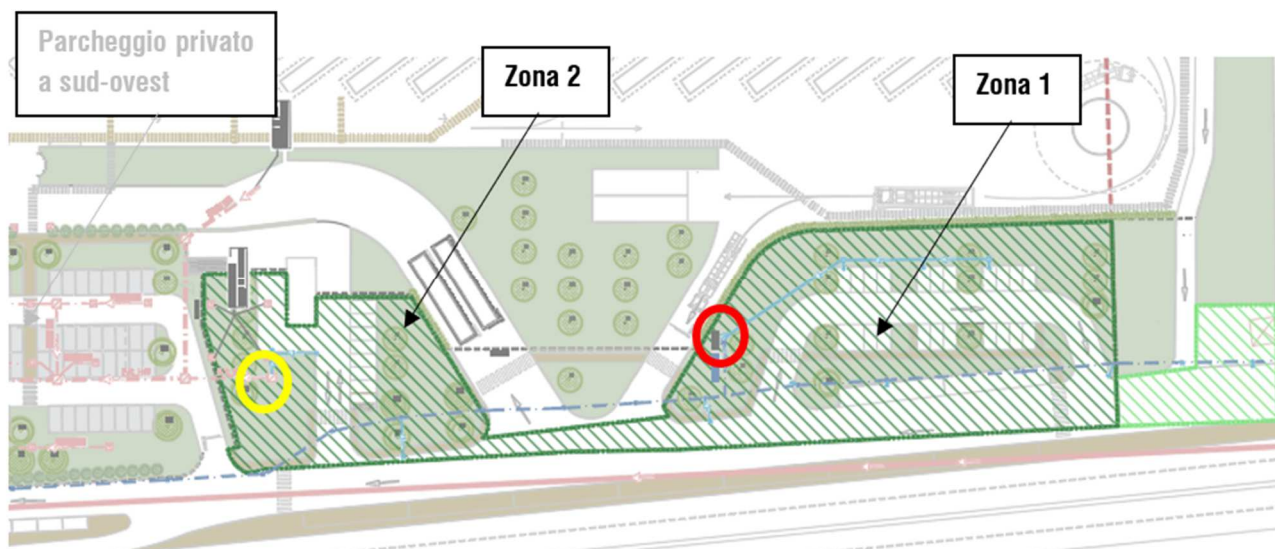
- *Acer monspessulanum*
- *Fraxinus ornus*
- *Quercus Robur Fastigiata*

Acer monspessulanum 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* (seconda grandezza) indirizza i filari del progetto verso Nord , con il suo portamento piramidale.

Distanze (dai confini) , sesti d'impianto e scelte arboree sono conformi al Regolamento del verde in vigore (vedi elaborati OU_XX_B004_21_5079 e OU_XX_B005_21_5079)

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).



Individuazione delle zone in cessione oggetto di intervento e dei punti di scarico delle reti fognarie acque meteoriche

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_21_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_21_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 8 posti auto;
- Parcheggio zona sud-est, più grande e destinato a 22 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.

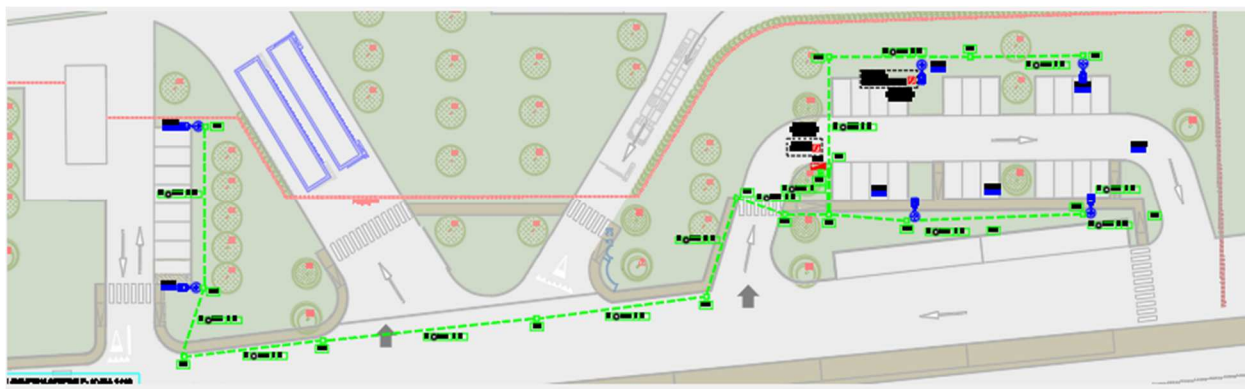
L'illuminazione esterna sarà realizzata con apparecchi a LED installati su pali di altezza 8 m.

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 8850 lm su pali h=8 m fuori terra
- Illuminazione parcheggio grande – apparecchio illuminante a LED 8850 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_21_5079

OU_IE_B002_21_5079

