

COMUNE DI SASSUOLO

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "COMPARTO 42" EMILCERAMICA

LA PROPRIETA' :



EMILCERAMICA s.r.l. a socio unico CF - 03716700368
Via Ghiarola Nuova, 29 - 41042 Fiorano Modenese (MO)

UBICAZIONE :

Stabilimento Via Ghiarola Nuova, 65/67

PROGETTISTA :

Arch. Fiumi Alessandro

Via Pediano 6c imola - Tel 0542/24382 Fax 0542/657210 - afiumi@libero.it

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO **15**
DICEMBRE 2017

Spazio riservato al Comune

PREMESSA

Emilceramica s.r.l., proprietaria di un'area di circa 213.220,00mq collocata in località Collegio Vecchio, si trova in parte in Comune di Fiorano Modenese(115.559,00mq) e in parte in Comune di Sassuolo(97.661,00mq).

I terreni, pur essendo entrambi a destinazione industriale, sono soggetti a strumenti urbanistici attuativi diversi:

Comune di Sassuolo – necessaria l'adozione di un Piano Particolareggiato

Comune di Fiorano Modenese – consentito l'intervento diretto.

Per la particolare conformazione dell'area descritta non è possibile scindere le proposte progettuali rispettando i confini amministrativi dei due Comuni, per cui si procede alla descrizione dell'intero intervento mantenendo graficamente (TAV.03_planimetria generale PROGETTO) distinte le parti di pertinenza di ciascun Comune.

Ad oggi il Piano Particolareggiato relativo al comparto in oggetto, denominato "COMPARTO 42" è stato approvato in prima battuta con deliberazione del Consiglio Comunale n°105 del 18/09/2001, successivamente in data 23/10/2001 rep.n27294/7483 è stata sottoscritta relativa convenzione urbanistica tra i soggetti attuatori e il Comune di Sassuolo.

Il progetto di cui sopra è stato poi modificato con deliberazione della Giunta Comunale n°101 del 11/05/2004, con conseguente stipula di nuova convenzione urbanistica in data 18/11/2004 rep.n°30610/8969.

Successivamente è stata presentata e approvata una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del piano particolareggiato con delibera della Giunta Comunale n°145 del 29/08/2017, che potrà determinare un assetto diverso soprattutto in merito alla identificazione planimetrica delle aree e delle altezze dei fabbricati in ampliamento.

Il piano particolareggiato proposto è stato elaborato con l'intenzione di definire e programmare un riassetto aziendale, con particolare riguardo alle mutate esigenze della logistica di uscita del prodotto finito, alle mutate esigenze tecnologiche del settore ceramico e anche a un più razionale utilizzo del patrimonio territoriale aziendale. L'intervento si sviluppa in tre zone che si estendono sui territori di due comuni: Sassuolo e Fiorano Modenese. Inoltre saranno recepite come norme tecniche di attuazione tutte le prescrizioni che gli Enti preposti al rilascio di pareri e/o autorizzazioni preliminari all'attività edilizia (Ausl, VVFF, ARPA, ecc,) riterranno necessarie.

La presente relazione descrive il progetto di variante di assestamento interno al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto, approvato con delibera Giunta Comunale n°101 in data 11/05/2004.

Il progetto di variante è costituito dai seguenti elaborati:

- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.01**-inquadramento+doc.fotografica
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.02**-planimetria generale PIANO
PARTICOLAREGGIATO VIGENTE
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.03**-planimetria generale PROGETTO
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.04**-planimetria generale AREE DI CESSIONE
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.05**-planimetria generale AREE PERMEABILI DI
COMPENSAZIONE
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.06**-PROGETTO DOTAZIONI TERRITORIALI
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.07**-TIPOLOGIA "FABBRICATO B"
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.08**-TIPOLOGIA "FABBRICATO E"
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.09**-planimetria RETE FOGNARIA
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.10**-planimetria RETE ACQUA E GAS
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**TAV.11**-planimetria RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.12**-RELAZIONE GEOLOGICA
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.13**-RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.14**-RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.15**-RELAZIONE TECNICA
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.16**-SCHEMA CONVENZIONE
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.17**-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
OPERE DI URBANIZZAZIONE
- COMPARTO 42_VARIANTE PP_**ELABORATO.18**-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INQUADRAMENTO AREA INTERVENTO

L'area industriale oggetto d'intervento, come precedentemente descritto, risulta particolare e articolato in quanto la proprietà, per la sua estensione, si colloca su due Comuni.



FOTO AEREA

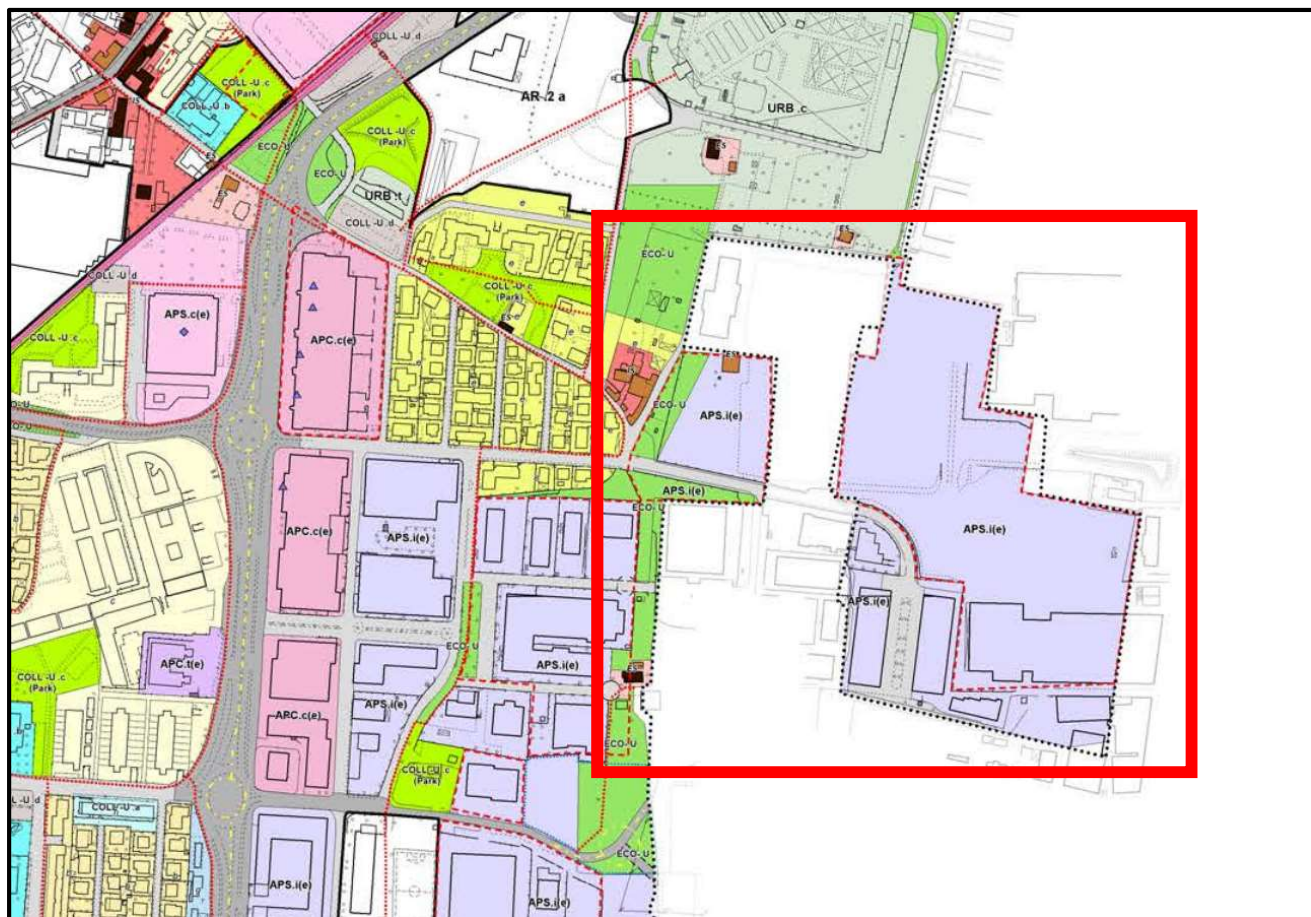
L'area di comparto oggetto in esame è quella che ricade sul Comune di Sassuolo confinante ad Ovest con la Via Santa Lucia (Zona Collegio Vecchio) e a Sud da Via Pio X, identificata dal vigente regolamento urbanistico edilizio come zona APS.i(e) ambiti con prevalenza di attività industriali(art.82 del RUE).

Il RUE disciplina le modalità di intervento nelle porzioni urbanizzate dei sub-ambiti, di cui all'art.55 comma 1 del Piano Strutturale Comunale, nel rispetto dei seguenti criteri:

- non è mai consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC;
- l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di $U_f = 0,65$ mq./mq., nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regola le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio).
- la possibilità di incremento della superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca dell'adozione del PSC è limitata ad un massimo del 10% e ad una superficie

coperta non superiore a 15.000 mq., e viene definita dal RUE finalizzandone l'utilizzo alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;

- gli usi terziari e residenziali complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati, estesi a più lotti contigui, che perseguano la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa.



RUE – AMBITO APS.i(e) - ambiti specializzati di attività produttive di rilievo sovracomunali

Si precisa che la variante in progetto apporta modifiche nel rispetto di tali normative, migliorando però l'assetto planivolumetrico e la localizzazione delle dotazioni territoriali.

Si è proceduto ad una revisione sul progetto di massima dei fabbricati in ampliamento che ha determinato una riduzione della Superficie utile totale di progetto (vedasi TABELLA IN CALCE ALLA PRESENTE RELAZIONE) nel rispetto della SU ammessa di Comparto di 50.522,00mq.

Di seguito si è valutato lo spostamento e riorganizzazione delle dotazioni territoriali richieste secondo le norme del RUE vigente, al fine di migliorarne la funzionalità e di renderle più attinenti alle mutate esigenze della programmazione del territorio.

Si precisa che tali modifiche non apportano una riduzione dei parametri minimi dovuti e soprattutto, come richiesto dal RUE all'art.80, non comportano una

diminuzione della superficie permeabile complessiva (vedasi TABELLA IN CALCE ALLA PRESENTE RELAZIONE e RELAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS).

La nuova zona oggetto di cessione ricade totalmente sul Comune di Sassuolo ed è individuata al RUE in parte, negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale APS-i(e) PREVALENZA DI ATTIVITÀ INDUSTRIALI e in parte come area ECO-U DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI DI LIVELLO URBANO.

All'art. 76 delle norme vigenti si specifica che nelle zone ECO-U sono ammesse opere che abbiano finalità di qualificazione e protezione ambientale mirando al mantenimento della permeabilità, alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e non è ammessa l'edificabilità.

All'interno di tali zone non verranno realizzate opere in contrasto con quanto prescritto e le opere si limiteranno solo alla costruzione di percorsi ciclo-pedonali a servizio dell'area.

Per il dettaglio sui dati tecnici si rimanda all'elaborato grafico TAV.03 planimetria generale PROGETTO.

Catastralmente le aree interessate dal progetto di variante sono identificate al catasto al foglio 18, mappali n°127-379-378-377-374-131-132-212-375-376-201-202-372-373-371-370-369-135 per un superficie complessiva di 97.661,00mq.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente variante si rende necessaria in quanto il mercato impone di adeguare costantemente le tecnologie per essere competitivi nel mercato della ceramica. Evidentemente le innovazioni tecnologiche, quindi impiantistiche, necessitano di spazi adeguati per caratteristiche tipologiche, geometriche e di salubrità.

Per queste ragioni l'EMILCERAMICA S.r.l. richiede nuova variante al piano particolareggiato cercando così di perfezionare l'utilizzo del proprio patrimonio territoriale aziendale.

Nella **TAV.03**-planimetria generale PROGETTO si possono individuare le tre macrozone di intervento che si riferiscono a tre momenti diversi del processo produttivo che contribuiscono congiuntamente al raggiungimento dell'obiettivo di una razionalizzazione delle attività aziendali.

- ZONA 1: si prevede la realizzazione dell'edificio "A" e il mantenimento dell'edificio esistente(edificio di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale). L'edificio "A" è per la maggior parte in Comune di Fiorano Modenese, l'area cortiliva accessoria al magazzino posta ad ovest del fabbricato, utilizzata per il carico degli autotreni, ha accesso e svuoto sulla

strada che collega il lato Nord dell'area in convenzione con la Pedemontana, e quindi sulla Pedemontana, come richiesto dalle amministrazioni interessate. L'edificio "D", pensato per l'espansione delle attività di marketing, non verrà più realizzato.

- ZONA 2: Il complesso esistente e lo stesso edificio "B" sono posti a cavallo dei due Comuni. L'edificio B essendo in integrazione e completamento di un complesso edilizio articolato residente, per la sua maggiore dimensione in Comune di Fiorano, dovrà adottare necessariamente tipologie edilizie e soluzioni architettoniche che dovranno essere funzionali con il fabbricato esistente col quale si dovrà integrare nel rispetto dei parametri edilizi del Piano Particolareggiato nonché alle eventuali prescrizioni e pareri degli enti preposti al controllo.

Per tale intervento è già stato presentato e autorizzato titolo edilizio:

Per la porzione sul Comune di Fiorano Modenese con PDC n°91/2017 – Istanza n°1318/2017/SUAP e per la restante porzione sul Comune di Sassuolo con PDC n°171/2017 – Istanza n° 1420/2017/SUAP.

Tale intervento ha pregiudicato la perdita di un'area permeabile che è stata compensata all'interno del comparto come evidenziato dall'elaborato grafico TAV.05 planimetria generale aree permeabili di compensazione.

- ZONA 3: Tale stabilimento comprende oggi il magazzino spedizioni del marchio Emilceramica e il reparto atomizzatore della stessa ditta. L'immobile denominato "C", posto in Comune di Sassuolo costituisce il completamento del reparto atomizzatore.

Emilceramica, nell'ipotesi di riorganizzare i propri spazi di logistica e stoccaggio, ritiene di mantenere le aree in adiacenza alla fabbrica a discapito di aree equivalenti in zone maggiormente distanti ma funzionali rispetto al territorio urbanizzato.

Per questo motivo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si è convenuto di riprogettare la collocazione delle dotazioni territoriali.

In particolare:

- lato Ovest - come da elaborato grafico **TAV.02**-planimetria generale STATO LEGITTIMO, era prevista la realizzazione di un parcheggio "P1"lungo la Via Santa Lucia con annessa area verde "V1", mentre sul lato Sud-Ovest su Via Pio X era prevista la realizzazione di un parcheggio "P2" e di ulteriore area verde "V2".

Tale zona, per la sua vicinanza ad ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale (AC-e) e per la sua conformazione, risulta più idonea per la realizzazione di parcheggi e di aree verdi fruibili dai residenti.

Si è infatti ritenuto di prevedere la realizzazione di un parcheggio con un numero maggiore di posti auto al fine di soddisfare le previsioni urbanistiche e esigenze in essere dei residenti.

Come da elaborato grafico **TAV.03**-planimetria generale PROGETTO si individuano le nuove aree a parcheggio in progetto.

Il parcheggio "P1", in angolo Via Santa Lucia-Via Pio X ad oggi già realizzato e che si intende mantenere, l'area "P2" ora destinata interamente a parcheggio e il nuovo parcheggio "P3" con accesso dalla Via Pio X.

Adiacente a tali dotazioni è stata individuata un'area verde ad uso orti dove è prevista la costruzione di un fabbricato denominato "E" a servizio degli utenti dell'area.

- lato Sud - come da elaborato grafico **TAV.02**-planimetria generale STATO LEGITTIMO, lungo la Via Pio X, era prevista la realizzazione di una rotonda che permetteva di accedere ad un'area a parcheggio con annessa area a verde.

Tali aree risultano cedute al Comune con atto del Dott. Notaio Franco Soli repertorio n°30741/9042 del 03/02/2005, a seguito della convenzione rep.n°30610/8969 del 18/11/2004 ma, con la presente variante, se ne richiede la restituzione (parcheggio "P3" e area verde "V3" individuata al catasto al foglio 18 mapp.370-371-372-373-376) a fronte di una compensazione di tali superfici nella zona ad Ovest su Via Santa Lucia angolo Via San Pio decimo.

Dall'elaborato grafico **TAV.06**-progetto dotazioni territoriali, si individua la zona in esame oggetto di cessione.

La dotazione a parcheggio minima da reperire di 4894,00mq risulta soddisfatta considerando le aree in progetto indicate con "P1", "P2" e "P3"

La dotazione a verde da reperire risulta ampiamente soddisfatta dalla zona individuata alla **TAV.03**-planimetria generale PROGETTO come "V1" per un totale di superficie 7088,00mq.

Per il dettaglio sui dati tecnici dell'intervento si rimanda alla tabella proposta in calce, presente anche nell'elaborato grafico **TAV.03**-planimetria generale PROGETTO.

IMPIANTI

Per il progetto delle reti, in particolare quello relativo alle rete fognaria, è già stata richiesta valutazione preventiva sulle opere di urbanizzazione all'Ente Gestore HERA S.p.A. inoltrato in data 11/12/2017 identificativo messaggio

opec286.20171211125231.03460.06.1.67@pec.aruba.it.

HERA S.p.A. ha già espresso parere favorevole alla realizzazione delle opere di urbanizzazione riferite al piano particolareggiato vigente con prot.n°22351 del 13/09/2017 e si precisa che in fase di variante al progetto sono già state recepite le prescrizioni dettate dall'ente sulla progettazione delle reti fognarie.

Nella zona Ovest della Proprietà, visto l'aumento di aree permeabili avendo radunato in tale zona la totalità dei parcheggi richiesti secondo le norme, si evidenzia la necessità di un trattamento delle acque di prima pioggia.

A tale proposito per garantire una corretta laminazione, oltre ad adottare soluzioni costruttive atte alla massima permeabilità delle aree si prevede la realizzazione di un tratto di rete fognaria sovradimensionata con condotti scatolari in C.C.A. di lunghezza circa 43ml e a valle del sistema di laminazione sarà posta una strozzatura limitatrice di deflusso in modo da garantire l'invarianza idraulica del sistema.(vedasi Tav. TAV.9-planimetria RETE FOGNARIA e TAV.10-planimetria RETE ACQUA e GAS

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a verde in parte destinata ad uso orti e per tali dotazioni è prevista l'allacciamento all'acquedotto con portata richiesta di circa 0,16l/s compreso impianto di irrigazione per aiuole e verde attrezzato.

A servizio della zona orti verrà realizzato un fabbricato "E" il quale necessita, oltre che dell'allacciamento alle rete gas, anche dello scarico in fognatura mista avendo collocato al suo interno un locale cucina e dei servizi igienici.

Verranno opportunamente inseriti degrassatori e fosse atte al trattamento delle acque di scarico prima dell'innesto in pubblica fognatura.

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica è prevista una nuova linea per illuminare in modo adeguato le aree a parcheggio e la pista ciclo-pedonale, mentre si mantiene quello impianto esistente nel parcheggio già realizzato.

VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN "COMPARTO 42" EMILCERAMICA COMUNE DI SASSUOLO				
	DATI DI P.R.G.	PIANO PARTICOLAREGGIATO 2004 - DCC n°101 del 11/05/2004	PROGETTO VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO	
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO	91.727,00mq	91.727,00mq	91858,00mq	
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO COMPLESSIVA		97.661,00mq	97.661,00mq	
INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	0,55	0,55	0,55	
SUPERFICIE UTILE AMMESSA	$(91.727,00 \times 0,55) = 50.450,00mq$	$(91.727,00 \times 0,55) = 50.450,00mq$	$(91.858,00 \times 0,55) = 50.522,00mq$	
SUPERFICIE UTILE PROGETTO	NUOVA EDIFICAZIONE	$(5433+4036+5799+1034+232) = 16.534,00mq$	$(5433+3173+5799+180) = 14.585,00mq$	
	ESISTENTE	$(650+89+11853) = 12.592,00mq$	$(650+89+11853) = 12.592,00mq$	
	TOTALE	29.126,00mq	27.177,00mq	
SUPERFICIE UTILE RESIDUA		21.324,00mq	23.345,00mq	
PARCHEGGI DI PERTINENZA	$(50.450,00 \times 0,10) = 5.045,00mq$	$(93+735+500+1566+775+1700) = 5.369,00mq$	$(735+500+1566+868+1700) = 5.369,00mq$	
AREE IN CESSIONE FUORI COMPARTO	VIABILITA'	$(214+2071+1505) = 3.790,00mq$	$(83+2071+1505) = 3.659,00mq$	
	PARCHEGGI + VERDE	$(608+1536) = 2.144,00mq$	$(608+1536) = 2.144,00mq$	
	TOTALE	5.934,00mq	5.803,00mq	
INDICE AREE DI CESSIONE U2	VERDE	$(91.727,00 \times 0,10) = 9.173,00mq$	$(7088 \text{ VI} + 4606 \text{ già monetizzati}) = 11.694,00mq$	
	PARCHEGGI	$(91.727,00 \times 0,05) = 4.586,00mq$	$(P1+*P2+P3=819+*2144+1931) = 4.894,00mq$	
	TOTALE	13.759,00mq	16.588,00mq	

*la realizzazione fuori comparto è acconsentita dall' Amministrazione Comunale

CONCLUSIONI

Si precisa che gli elaborati grafici inerenti alla costruzione degli edifici in previsione descritti in detta variante, sono da ritenersi indicativi sia dal punto di vista planimetrico che progettuale in quanto verranno studiati e dimensionati al momento della presentazione di titoli edilizio dedicato.

Per quanto riguarda i progetti degli impianti si evidenzia che verranno concordati insieme all'amministrazione Comunale e i vari gestori, ai quali è già stata presentata richiesta di valutazione preventiva del progetto inoltrato in data 11/12/2017 identificativo messaggio opec286.20171211125231.03460.06.1.67@pec.aruba.it.

Imola, li 12/12/17

Il Tecnico
Arch.Fiumi Alessandro