COMUNE DI SASSUOLO

RELAZIONE URBANISTICA

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI OFFICINA PER AUTOVEICOLI PESANTI E MAGAZZINO RICAMBI IN LOCALITA' PONTEFOSSA – AMPLIAMENTO DELLA OFFICINA MONARI

Proprietà: EVICARRI S.p.A.

1

L'intervento previsto prevede una variante urbanistica,: tale variante si rende necessaria al fine di

- modificare (sia in via grafica che normativa) la classificazione dell'area in esame dall'ambito ES a quello APS,
- definire un sub ambito limitato all'area di intervento e
- rendere possibile la realizzazione di quanto proposto in tempi rapidi non compatibili con un iter normale di variante e con l'immobilismo delle altre proprietà presenti nel più vasto ambito nel quale l'area è inserita.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DALLE NORME PSC e RUE

Le opere di progetto si inseriscono in quelle previste e ammesse dal PSC e dal RUE vigenti per le aree ricadenti in ambito APSi. Con la attuale proposta di variante si vuole superare la necessità di inserimento nel POC e l'eliminazione del vincolo ES per i fabbricati presenti. Oltre alla eliminazione di tale vincolo, le varianti apportate agli strumenti urbanistici consistono

- nella individuazione di un sub ambito definito "Evicarri-Pontefossai"
- nella modifica della composizione delle dotazioni territoriali: viene indicato come parametro per il V il 15% della SU, anziché il 10% e contestualmente viene azzerata la richiesta di P1. Ciò perché contestualmente vengono realizzati parcheggi di pertinenza in misura quantitativamente superiore agli standard previsti dal RUE. In aggiunta a questo elemento, i parcheggi pertinenziali che si affacciano su via Radici risulteranno, durante le ore di esercizio dell'attività lavorativa, utilizzabili dal pubblico.

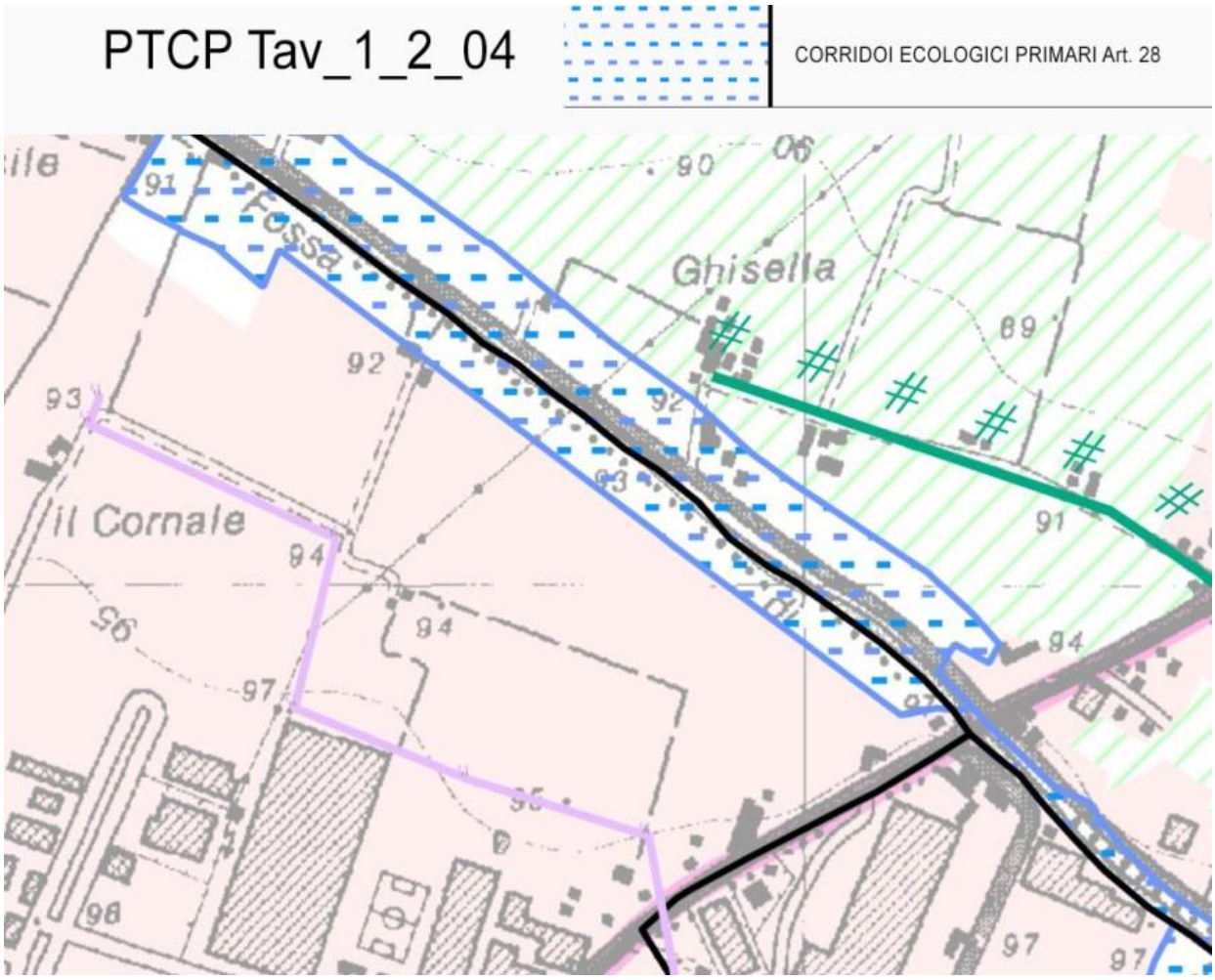
Si evita così il formarsi di aree che risultano di difficile controllo e quindi sostanzialmente problematiche.

La quantità di dotazioni territoriali prevista in cessione è parametrizzato sulla SC teoricamente interamente realizzabile. La SC prevista risulta evidentemente inferiore a questo dato. Questa scelta è stata fatta per avere l'opportunità, di rispondere in modo adeguato laddove, in un eventuale futuro a necessità che scaturiscano da un settore quale quello del trasporto su gomma, così radicalmente e vertiginosamente in mutazione, anche con variazioni essenziali delle strutture, senza dovere per questo dovere ripartire da una 'tabula rasa'.. La proposta di modifica alla normativa vigente è riflesso al mantenimento di questa possibilità.

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L’area oggetto di verifica, posta in adiacenza al Torrente Fossa, a Via Radici in Piano e a Via dell’Artigianato (strada che immette alla zona industriale nord del comune di Sassuolo), si presenta attualmente in parte già urbanizzata, classificata nel vigente RUE/PSC come “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale - APS.i3 - Prevalenza di attività industriali”. Compresi all’interno di questa area vi sono anche due fabbricati individuati come “ES – Edifici e complessi di valore storico–architettonico, culturale e testimoniale”.

STUDIOPINELLI ARCHITETTI – Sassuolo – Via Cavallotti 130
Arch. Pier Giorgio Pinelli
Arch. Carlo Pinelli
Ing. Claudio Berselli
Geol. Franco Gemelli



STUDIOPINELLI ARCHITETTI – Sassuolo – Via Cavallotti 130
Arch. Pier Giorgio Pinelli
Arch. Carlo Pinelli
Ing. Claudio Berselli
Geol. Franco Gemelli

4

Si riporta qui di seguito la scheda del QC del PSC relativa ai fabbricati esistenti che sarà eliminata

2.3 Caratteristiche degli spazi esterni e di relazione

Foto n.: 3

Foto n. : 5

Tipologia e grado di accessibilità degli spazi esterni, di uso pubblico e semipubblico:

Rapporti con la strada: **Diretto/Indiretto (anche access**

Pavimentazioni esterne:
Ghiaia, piastrelle

Sistemazione esterna:
Verde privato

tipo di pavimentazione del tratto di strada prospiciente:
asfalto

Giudizio sintetico sulla qualità complessiva degli spazi esterni

- ☐ **di grande valore ambientale**
- ☐ **di significativo valore ambientale**
- ☑ **di valore ambientale compromesso**

Stato di manutenzione

- ☐ **Buono**
- ☑ **Mediocre**
- ☐ **Cattivo**

Annotazioni:

SEZIONE 3 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

3.1 Caratteri significativi delle strutture

Strutture verticali: **Originali**

Tipologia strutture verticali:
(A) Intonaco, (B) Muratura in mattoni

Strutture orizzontali:

Tipologia strutture orizzontali:

Copertura: **Sostituita**

Manto di copertura: **coppi**

Tipologia: **Falde - travi, travetti, travicelli (Parte), travi, travetti, tavolato in legno (parte)**

STUDIOPINELLI ARCHITETTI – Sassuolo – Via Cavallotti 130
Arch. Pier Giorgio Pinelli
Arch. Carlo Pinelli
Ing. Claudio Berselli
Geol. Franco Gemelli

6

3.2 Caratteri architettoniche significative

Caratteristiche architettoniche significative:

3.3 Elementi decorativi

☐ **Decorazioni di sottogronda**

Altri elementi di pregio:

3.4 Stato di conservazione

Giudizio sintetico sullo stato di conservazione generale

- ☐ **Ottimo**
- ☑ **Mediocre**
- ☐ **Buono**
- ☐ **Scadente**

Motivazioni:

Recenti interventi edilizi

- ☐ **di manutenzione**
- ☑ **di restauro/risanamento conservativo**
- ☐ **di ristrutturazione**

Alterazioni dell'impianto originario

- ☐ **Assenti**
- ☑ **Gravi**
- ☐ **Leggere**
- ☐ **Totali**

Presenza di specifici fenomeni di degrado

- ☐ **Strutture verticali**
- ☐ **Strutture orizzontali in vista**
- ☐ **Copertura**
- ☑ **Umidità ascendente nelle murature**
- ☑ **Facciate**

Altro **Serramenti esterni**

Presenza di elementi architettonici o materiali incongrui:

Presenza di elementi di arredo urbano incongrui:

Tubazioni gas, contatori, cassette lettere

3.5 Destinazioni d'uso attuali

Piano terra o rialzato: **(A,B) Residenza**

stato di utilizzo:
- ☑ **Totale**
- ☐ **Parziale**
- ☐ **Nessuno**

Piano rialzato o primo piano: **(A) Residenza**

stato di utilizzo:
- ☐ **Totale**
- ☐ **Parziale**
- ☐ **Nessuno**

Piani superiori: N. Piani:

stato di utilizzo:
- ☐ **Totale**
- ☐ **Parziale**
- ☐ **Nessuno**

Il PSC vigente inquadra l'ambito all'interno del quale si trova l'area di intervento attraverso la scheda d'ambito qui di seguito riprodotta.

Denominazione ambito	SUB-AMBITI SOGGETTI A INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI **VIA DELL'ARTIGIANATO**	**APS.i 3**
Localizzazione	Area al margine nord del territorio comunale, ad ovest di via Radici in Piano, limitata dal torrente Fossa a nord, attraversata da via dell'Artigianato	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 141.625 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 3.758 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio di pianura in prossimità del confine nord del territorio di Sassuolo, lungo il torrente Fossa , circondato da insediamenti produttivi classificati dal PRS "Ambito produttivo di rilievo sovracomunale".
Condizioni attuali	Area non insediata (utilizzata come deposito all'aperto di prodotti ceramici ?)

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Condizioni generali di criticità sono costituite dall'elevatissima quota di suolo impermeabilizzato e dalla vulnerabilità degli acquiferi sotterranei all'inquinamento.
Limiti e condizioni	E' necessaria in fase di programmazione dell'attuazione (POC) una verifica della funzionalità idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in particolare in condizioni di criticità, e garanzia di condizioni di sicurezza in rapporto ai rischi di inquinamento

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Offerta di aree integrative degli insediamenti industriali consolidati, per consentire l'innesco di operazioni di trasferimento e riqualificazione di sedi.
Obiettivi specifici	L'area costituisce un sub-ambito perimetrato dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale APS.i. E' destinato pertanto all'integrazione dell'offerta di aree per attività produttive, e al completamento degli insediamenti esistenti anche attraverso l'integrazione delle dotazioni ecologiche infrastrutturali e di servizio esistenti.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di rispetto di 50 m. lungo il torrente Fossa. Fascia di rispetto di 30 m. della linea elettrica da alta tensione che attraversa l'area nella porzione più meridionale. Assetto urbanistico idoneo ad ospitare piccole e medie aziende, in particolare nei settori della produzione artigianale e nel terziario ad essa associato.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Piano attuativo esteso all'intero ambito.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività produttive e attività di deposito e gestione magazzino, in forma integrata nell'ambito delle attività aziendali.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Da calcolare in sede di PUA, previa definizione di assetto complessivo, definizione della superficie fondiaria e calcolo di SC con applicazione di un Uf pari a 0,50 mq./mq. Il POC potrà introdurre criteri differenziati di calcolo della potenzialità edificatoria, in relazione alla riduzione dell'impermeabilizzazione di suolo e di superficie coperta, e all'incremento di dotazioni ecologiche. I parametri modificabili sono il rapporto di copertura, l'altezza e la volumetria massima dei fabbricati da destinare a depositi (in particolare meccanizzati), e le dotazioni ecologiche e di parcheggi, da accrescere in funzione dell'introduzione di tecnologie automatizzate di gestione dei magazzini.

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità esistente (via dell'Artigianato) – via Radici in Piano, su cui si attesta la viabilità di organizzazione intera all'area, secondo uno schema da definire in sede di PUA.
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti – da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di un tratto del percorso ciclabile lungo il canale di Modena e lungo la fossa di Spezzano

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Sistemazione dell'area delimitata ECO nella cartografia del PSC (eventuale utilizzo anche per piccole strutture di servizio per gli addetti dell'area produttiva)

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Applicazione delle disposizioni derivanti dall'applicazione dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano sulle aree produttive sovracomunali.

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Previo inserimento nel POC e approvazione di PUA. Piano attuativo esteso all'intero ambito.

Viene proposta una nuova scheda d'ambito "Sub ambito EVICARRI-PONTEFOSSA"

Denominazione ambito	SUB-AMBITO **EVICARRI PONTEFOSSA**	**APS.i 3b**
Localizzazione	Area al margine nord del territorio comunale, ad ovest di via Radici in Piano, limitata dal torrente Fossa a nord.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 21.757 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 557 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio di pianura in prossimità del confine nord del territorio di Sassuolo, Sviluppato con due lati lungo il torrente Fossa e Via Radici in Piano,
Condizioni attuali	Area insediata utilizzata come deposito e esposizione saltuaria di veicoli pesanti

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Condizioni generale di criticità è costituita dalla vulnerabilità degli acquiferi sotterranei all'inquinamento
Limiti e condizioni	E' necessaria in fase di realizzazione dell'intervento edificatorio porre Attenzione alla funzionalità idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche e garanzia di condizioni di sicurezza in rapporto ai rischi di inquinamento

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Offerta di aree integrative degli insediamenti industriali consolidati, per consentire un'operazione di riqualificazione e ampliamento di sedi.
Obiettivi specifici	L'area costituisce un sub-ambito perimetrato dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale APS.i3 E' destinato pertanto all'integrazione dell'offerta di aree per attività produttive, e al completamento degli insediamenti esistenti anche attraverso l'integrazione delle dotazioni ecologiche infrastrutturali e di servizio esistenti.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di rispetto di lungo il torrente Fossa. Assetto urbanistico idoneo ad ospitare attività di supporto al trasporto In risposta alle nuove caratteristiche dello stesso.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Intervento diretto

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività produttive e attività di deposito e gestione magazzino, in forma integrata nell'ambito delle attività aziendali.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	UF max = 10.000 mq. (0,50 mq./mq. SF I parametri modificabili sono il rapporto di copertura, l'altezza e la volumetria massima dei fabbricati da destinare a depositi (in particolare meccanizzati), e le dotazioni ecologiche e di parcheggi, da definire in funzione della peculiarità delle attività da insediare, della loro organizzazione logistica interna e del loro rapporto con il territorio.

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Via Radici in Piano, su cui si attestano accesso e viabilità di organizzazione interna all'area, secondo lo schema di progetto. E' in fase di progetto una rotatoria in testata di Via Dell'Artigianato da parte del Comune di Fiorano. Questa rotatoria permetterà acceso e uscita dall'area senza attraversamento di Via Radici
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di un'area verde sul Torrente Fossa

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Sistemazione dell'area delimitata verde sul torrente Fossa e cura a verde dell' di rispetto

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Applicazione delle disposizioni derivanti dall'applicazione dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano sulle aree produttive sovracomunali.

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

	Intervento diretto Proposta di masterplan per l'intorno.

Si riportano qui di seguito l'Art. 24 del REGOLAMENTO URBANISTICO del RUE vigente con l'integrazione specifica per in nuovo sub ambito e le cartografie degli strumenti urbanistici vigenti e di variante.

Art. 24 – Ambiti APS.i - Destinazioni d'uso e parametri di intervento ammessi

1. Negli ambiti APS.i sono previsti i seguenti tipi d'uso.

Usi ammessi senza limitazioni:

U6.1n, U10, U13, U9, U24, U26, U27, U28, U30, U31 (ad esclusione di U31.e), U35, U38, U43, U44, U45, U46.

Usi ammessi con limite al 50% della superficie territoriale:

L'uso U31.e è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente. Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

Usi ammessi con limite al 35% della SC totale consentita nell'ambito di intervento: U3, U4, U5, U6.1a, U6.2 (a –n), U7, U11, U12, U14, U20.

2. E' ammesso l'uso U1 per la realizzazione di una abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare in misura non superiore a 200 mq. di SC che vanno detratti dalla SC realizzabile. L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.
3. Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: U21, U51.
4. Gli ambiti APS.i(e), totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in:
   a) parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
   b) parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare.
5. Nelle parti degli ambiti APS.i(e) insediate e consolidate ovvero parzialmente insediate da completare, gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione sono attuati attraverso intervento diretto e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.
6. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti alle altre condizioni nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Sassuolo e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

7. Nelle parti degli ambiti APS.i(e) insediate e consolidate, ovvero parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:
   - UF max = 0,60 mq./mq;
   - UF max = 0,65 mq./mq per lotti edificati, per interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, come stabilito all'art. 56 del PSC;
   - IC □ ICe; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
   - IC □ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso l'applicazione di soluzioni edilizie volte a contribuire al contenimento dei consumi energetici, all'abbattimento delle polveri, al contenimento dei rumori e al risparmio delle risorse idriche;
   - H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti;

8. Per perseguire l'obiettivo di incentivare gli interventi per accrescere la sicurezza strutturale dei fabbricati, nonché realizzare il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e degli impianti energetici, sono previste forme di premialità progressiva negli interventi edilizi da attuarsi sugli immobili produttivi edificati secondo le disposizioni della normativa previgente all'entrata in vigore della Normativa Tecnica di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti 14/1/2008 (1 luglio 2009). Per tali edifici sono ammessi gli interventi seguenti:
   a) è consentito ricavare per ciascuna UI una maggiore superficie complessiva all'interno dei volumi esistenti, mediante la creazione di strutture o interpiani, anche superando l'indice assegnato dal RUE e fino ad un massimo del 10% della SC esistente, e comunque per una quantità non superiore a 200 mq: tale intervento è subordinato alla verifica, relativamente alle UI, delle carenze strutturali di cui al comma 8 dell'art. 3 della L.122/2012 ed al conseguente miglioramento sismico finalizzato al raggiungimento dei livelli di sicurezza di cui al comma 10 del medesimo art. 3;

   b) sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (oggetto di un unico titolo abilitativo) con la medesima volumetria del fabbricato preesistente – fatte salve le distinzioni previste dalla legge - e senza aumento di superficie coperta originariamente legittimata, con la possibilità di incrementare la SC nei seguenti termini:
      - massimo 25% della SC legittimata, per immobili aventi una SC originaria inferiore a 5.000 mq;
      - massimo 15% della Sc legittimata per immobili aventi una SC originaria superiore a 5.000 mq;

      L'intervento è subordinato all'adozione di soluzioni edilizie che prevedano, oltre che all'incremento della sicurezza delle strutture, all'abbattimento delle polveri e al contenimento dei rumori secondo i parametri normativi vigenti, prestazioni energetiche in misura superiore al 10% rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente per le specifiche funzioni, nonché il risparmio delle risorse idriche, l'adozione di sistemi di raccolta e stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e conseguenti sistemi di riuso ovvero di

smaltimento in loco di quelle acque raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati o dal altre superfici non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

Le dotazioni territoriali di cui al successivo art. 54 sono dovute per la quantità che determina l'incremento del carico urbanistico rispetto alla situazione originaria. Le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali sono dovute nelle quantità previste all'art. 53 del presente Regolamento. Gli interventi sono subordinati alle disposizioni previste all'art. 141 del Regolamento Edilizio. Alla presentazione del titolo abilitativo dovrà essere allegata la richiesta all'Ente gestore di nuovo allacciamento alla fognatura in caso di generazione di nuove unità immobiliari, ovvero di modifica di quello già presente, in caso di variazione

qualitativa o quantitativa dell'apporto esistente; in forza dell'applicazione del sistema della premialità progressiva, eventuali adeguamenti infrastrutturali richiesti dall'Ente gestore, non possono essere effettuati a scomputo di oneri di urbanizzazione.

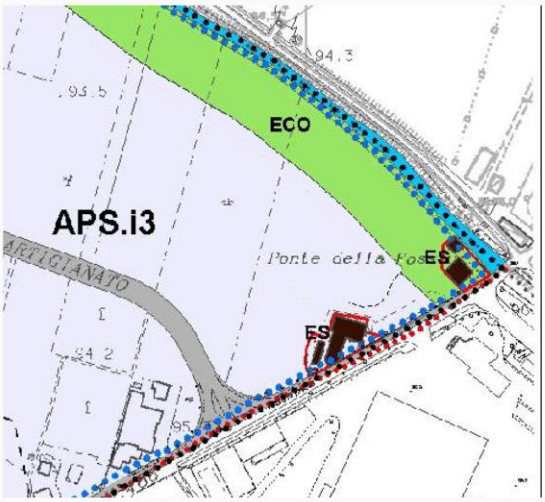
9. Nelle parti di territorio APS.i(e), gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica che prevedano, attraverso PUA da individuare in sede di POC, accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di strutture aziendali e la riqualificazione del tessuto produttivo esistente, possono raggiungere i parametri massimi di:
   - UF max = 0,65 mq./mq. di SF;
   - IC □ 60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi); - H max = 15,00 m., incrementabili fino a 30,00 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.
10. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati di cui al comma precedente, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone APS.i(e) insediate e consolidate, di cui al presente articolo. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento, sono ammessi esclusivamente interventi in base alle seguenti categorie di intervento: Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione Edilizia, nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti APS.i(e).
11. L'ambito APS.i perimetrato dal PSC e denominato "Area produttiva in via Regina Pacis presso lo stabilimento Spray-Dry", si attua in applicazione della normativa definita dalla Variante al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28/2007, oppure secondo le eventuali diverse disposizioni del POC in conformità alla destinazione d'ambito definita dal PSC.
12. Negli ambiti di territorio APS.i(p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella scheda relativa all'ambito specializzato per attività produttive del PSC.
13. Dopo la completa attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti degli ambiti APS.i(e).

14. Negli ambiti APS.i(p), fatte salve le eventuali indicazioni delle schede d'ambito del PSC che prevalgono sulle altre disposizioni e ferme restando le disposizioni del POC, i parametri suggeriti allo stesso POC per gli interventi edilizi sono i seguenti:
    - UT max = 0,50 mq./mq. di STER;
    - IC □ 50% della SF;
    - H max = 15,00 m., incrementabili fino a 30,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti

15. E' costituito il nuovo sub-ambito denominato "Evicarri-Pontefossa" all'interno del quale è previsto l'intervento diretto da effettuarsi secondo i seguenti parametri:
    - UF max = 0,50 mq,/mq, di SF
    - IC □ 50% SF
    - H max = 15,00 m., incrementabili fino a 25 m per magazzini automatizzati e volumi tecnici Le dotazioni territoriali per questo sub-ambito risultano le seguenti:
    - V = 15% dell'UF realizzabile; Si assorbe qui il 5% destinato a P1 in virtù della quantità di parcheggi pertinenziali da realizzare aperti al pubblico.
    - Pp: E' prevista un'area di parcheggio e di manovra superiore ai 3000 mq. in corrispondenza dell'accesso al subambito da via Radici, regolamentata e permessa all'uso pubblico negli orari delle attività insediate.

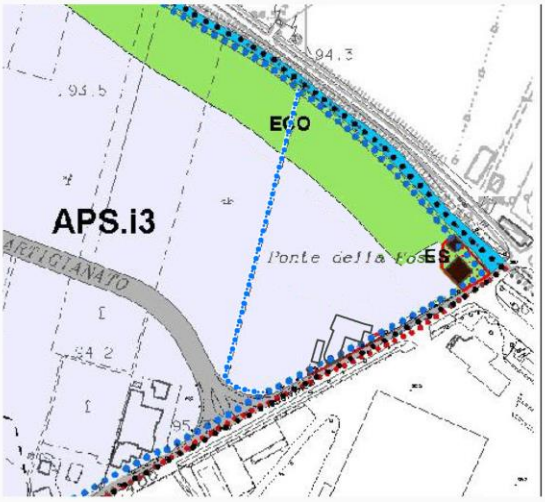
RUE vigente

PSC Vigente



RUE Variante

PSC Variante

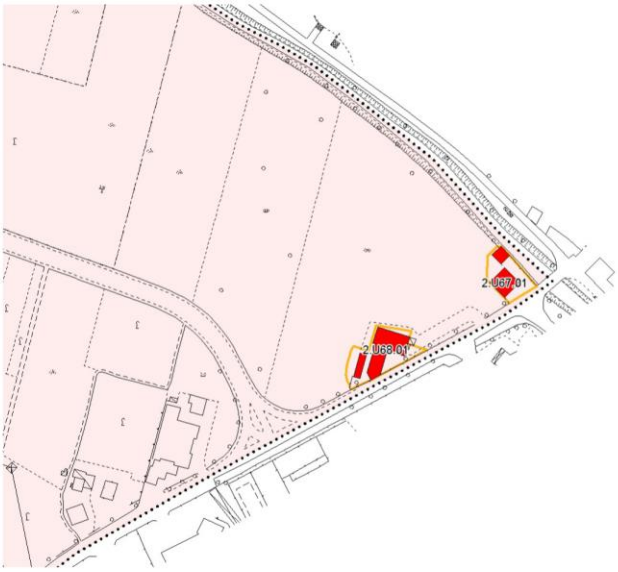


STUDIOPINELLI ARCHITETTI – Sassuolo – Via Cavallotti 130
Arch. Pier Giorgio Pinelli
Arch. Carlo Pinelli
Ing. Claudio Berselli
Geol. Franco Gemelli

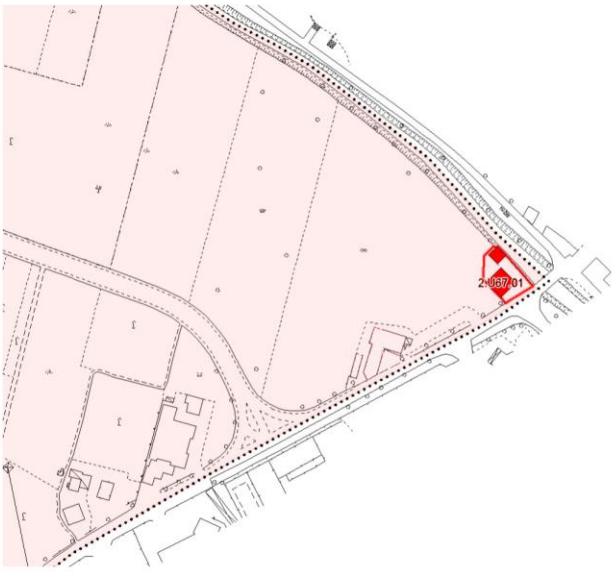
15

TAV. 2B

RUE vigente



RUE Variante



STUDIOPINELLI ARCHITETTI – Sassuolo – Via Cavallotti 130
Arch. Pier Giorgio Pinelli
Arch. Carlo Pinelli
Ing. Claudio Berselli
Geol. Franco Gemelli

16

Sassuolo, 31 agosto 2021

STUDIOPINELLI ARCHITETTI – Sassuolo – Via Cavallotti 130
Arch. Pier Giorgio Pinelli
Arch. Carlo Pinelli
Ing. Claudio Berselli
Geol. Franco Gemelli

17