

# COMUNE DI SASSUOLO (MO)

## ALLEG.

# I

REV.1

## *PERMESSO DI COSTRUIRE*

IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE  
ai sensi dell'art.53 comma 1b L.R. n. 24 del 21/12/2017  
PER L'AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA DEL  
FABBRICATO INDUSTRIALE "SPRAY DRY Spa" SITO  
IN VIA EMILIA ROMAGNA N.15 - 41049 SASSUOLO (MO).

### Dati Catastali:

Foglio 7 Mappale 395,396,397.

Foglio 9 Mappale 133,134.

### Proprieta':

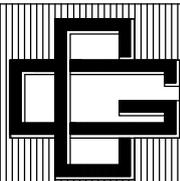
SPRAY DRY Spa

VIA EMILIA OVEST N.53/A

42048 RUBIERA (RE)

P.I./C.F.: 02157320355.

**RELAZIONE URBANISTICA**



STUDIO TECNICO

CUOGHI Ing. GUERRINO

P.Iva 01 959 380 369 - C.F. CGH GRN 50E22 1462

41049 SASSUOLO (MO)-V.le Giacobazzi n.169-Tel. e Fax 0536/884517

IL TECNICO:

DATA:

31/08/2021

PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI SASSUOLO

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

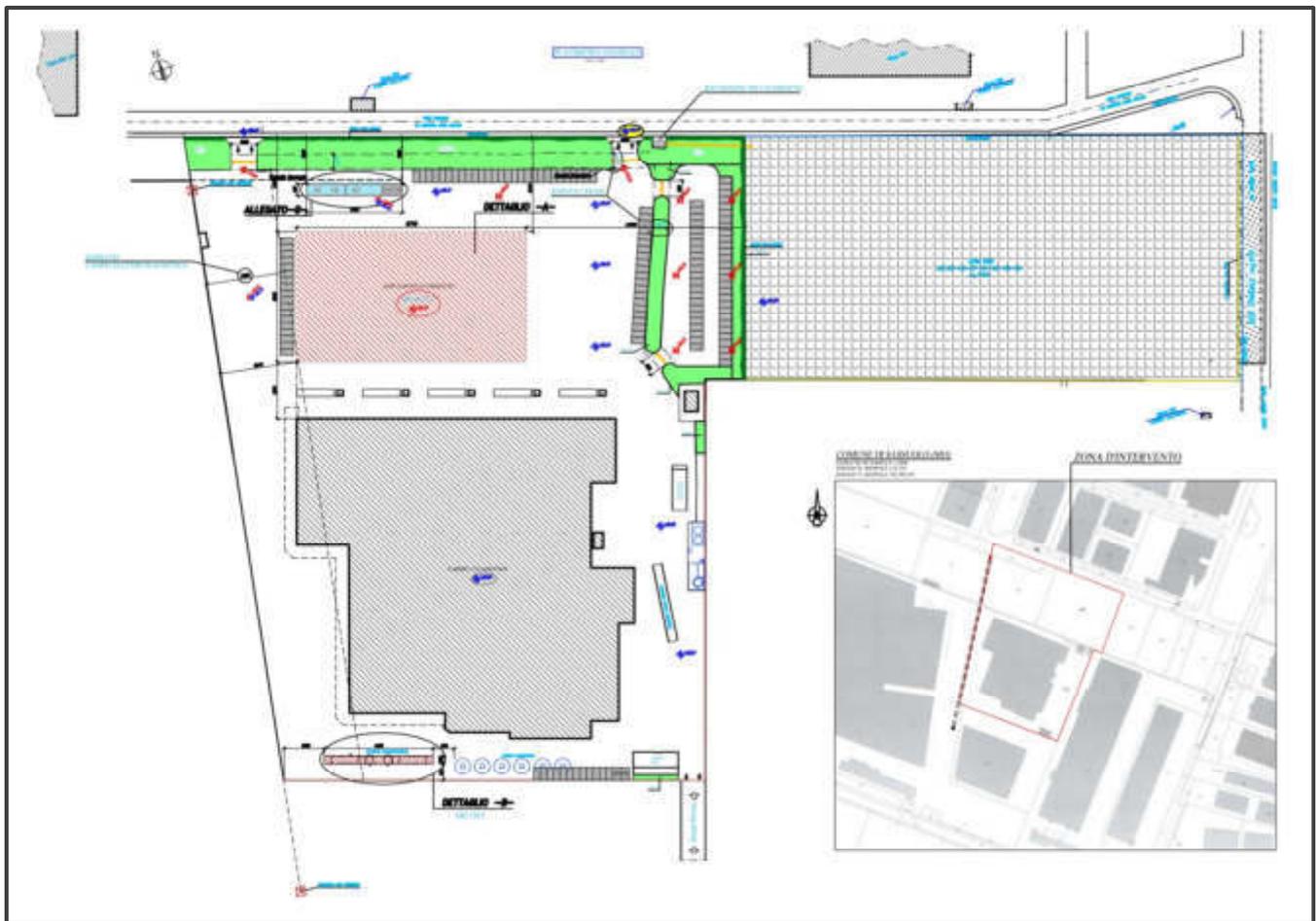
**ai sensi dell'art 53 comma 1b L.R. n 24 del 21/12/2017 per**

**L'AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA DI UN FABBRICATO**

**ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE**

**"SPRAY DRY Spa" SITO IN VIA EMILIA ROMAGNA N 15**

**41049 SASSUOLO (MO)**



**STUDIO TECNICO  
CUOGHI Ing. GUERRINO**

41049 Sassuolo (Mo) – V.le Giacobazzi, 169  
Tel e Fax +39.536.884517  
e-mail [cuoghi@ing-cuoghig.it](mailto:cuoghi@ing-cuoghig.it)  
P.IVA 01959 380 369 C.F. CGH GRN 50E22 14621

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA**  
**VIGENTE**



Piangomune

**COMUNE DI SASSUOLO**  
PROVINCIA DI MODENA

**RUE**

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VERSIONE APPROVATA**

---

**VARIANTE SPECIFICA AI SENSI DELL'ART.32bis. L.R. 20/2000**

*Il Sindaco*  
Gian Francesco Menani

*Assessore all'Urbanistica*  
Ugo Liberi

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio  
e Opere Pubbliche*  
Andrea Illari

*Il Segretario Comunale*  
Gregorio Martino

**Ottobre 2019**

## AR **Ambiti da riqualificare (L.R.20, Art. A-11)**

<b>AR (S-F)</b>	Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale
<b>AR.1</b>	Riqualificazione diffusa - recupero urbano
<b>AR.2</b>	Trasformazione urbanistica
<b>AR.3</b>	Riqualificazione ambientale

## AN **Ambiti per i nuovi insediamenti (L.R.20, Art. A-12)**

<b>AN.1</b>	NUOVI ambiti previsti dal PSC
<b>AN.2</b>	Ambiti costituiti da PUA, all'atto dell'adozione
<b>a,b,c,</b>	Subdivisione in sub-ambiti
<b>PF</b>	Ambiti con caratteristiche di poli funzionali

## APS **Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (L.R.20, Art. A-13)**

<b>APS.i(e)</b>	Prevalenza di attività industriali - Parti inedite e consolidate
<b>APS.i(p)</b>	Prevalenza di attività industriali - Parti da urbanizzare o da integrare
<b>APS.t(e)</b>	Prevalenza di attività terziario-direzionali - Parti inedite e consolidate
<b>APS.t(p)</b>	Prevalenza di attività terziario-direzionali - Parti da urbanizzare o da integrare
<b>APS.c(e)</b>	Prevalenza di attività commerciali - Parti inedite e consolidate

## APC **Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (L.R.20, Art. A-13)**

<b>APC.c(e)</b>	Prevalenza di attività commerciali - Aree inedite, consolidate
<b>APC.i(e)</b>	Prevalenza di attività industriali - Aree inedite, consolidate
<b>APC.t(e)</b>	Prevalenza di attività terziario-direzionali - Aree inedite, consolidate

-  Nuovo Polo funzionale di Sessuolo-Fiorano Modenese
-  Polo esistente (centro commerciale Panovano)
-  Grandi strutture commerciali di rilevanza sovracomunale esistenti (P.O.I.C.)
-  Sedì di medio-grandi strutture di vendita
-  Sedì medio-piccole strutture di vendita

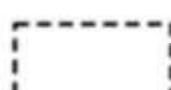
## ELETTRODOTTI

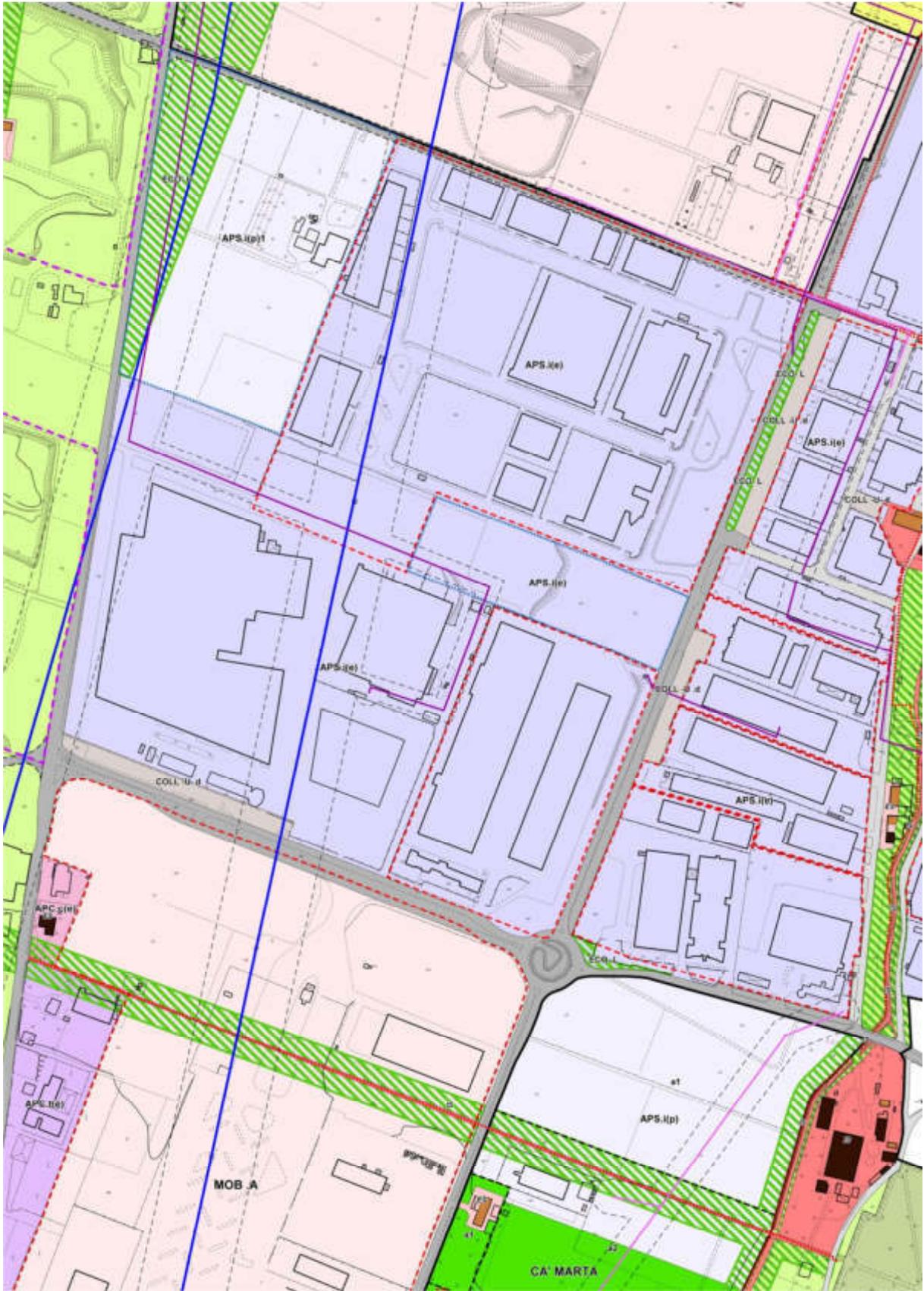
-  Potenziamento della rete di Media Tensione (MT)
-  Rete di Alta Tensione (AT) esistente
-  Rete di Media Tensione (MT) demolire
-  Rete di Media Tensione (MT) esistente

## FASCE DI RISPETTO

-  Fasce di rispetto elettrodotti
-  Rispetto cimiteriale
-  PLERT - Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza Radio e Televisiva

## STRUMENTI ATTUATIVI

-  Sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati
-  Piani attuativi adottati o in itinere all'epoca di adozione del PSC
-  Piani attuativi nel Centro storico di Sassuolo previsti dal PRG previgente
-  Piani attuativi vigenti (approvati e convenzionati)
-  Piani in corso di attuazione nel Centro storico di Sassuolo



## **Art. 20 - Articolazione degli ambiti specializzati per attività produttive (APS, APC)**

1. Per gli ambiti disciplinati dalle schede del PSC (Schede relative agli ambiti), le prescrizioni specifiche contenute in tali schede sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE.
2. Gli Ambiti specializzati per attività produttive si dividono in:  
APS - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale;  
APC - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale.
3. Gli ambiti di rilievo sovracomunale APS si articolano nel modo seguente:
  - a) APS.i - ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali
    - APS.i(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).
    - APS.i(p) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali: aree di nuovo insediamento o di integrazione.
  - b) APS.c - con prevalenza di attività commerciali
    - APS.c(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività commerciali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).
  - c) APS.t - con prevalenza di attività terziario-direzionali
    - APS.t(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario direzionali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).
    - APS.t(p) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario direzionali: aree di nuovo insediamento o di integrazione.
4. Gli ambiti di rilievo comunale APC si articolano nel modo seguente:
  - a) APC.i - con prevalenza di attività industriali e artigianali
    - APC.i(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali: aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).
  - b) APC.c - con prevalenza di attività commerciali
    - APC.c(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali: aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).
  - c) APC.t - con prevalenza di attività terziario-direzionali
    - APC.t(e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali: aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).

## **Art. 21 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APS - APC**

1. In tutti gli ambiti APS e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi, per i fabbricati esistenti, i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre i mutamenti di destinazione d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.
2. In conformità al PSC vigente, Il RUE individua i sub-ambiti per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un piano attuativo: in tali ambiti, in attesa dell'approvazione del PUA e nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi i seguenti interventi diretti sugli edifici esistenti: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia (senza demolizione); non è ammesso il Cambio d'Uso.
3. Gli insediamenti produttivi unitari localizzati nel territorio di due comuni contermini possono essere autorizzati (previo inserimento nel POC) a trasferire una quota della SC totale realizzabile in base allo strumento urbanistico nella parte di insediamento ricadente entro il territorio di Sassuolo, anche in deroga al limite massimo di indice fondiario (con il limite del 10% di incremento rispetto all'edificabilità relativa al territorio di Sassuolo), finalizzando l'operazione al miglioramento dell'assetto delle attività produttive. La presente norma è applicabile in due comuni in cui il RUE abbia recepito in modo omogeneo tale possibilità.
4. Fatte salve le zone nelle quali il PSC o il POC prevedano espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, negli interventi di Nuova Costruzione su lotti liberi, nei casi di Demolizione e successiva Nuova Costruzione, deve essere assicurata una quota di

superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie non coperta, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive, trasporto o commercio.

5. In riferimento agli ambiti APS e APC, le coperture dei fabbricati possono essere computate come superficie permeabile in ragione del 50% della loro estensione, qualora vengano adottati sistemi di raccolta e stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e conseguenti sistemi di dispersione delle acque raccolte in loco. Tale requisito dovrà essere adeguatamente dimostrato tramite uno specifico progetto idraulico, a firma di un tecnico abilitato, che dettagli a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dimensione e il tipo di manufatto per lo stoccaggio temporaneo, nonché la capacità dello stesso, tenuto conto del regime delle precipitazioni. Il progetto dovrà inoltre specificare il sistema e i tempi di dispersione in relazione alle caratteristiche litologiche dei terreni. Ferme restando le percentuali di superfici permeabili richieste dalle singole norme d'ambito, anche nel caso di adozione dei sistemi di stoccaggio temporaneo di cui al precedente capoverso, dovrà comunque essere assicurata una superficie permeabile a terra adeguatamente piantumata non inferiore al 10%.

6. Come disposto dalle Norme del PSC vigente, in tutti i casi di intervento su lotti già edificati alla data di adozione del PSC stesso la quota minima di superficie permeabile in profondità in rapporto alla superficie fondiaria non potrà essere inferiore alla superficie permeabile esistente

#### **Art. 22 - Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di PUA approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Nelle parti di territorio APS e APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrate nella cartografia del RUE, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, secondo quanto disciplinato agli artt. 55 e 58 del PSC. I PUA possono essere sottoposti a varianti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 del presente RU che non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Modifiche sostanziali ai PUA sono possibili in sede di formazione di POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.
2. Dopo la completa attuazione delle previsioni contenute nei PUA, si applica la disciplina definita dal RUE per l'ambito corrispondente.

#### **Art. 23 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS**

1. Negli ambiti APS non sono consentite opere di permanente trasformazione dei suoli finalizzate alla realizzazione di piazzali per il deposito e magazzinaggio a cielo aperto se non nelle percentuali fissate dai successivi articoli e solo relativamente alle aree di pertinenza delle costruzioni.
2. Nei lotti degli ambiti APS.t e APS.i posti lungo la Pedemontana, a sud di questa, e lungo le direttrici di via Regina Pacis e via Circonvallazione sud-est sono consentiti gli usi del commercio al dettaglio di vicinato (SV < 250 mq.) e i pubblici esercizi.

#### **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  $\geq$  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  $\geq$  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 scapito 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  $\geq$  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  $\geq$  50% della SF;
- H max = 15,00 m., incrementabili fino a 30,00 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

### **TITOLO 3 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

#### **Capo 3.A - Dotazioni degli insediamenti**

##### **Art. 50 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia, nonché le fibre ottiche;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- i parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
- le aree a verde pubblico attrezzate da considerare a diretto servizio degli insediamenti, diverse

dalle attrezzature e spazi collettivi descritte all'art.51 del presente RU, nelle quantità descritte al successivo art. 54.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti, fatti salvi i casi in cui sia consentita la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi di legge. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Per "adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano ed urbanizzabile devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti, secondo le modalità definite dallo specifico regolamento;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico come previsto dalle norme di ambito e comunque entro una distanza massima di m. 200.
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

4. Qualora le opere di cui al comma precedente non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.

5. In tutti i casi in cui il richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

6. Gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la Manutenzione Straordinaria, devono disporre di:

- strada di accesso anche non asfaltata, ma comunque da mantenere in buono stato di efficienza e sicurezza per la circolazione a cura e spese del soggetto attuatore, quando trattasi di viabilità vicinale o privata;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione idrica acquedottistica;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dagli Enti competenti.

7. Le barriere antirumore previste in nuovi interventi edilizi inseriti in Piani Urbanistici Attuativi o in piani di bonifica e di risanamento imposti dal Comune di Sassuolo, possono essere realizzate anche in deroga all'altezza di cui all'art. 130 del Regolamento Edilizio, previa acquisizione del parere positivo dell'Ente competente. Le barriere antirumore devono essere realizzate con le seguenti caratteristiche: avere un aspetto decoroso, inserirsi in modo armonioso con l'ambiente circostante, rispettare quanto indicato dal Codice della Strada o dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e, in caso di allineamenti, presentare di norma la stessa altezza delle barriere limitrofe. Le barriere antirumore devono essere realizzate in generale mediante terrapieni piantumati o soluzioni di ingegneria naturalistica: l'impiego di strutture artificiali deve essere considerata una soluzione accettabile solo qualora non sia possibile intervenire con modalità differenti.

#### **Art. 51 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC, la cartografia del RUE individua, all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive esistenti", la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

2. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S, di carattere sovracomunale, corrispondono alle aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza sociosanitaria, per i servizi amministrativi e civici, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso pubblico, a parchi urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del Comune.

3. Sono COLL-S di livello sovracomunale:

COLL-S.a (CULT) Palazzo e Parco Ducale, Palazzina Ducale, Complesso di Montegibbio;

COLL-S.a (SA) Strutture sanitarie e assistenziali;

COLL-S.a (PA) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile;

COLL-S.b (IS) Scuole medie superiori, sedi per la formazione superiore;

COLL-S.c (SPORT) Complessi di impianti sportivi e ricreativi di livello superiore;

COLL-S.c (PAR) Parchi territoriali.

4. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di livello urbano sono classificati in:

COLL-U.a Attrezzature collettive;

Servizi sanitari, strutture sanitarie e assistenziali; Sedi di culto e attività correlate;

Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile; Sedi di attività di spettacolo;

Centri di assistenza e servizi sociali; Sedi di attività culturali, centri civici; Sedi di attività assistenziali;

Sedi di attività politiche.

COLL-U.b Istruzione;

Scuole Medie Inferiori;

Asili nido;

Scuole materne;

Scuole elementari.

COLL-U.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive;

- COLL-U.c (S) Impianti e attrezzature sportive e ricreative;

- COLL-U.c (P) Parchi e giardini.

COLL-U.d Parcheggi:

Parcheggi pubblici.

5. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti gli obblighi del proprietario (cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

6. Negli ambiti classificati COLL-U sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi: U8, U15, U16, U17, U18, U21, U22, U23, U24, U46. È inoltre ammissibile, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, l'insediamento degli usi U5, U11, U26.c.

7. Gli interventi sono attuabili per intervento edilizio diretto.

8. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia. I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a - b - c - d) e per gli usi ammissibili di cui al comma 6 che precede.

9. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e Nuova Costruzione, in base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste, si applicano, salvo diverse previsioni del POC, le seguenti prescrizioni di intervento:

a) COLL-U.a (Aree per spazi e attrezzature collettive);

- Parametri urbanistico-edilizi:

UF max = 0,60 mq/mq.

NP max = 3

IC  $\geq$  40%.

- Modalità di intervento: Intervento diretto.

b) COLL-U.b (Aree per Istruzione)

- Parametri urbanistico-edilizi:

UF max = 0,50 mq/mq.

NP max = 3

SP min = 50%.

- Modalità di intervento: Intervento diretto.

c) COLL-U.c(P) (Verde pubblico attrezzato: Parchi e giardini)

- Parametri urbanistico-edilizi:

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 90%

- Modalità di intervento: Intervento diretto.

d) COLL-U.c(S) (Impianti e attrezzature sportive)

- Parametri urbanistico-edilizi:

UF max = 0,20 mq/mq.

SP min. = 70%;

- Modalità di intervento: Intervento diretto.

e) COLL-U.d (Parcheggi pubblici)

- Parametri urbanistico-edilizi:

SP min. = 10% per i parcheggi a raso.

- Modalità di intervento: Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili.

10. Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 6 (Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua) delle norme di PSC sono ammessi cambi d'uso di edifici esistenti verso attrezzature collettive solo a condizione che tali cambi d'uso non comportino un peggioramento delle condizioni di impermeabilizzazione del suolo. I parcheggi possono essere individuati solo sulle aree già impermeabilizzate eventualmente esistenti; oltre a ciò, sono ammessi esclusivamente spazi di sosta per mezzi non motorizzati.

#### **Art. 52 - Disciplina dei parcheggi e modalità attuative**

1. I parcheggi pubblici ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal presente RUE sono distinti in due classi:

a) parcheggi pubblici (P):

- a diretto servizio degli insediamenti (P1);

- rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) parcheggi e autorimesse privati:

- privati pertinenziali (Pp).

2. Per le disposizioni costruttive e funzionali relative alle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, si rimanda all'art. 127 del Regolamento Edilizio. Si rimanda al medesimo articolo, commi 7 e 8, per l'applicazione dei dimensionamenti dei posti auto, da rispettare anche per i parcheggi pertinenziali. Si rimanda all'art. 128 del RE per le disposizioni relative agli accessi carrai.

3. I parcheggi pubblici P2 debbono soddisfare specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. In tutti gli interventi soggetti a PUA i parcheggi P2 vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive di quartiere e delle attrezzature collettive di livello generale. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal RUE o dal POC.

4. I parcheggi e autorimesse pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento: tali parcheggi non presuppongono la cessione all'Amministrazione pubblica. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 53 in relazione ai vari tipi di insediamento e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PSC, del POC e del RUE, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, anche se considerate unità immobiliari autonome sotto il profilo catastale.

5. I parcheggi privati fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta per i diversi usi al successivo art. 53.

6. I parcheggi pertinenziali destinati alla funzione residenziale possono essere chiusi: per i parcheggi pertinenziali di uso pubblico si rimanda alle disposizioni contenute all'art. 127 del Regolamento Edilizio.

7. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra, qualora ammessa dalle presenti norme, costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

8. Non è consentita la localizzazione dei parcheggi nelle aree prospicienti le autorimesse, o in posizioni che impediscano l'accesso ad altri parcheggi. È consentito realizzare l'intera dotazione minima obbligatoria tramite autorimesse solo per le tipologie residenziali.
9. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 53;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U20).
10. I parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma per le destinazioni residenziali devono essere realizzati in forma di autorimesse chiuse, per quanto attiene le quantità obbligatorie di cui all'art. 66, comma 3. Le autorimesse devono essere preferibilmente realizzate in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio, con l'eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari e delle case a schiera. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
11. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera, prefabbricati c.a. o altro, comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale. Qualora siano presenti strutture condonate ai sensi di legge, realizzate con materiali incongrui, queste possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, a parità di sagoma, di sedime e di volume, a condizione che il fabbricato ricostruito sia realizzato in muratura o comunque con materiali coerenti con il contesto edilizio.
12. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
13. Per le autorimesse con numero di posti auto inferiore a 15, la larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. Per i fabbricati monofamiliari e a schiera la larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 se la rampa è rettilinea e a ml. 3,50 se curva. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".
14. Le autorimesse con oltre 15 posti auto dovranno essere servite da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a metri 3,00 o da una rampa a doppio senso di marcia di larghezza non inferiore a metri 5,50. Qualora le rampe diano accesso a piani interrati o seminterrati valgono anche le prescrizioni del "Regolamento Comunale degli scarichi delle acque reflue domestiche, acque reflue industriali assimilabili alle domestiche ed acque reflue industriali che recapitano in rete fognaria pubblica".
15. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale, qualora consentiti in base alle specifiche disposizioni del Regolamento, è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta.
16. Nella realizzazione dei parcheggi pubblici prevista nei PUA e PdC convenzionati e dei parcheggi pertinenziali di uso pubblico di attività commerciali e direzionali, è fatto obbligo di installare una o più rastrelliere per biciclette in relazione alle dimensioni del parcheggio, alla sua localizzazione in prossimità di punti di attrazione e in relazione alla sua connessione ai percorsi ciclabili esistenti o di progetto. Il posizionamento delle rastrelliere non deve costituire intralcio ai percorsi pedonali costituiti dai marciapiedi.

#### **Art. 53 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. I parcheggi privati pertinenziali costituiscono dotazione territoriale obbligatoria e devono essere reperiti secondo quanto previsto dall'art.41 sexies legge 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i. La dotazione minima obbligatoria è disciplinata nei successivi commi del presente articolo.
2. Sono esenti dall'obbligo di reperimento dei parcheggi privati obbligatori gli immobili ubicati nei centri storici AS eccetto norme specifiche contenute nella relativa Disciplina particolareggiata ed a meno di prescrizioni contenute nelle schede di trasformazione urbanistica dei comparti soggetti a PUA.
3. I parcheggi pertinenziali di immobili esistenti sono quelli realizzabili per il soddisfacimento della dotazione di cui al successivo comma 13.

4. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, destinati al servizio delle singole unità immobiliari, dovranno rispettare le prescrizioni e i limiti previsti dal sopracitato art. 9 della legge.
5. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Urbanistica, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, nonché negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora attuati mediante la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, al successivo comma 13. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia che non causino aumento del carico urbanistico (CU), è consentito diminuire la quota di parcheggi pertinenziali esistente solo relativamente alla superficie eccedente le quantità prescritte al successivo comma 13.
6. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC (o alla Su per le funzioni agricole), calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.
7. Negli interventi di Nuova Costruzione per ampliamento le quantità si intendono riferite alla SC/Su aggiuntiva e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto.
8. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi, la quota di parcheggi pertinenziali dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
9. Qualora l'applicazione dei parametri quantitativi determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore nel caso in cui il decimale sia maggiore di cinque.
10. Nei casi di interventi di Cambio d'Uso che comportino un incremento di carico urbanistico, qualora sia prevista per la destinazione finale una dotazione di parcheggi superiore a quella originariamente autorizzata, è obbligatorio il reperimento di aree a parcheggio, per la relativa differenza, ad eccezione degli interventi diretti in ambiti AS. Nel caso che tale differenza non sia superiore a un posto auto, tale obbligo non sussiste.
11. Nei casi di interventi di Cambio d'Uso che non comportino un incremento di carico urbanistico e cioè nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente, l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
12. Le quantità prescritte al comma successivo assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L.1150/42 e s.m.i.
13. Dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione agli usi:
- Per gli usi U1, U2 e U32:
    - 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare fino a 50 mq. di SC;
    - 2 posti auto per ogni unità immobiliare oltre 50 mq. di SC e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione;
    - negli interventi su edifici esistenti consistenti in Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e Cambio d'uso è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto solo relativamente alle quote di parcheggio eccedenti le dotazioni precedentemente richieste.
  - Per gli usi: U3, U14, U19:
    - 1 posto auto ogni 25 mq. di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di uso pubblico.
  - Per gli usi U5, U12, U13, U22, U23, U25, U26, U51, U52:
    - 1 posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione, di cui almeno la metà di uso pubblico.
  - Per gli usi U4, U11, U16, U21:
    - 1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione, tutti di uso pubblico.
  - Per gli usi U6, U7:
    - I valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi con superficie di	ALIMENTARI un posto auto ogni:	NON ALIMENTARI un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
Oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

- I parcheggi pertinenziali richiesti devono essere tutti di uso pubblico.

- Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra.

- Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammmodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, in applicazione della L.R. 14/99 e al punto 5.2.4 dei suoi criteri applicativi, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori fino ad un max del 30% di quelli previsti nella tabella riassuntiva che precede o parcheggi interrati senza che determinino superficie accessoria nei soli seguenti casi:

1) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R.14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri (biciclette, ciclomotori, motocicli), e purché gli interventi siano limitati alla Ristrutturazione edilizia e variazioni di destinazioni d'uso. Le dotazioni sono comunque da rispettare nel caso di interventi di Ristrutturazione urbanistica di Demolizione e ricostruzione di Nuova costruzione;

2) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, purché non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

3) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali posti negli ambiti AS in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli Esercizi di vicinato, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati alla variazione di destinazione d'uso, alla Ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

- La dotazione minima dei parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è quella prescritta nella tabella che precede, mentre le caratteristiche localizzative, organizzative, tipologiche sono quelle descritte al punto 5.2 della Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23.09.1999 e s.m.i.

f) Per gli usi U9, U10, U27, U28, U29, U30, U31, U38:

- 1 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.

- Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di uso pubblico. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

g) Per gli usi U17, U18:

- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

1 posto auto ogni 12 mq. di SC;

1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;

1 posto auto ogni 100 mq. di SF.

Tutti i posti auto devono essere di uso pubblico.

h) Per gli usi U37, U40:

- 1 posto auto ogni 40 mq. di SC, di cui almeno il 60% di uso pubblico.

i) Per l'uso U42:

- numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

l) Per l'uso U24:

- 1 posto auto ogni 500 mq. di SF tutti di uso pubblico.

m) Per l'uso U39:

- 1 posto auto ogni 100 mq. di SC, di cui almeno il 60% di uso pubblico.

n) Per gli usi U43, U44:

- 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno il 60% di uso pubblico.

# PROPOSTA DI VARIANTE

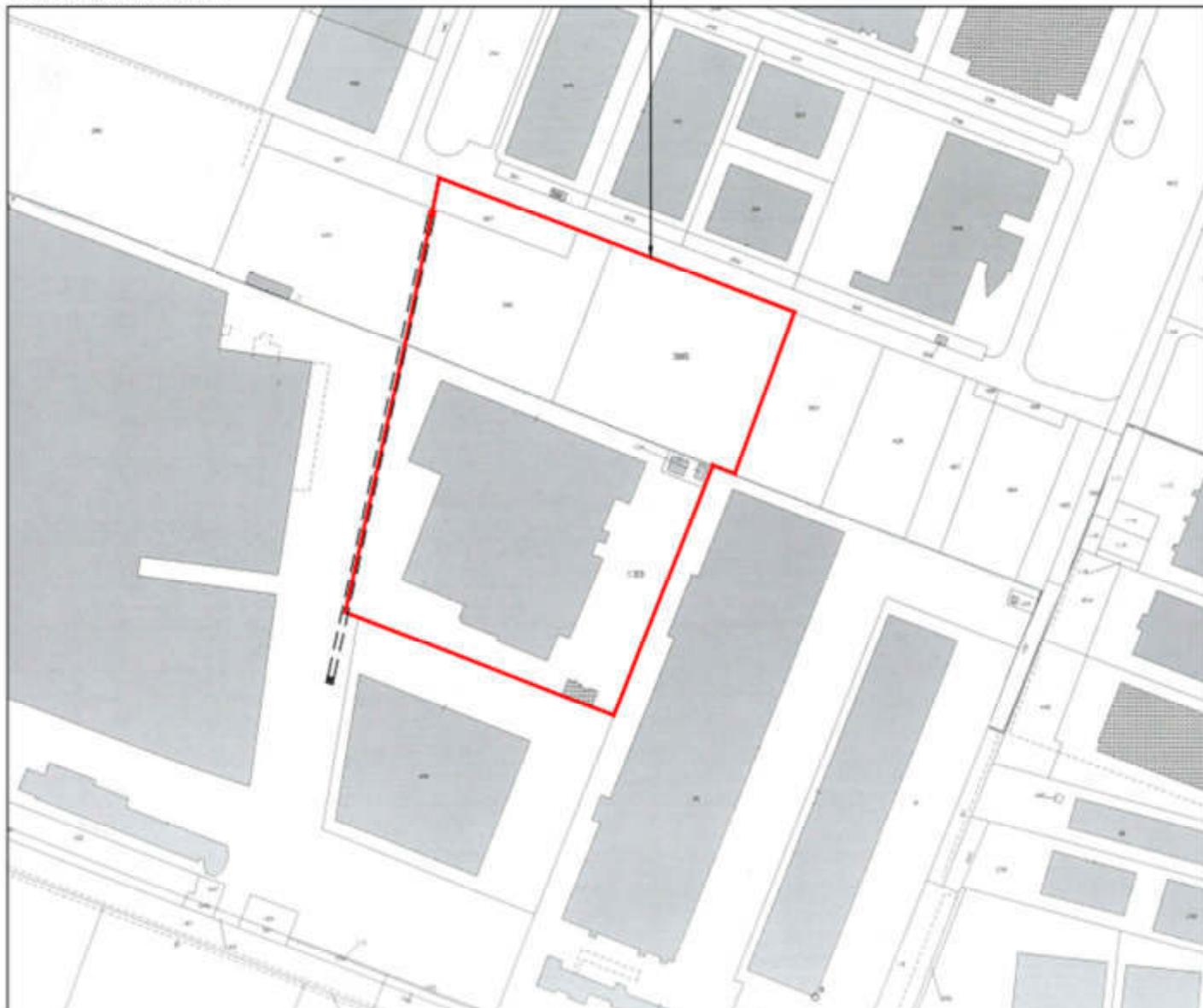


TAVOLA 1B RUE SASSUOLO MODIFICATA

COMUNE DI SASSUOLO (MO)

ESTRATTO DI MAPPA R.1:2000  
(FOGLIO 9) MAPPALE 133,134  
(FOGLIO 7) MAPPALE 395,396,397.

ZONA D'INTERVENTO



La presente pratica edilizia, in accordo con l'Amministrazione Pubblica, si inquadra come un Permesso di Costruire Convenzionato con applicazione dell'articolo 53 comma 1b della L.R. 21/12/2017 che prevede:

*"Capo V*

*Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti*

*Art. 53*

*Procedimento unico*

1. *Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*

- a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;
- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

*L'approvazione del progetto L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

*delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera."

L'applicazione di detto articolo permette di fare una variante al PSC e contemporaneamente presentare un Permesso di Costruire sovrapponendo i due iter autorizzativi.

L'area di intervento si trova nella zona Nord-Ovest del comune di Sassuolo in zona pianeggiante e confina a Nord con zona artigianale edificata e ad Est ed Ovest con stabilimenti ceramici.

Catastalmente è definita al Catasto Edilizio di sassuolo al Foglio 7 mappali 395-396-397 e Foglio 9 mappali 133-134.

Attualmente nel RUE è prevista una modalità di intervento richiamata nell'art. 24 comma 11

" 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."

La variante al PSC è necessaria in quanto, l'area disponibile per la realizzazione del nuovo fabbricato in ampliamento, si trova collocata sulla porzione di territorio normato dall'Ambito APS.i (e) in cui i mappali 396 - 397 del foglio 7 sono ricompresi in un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione N.115 del 08/07/1997 (lottizzazione OPER PIA MULLER) risalente al 1997 e il mappale 395 del foglio 7 è soggetto alla presentazione di POC.

La variante prevede, pertanto, lo scorporo dei mappali 396 -397 del foglio 7 dalla lottizzazione e l'eliminazione dell'applicazione del POC del mappale 395 del foglio 7 con nuova perimetrazione degli strumenti attuativi e quindi la loro fusione nell'ambito APS.i.(e) che così diventerà l'unica norma del sub-comparto.

E' quindi necessario sostituire il comma 11 dell'art.24 del RUE con una dicitura che richiami il presente progetto.

### **Determinazione della Sup. territoriale e della Sup. Fondiaria**

La Superficie totale è di mq 45344 dedotta da dati catastali. ( Foglio 7 mappali 395-396-397 e Foglio 9 mappali 133-134)

La St e Sf rilevata è invece mq. 45805 mq.

### **Determinazione della Sc**

La Sc di progetto per l'intero comparto è pari a mq 18785.84; la Sc edificata è mq 14292.84 per un aumento di Sc pari mq 4493

Dato che la Sf è di mq 45805 possiamo affermare che l'indice utilizzato Uf è 0.41 ed è inferiore allo 0.5 che si sarebbe potuto utilizzare se l'intero terreno utilizzato avesse fatto parte dell'ambito APS i (e)

### **Determinazione delle aree da cedere P1**

L'attuale norma R.U.E per gli ambiti APS.i prevede il 10% della Sc per parcheggi di P1 .

Nei precedenti progetti lo standard relativo ai parcheggi era stato assolto in funzione dei fabbricati costruiti quindi per mq. 14292.84 di Sc. ne risulta che i parcheggi di progetto (P1) saranno pari a mq (18785.84 - 14292.84) x 0,10 = mq. 449.3

Poiché nella zona interessata dall'intervento vi sono parcheggi di primaria (P1) già costruiti a seguito della lottizzazione "Opera Pia Muller" del 1997 si richiede la loro monetizzazione.

### **Determinazione della superficie permeabile**

L'area verde permeabile prevista dall'attuale norma R.U.E per gli ambiti APS.i è il 20% della Sf non coperta Considerando che la Sf è pari a 45805 mq ,la superficie coperta sarà di mq. 18324 per cui la normativa vigente prevedrebbe un'area verde permeabile pari a: (45805-18324)= 27481 x 02 = 5496 mq

Il presente progetto prevede che la superficie totale permeabile sarà di mq 3395 pari al 12.35 % della Sf non coperta.

Questa area verde verrà distribuita in massima parte sul perimetro esterno della proprietà lati nord – est.

### **Determinazione della superficie di copertura**

Anche in questo caso il RUE prescrive che almeno il 50% della Sf rimanga non coperto. Lo standard è soddisfatto in quanto la somma delle aree libere da costruzioni o coperture è mq 45805 – 18324 = mq.27481 (mq13831 esistente + mq 4493 progetto) = 27481 /45805 = 59.9 % della Sf

### **Determinazione della superficie destinata a Parcheggi pertinenziali**

Il RUE vigente prescrive :

- Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di uso pubblico. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

quindi

Sc 183243/100= 183 o Sf 45805/200= 229 posti auto.

Il presente progetto prevede che l'area destinata ai parcheggi pertinenziali sia di n. 133 posti auto all'interno della recinzione della proprietà ed inoltre vi sarà una zona interna allo stabilimento conformata in modo da consentire la sosta di almeno n. 5 autocarri.

Sassuolo li 5/10/2021

*Il Tecnico*

*Cuoghi Ing. Guerrino*