



**TECNE** stp a r.l.  
Via Tien An Men n.9 - scala D  
41049 Sassuolo (MO)  
tel. 0536/803850  
fax. 0536/800735  
tecne@tecnestp.com

regione **EMILIA ROMAGNA**  
provincia **MODENA**  
comune **SASSUOLO**  
via **ANCORA**  
zona urbanistica **APS.i (1)**

committente **CERAMICA MARCA CORONA spa**

progettista **ASCARI ing. VITTORIO**  
albo ingegneri di Modena n.1092

collaboratori Arch. Anna Billato, Arch. Chiara Tedeschi,  
Arch. Marsili Leila, Ing. Piero Ferrari

consulenti Ing. Andrea Talami

intervento **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA**  
comparto "Via Ancora" ambito APS.i(1)  
approvato con Del. C.C. n.49 del 30/10/2018

titolo **RELAZIONE TECNICA**  
**DOC. FOTOGRAFICA**

tavola **02**

scala -

data **ottobre 2020**  
operatore **65**  
file **CER. MARCA CORONA - 201926 - Variante PUA v.Ancora - Tav. 02- Planim.n. 110**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

L'area interessata, denominata "Comparto Via Ancora", è localizzata nella parte settentrionale di Sassuolo ed è catastalmente individuata al Foglio 7 mappali 490, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519. Tale area è di proprietà di Ceramiche Marca Corona spa, proprietaria anche dell'insediamento produttivo esistente confinante a sud dell'area stessa.

Il "Comparto Via Ancora" è soggetto a piano urbanistico preventivo approvato con Del. C.C. n.49 del 30/10/2018 e successivamente convenzionato il 23/07/2019 con atto del Notaio Chiara Malaguti repertorio n. 12995 racc. n. 5230.

Con la presente Variante non essenziale al PUA approvato con Del. C.C. n.49 del 30/10/2018 è stato modificato l'accesso al comparto su Via Ancora (strada provinciale), uniformandosi alle prescrizioni della Provincia nella fase di redazione del progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione ed è stato leggermente modificato e riorganizzato il parcheggio pubblico, ampliando l'area di posteggio per mezzi pesanti modificandone leggermente la sezione stradale trasversale.

Anche la distribuzione interna del parcheggio esistente presente a nord-ovest del contiguo comparto Muller è stato leggermente riorganizzato con l'intenzione di migliorarne la funzionalità.

Non vengono apportate altre modifiche, salvo quanto sopra specificato, alla viabilità, intesa come collegamenti ed organizzazione viaria, ciclabile e pedonale.

Per maggior chiarezza, le lievi modifiche che si propongono con la presente variante sono state riportate graficamente nella Tav. 5a allegata mediante la sovrapposizione della planimetria del PUA approvato e della variante. Tale elaborato specifica anche quali sono le aree oggetto di cessione/retrocessione

fra proprietà e Comune di Sassuolo e gli usi del suolo mutati conseguentemente alle modifiche apportate.

Come già previsto, l'area ECO U ospiterà oltre al verde di cessione anche il verde privato formando così un grande unico corridoio ecologico che avrà un'immagine unitaria e "pubblica".

Oltre alla manutenzione del verde privato, la Ceramica Marca Corona si rende disponibile ad assumersi anche l'onere del mantenimento dell'area verde di cessione individuata lungo la Via Ancora.

La proprietà realizzerà una recinzione fra il lotto edificabile ed il verde privato riservandosi la possibilità di aprire uno o più collegamenti con l'area verde privata utilizzabili per le normali operazioni di manutenzione senza dover necessariamente accedere dalla strada provinciale.

Per quanto riguarda le piantumazioni, sono stati eliminati gli arbusti previsti in progetto a margine del parcheggio pubblico e della nuova strada, recependo le osservazioni dei tecnici comunali forniti in sede di iter di approvazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione di U1 e U2.

I **parametri urbanistici ed edilizi di riferimento**, relativamente al presente comparto di intervento urbanistico, sono i seguenti:

UF	indice di utilizzazione fondiaria	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Q	rapporto di copertura	≤ 50% SF
H <sub>max</sub>	altezza massima	15 m
	incrementabile per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti fino a	30 m
V	area destinata ad attrezzature e spazi collettivi (art.112 RUE, comma 6d)	10% di ST
P1	parcheggi pubblici U1 (art. 112 RUE, comma 6d)	5% di ST

Pp	parcheeggi di pertinenza (art. 111 RUE)	da individuare in funzione della destinazione d'uso
SP	superficie permeabile	per attività produttive, trasporto e commercio 20% della superficie non coperta

I **parametri urbanistici ed edilizi di progetto**, definiti secondo quanto indicato nel paragrafo precedente e nel rispetto del vigente RUE, sono i seguenti:

ST	superficie territoriale (rilevata)	88.462 m <sup>2</sup>
SF		60.902,36 m <sup>2</sup>
SF ECO	ST ECO 20.046,00 m <sup>2</sup> - V in area ECO 8.693,87 m <sup>2</sup> - Viabilità U2 in area ECO 1.830,60 m <sup>2</sup> =	9.521,53 m <sup>2</sup>
SC max	Superficie complessiva massima ammissibile (UF = 0,50) (SF + SF ECO ) x UF	35.211,95 m <sup>2</sup>
Sq	Superficie coperta massima ammissibile (Q = 50% SF)	30.451,18 m <sup>2</sup>
H	Altezza massima di progetto	Altezza massima consentita ml 15 incrementabili per comprovate esigenze legate a particolari impianti di produzione, magazzini automatizzati e volumi tecnici a ml 30.

### Superfici edificabili

La superficie complessiva edificabile in progetto è di 35.211,95 m<sup>2</sup>, che coincide con quella massima ammissibile (ricavata dal calcolo:  $(SF+SF_{ECO}) \times (UF)$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .

La capacità edificatoria del lotto è così definita:

SF	SC	Sq
60.902,36 m <sup>2</sup>	35.211,95 m <sup>2</sup>	30.451,18 m <sup>2</sup>

Le **attività consentite** all'interno delle aree produttive **APSi(p)1**, indicate all'art.82 del vigente RUE, sono:

- Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi (U9), non è ammessa la trasformazione dell'attività all'ingrosso in attività al dettaglio, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 114/1998 e s.m.i., se non previa variante al POC per la verifica delle dotazioni territoriali e della sostenibilità ambientale
- Artigianato dei servizi agli automezzi, (U26)
- Attività manifatturiere industriali o artigianali (U27)
- Attività per la logistica delle merci (U31)

E' ammesso infine l'uso U1 per la realizzazione di n.1 abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare in misura non superiore a 200 m<sup>2</sup> di SC che vanno detratti dalla SC realizzabile.

In riferimento alle funzioni ammissibili, è comunque vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento di attività di cui alle lettere h), i), l) dell'art. 94 D.Lgs. 152/2006.

In fase di progettazione esecutiva del/degli interventi edilizi per la richiesta del P.d.C. è obbligatorio il reperimento e l'individuazione dei parcheggi di pertinenza in funzione della destinazione d'uso proposta secondo quanto previsto nel RUE.

### **Aree di cessione**

La presente variante non essenziale al PUA approvato determina delle piccole variazioni nell'individuazione degli standard, sempre ovviamente nel rispetto e soddisfacimento degli indici di piano (rif. Tav.5 Aree di Cessione):

Le aree all'interno del comparto che verranno cedute all'Amministrazione in soddisfacimento degli standard, delle previsioni di piano (U2) e come viabilità di primaria sono:

Viabilità di U2	3.584,49 m <sup>2</sup>	TOTALE 21.378,71 m <sup>2</sup>
Verde di U2	9.342,92 m <sup>2</sup>	
P1	5.111,06 m <sup>2</sup>	
Fascia di rispetto Via Ancora (10m)	3.144,52 m <sup>2</sup>	

### **Dotazioni minime di parcheggi P1**

Secondo quanto definito all'art. 112 del RUE vigente: P1 = 5% ST = 4.423 m<sup>2</sup>

Superficie individuata di progetto: P1 = 5.111,06 m<sup>2</sup>

### **Parcheggi di pertinenza Pp**

Dovranno essere individuati e verificati in fase di progettazione esecutiva in rapporto alle attività insediate e nel rispetto di quanto indicato all'art. 111 del RUE vigente.

### **Superficie permeabile (SP)**

In base all'art. 79 comma 4 del RUE vigente la superficie permeabile minima richiesta è pari a  $SP = 20\% (ST - Sq) = 11.602,16 \text{ m}^2$ .

La superficie permeabile di comparto individuata (vedi Tav.5) è pari a

$SP = 18.864,09 \text{ m}^2$ , derivanti dalla somma delle seguenti superfici:

- Area a verde V di U2 = 9.342,92 m<sup>2</sup>
- Area a verde privato = 6.376,65 m<sup>2</sup>
- Fascia di rispetto di 10 m da Via Ancora = 3.144,52 m<sup>2</sup>

Rimane inalterata la previsione, in aggiunta alla percentuale di permeabilità sopraindicata e conformemente alle indicazioni del vigente PTCP in un ottica di ricarica della falda acquifera e contenimento dei volumi di scarico di acqua piovana, che saranno comunque confluiti in un canale gestito da Hera che scarica nel Fiume Secchia, della dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati che verranno realizzati all'interno del lotto, previo conferimento in vasche di accumulo per usi non potabili come irrigazione di spazi verdi, lavaggio dei piazzali, sistemi antincendio e scarichi dei bagni.

**Tabella di raffronto uso del suolo e parametri urbanistici PUA approvato con Del. C.C. n.49 del 30/10/2018 e variante:**

TABELLA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Aree interne al comparto			PUA 2018		VARIANTE giugno 2020	
AREE U2	Viabilità di U2	3.259,72 m <sup>2</sup>	TOT. 12.109,68 m <sup>2</sup>	3.584,49 m <sup>2</sup>	TOT. 12.927,41 m <sup>2</sup>	
	Area verde di U2	8.849,96 m <sup>2</sup>		9.342,92 m <sup>2</sup>		
FASCIA DI RISPETTO	Fascia di rispetto Via Ancora	TOT. 3.520,54 m <sup>2</sup>		TOT. 3.144,52 m <sup>2</sup>		
	Parcheggi U1	TOT. 4.438,96 m <sup>2</sup>		TOT. 5.111,06 m <sup>2</sup>		
SF	Lotto unico	TOT. 61.986,05 m <sup>2</sup>		TOT. 60.902,36 m <sup>2</sup>		
	Verde privato	TOT. 6.376,65 m <sup>2</sup>		TOT. 6.376,65 m <sup>2</sup>		

TABELLA STANDARD URBANISTICI

		RUE		PUA 2018	VARIANTE aprile 2020
Area verde V		art. 112 del RUE V = 10% ST	8.846 m <sup>2</sup>	8.849,96 m <sup>2</sup>	9.342,92 m <sup>2</sup>
Parcheggi U1		art. 112 del RUE P1= 5% ST	4.423 m <sup>2</sup>	4.438,96 m <sup>2</sup>	5.111,06 m <sup>2</sup>
SP		art. 79 del RUE SP= 20% (ST-Sq)	11.602,16 m <sup>2</sup>	18.747,15 m <sup>2</sup>	18.864,09 m <sup>2</sup>

### **Vincolo archeologico**

Si rimanda a quanto riportato nella relazione allegata al PUA approvato non essendo intervenuto nessun elemento di novità.

### **Sostenibilità Ambientale**

Si rimanda a quanto riportato nella relazione allegata al PUA approvato non essendo intervenuto nessun elemento di novità e/o di modifica sostanziale per tale argomento.

La presente variante non sostanziale al piano ricalca nella sostanza quanto previsto nel progetto delle opere di urbanizzazione approvato con parere favorevole HERA prot.0103994 del 05/11/2019 per i servizi a rete di acqua, gas, fognature e RSU (già in atti con il PUA approvato), riadattando ove necessario, senza modifiche essenziali, le reti alla nuova conformazione planimetrica di progetto. La riorganizzazione del parcheggio pubblico ci ha portato a valutarne la realizzazione con un'unica pendenza, verso Via Ancora (vedi tav.6A sezioni stradali), e di conseguenza abbiamo leggermente cambiato il relativo schema della rete delle fogne bianche.

Ci siamo confrontati con il tecnico Vincenzo Gualtieri di HERA su tale variazione e, dato che la modifica proposta mantiene pressochè invariati i tracciati, i diametri delle reti ed i recapiti finali, è stata accettata ritenendo di non dover modificare e pertanto mantenere valido sopracitato parere HERA. Si allega mail di confronto con il tecnico Hera Sig. Vincenzo Gualtieri,

Si specifica che, avendo sviluppato simultaneamente il progetto della variante al PUA ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il computo metrico estimativo allegato (Tav.10) è stato calcolato con un grado di definizione proprio degli elaborati del progetto esecutivo.

Documenti e tavole costituenti la variante non sostanziale al PUA allegati:

*NB: Trattandosi di variante non sostanziale rimarranno valide la relazione geologica, lo studio idraulico, la VAS, ed il parere della Soprintendenza allegati al POC con valenza di PUA approvato con Del. n.49 del 30/10/2018. In particolare la relazione geologica e lo studio idraulico vengono ripresi tali e quali come tavole della presente variante.*

- Tav. 1 \_ Estratto di mappa, visure, PTCP, PSC, CTR
- Tav. 2 \_ Relazione tecnica e doc. fotografica
- Tav. 3 \_ Planimetria rilievo stato di fatto
- Tav. 4 \_ Planimetria di progetto e piano quotato
- Tav. 5 \_ Planimetria aree di cessione
- Tav. 5a \_ Schema cessioni/retrocessioni
- Tav. 6A \_ Viabilità e sezioni stradali
- Tav. 6B \_ Acqua
- Tav. 6C \_ Gas
- Tav. 6D \_ Fognature bianche e nere
- Tav. 6E \_ RSU
- Tav. 6F \_ Illuminazione pubblica
- Tav. 6G \_ ENEL
- Tav. 6H \_ Telecom
- Tav. 6I \_ Videosorveglianza
- Tav. 7 \_ Verde pubblico e imp. di irrigazione
- Tav. 8 \_ N.T.A.
- Tav. 9 \_ Bozza di convenzione
- Tav. 10 \_ Preventivo di spesa
- Tav. 11 \_ Relazione geologica
- Tav. 12 \_ Studio idraulico

Sassuolo, lì 27-10-2020

Il tecnico  
Ing. Vittorio Ascari

**Da:** Gualtieri Vincenzo <Vincenzo.Gualtieri@gruppohera.it>  
**Inviato:** martedì 22 settembre 2020 16:22  
**A:** billato@tecnestp.com  
**Cc:** Maddalena Gardini  
**Oggetto:** R: parere x mod. schema rete fogne bianche Cer Marca Corona (Sassuolo)  
**Allegati:** Planimetria con modifica pendenza piazzale x HERA\_07.09.20\_75.pdf; DB18400012\_OUP\_def\_PUA\_Amb\_APS.i-Via Ancora-(Cer\_Marca\_Corona)-Sassuolo-MO.pdf

Buongiorno,

la modifica proposta (in allegato) riguarda solamente la parte di rete fognaria bianca che drena le acque di origine meteorica del piazzale, adibito a parcheggio su area di cessione, del quale è stata leggermente aumentata la dimensione e modificata la disposizione degli stalli per gli automezzi.

Non cambiando i recapiti finali e rimanendo pressoché invariati i tracciati ed i diametri delle reti in progetto, si ritiene di non dover modificare e quindi mantenere valido il parere formulato con nota Hera spa prot. 103994 del 05/11/2019 e INRETE prot. 36396 del 05/11/2019, che si trasmette in allegato.

Resta inteso che eventuali richieste di altri Enti che comportino ulteriori modifiche al progetto, dovranno essere riesaminate dalla scrivente preliminarmente all'esecuzione dei lavori.

*Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente resto a disposizione.  
Cordiali saluti.*

**Vincenzo Gualtieri**

*Pareri Complessi  
direzione ingegneria*

**HERAtech s.r.l.** - Via Razzaboni, 80 – 41123 Modena  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

Tel. 059.407765 fax 059.407048 cell. 328 9893219

e-mail: [vincenzo.gualtieri@gruppohera.it](mailto:vincenzo.gualtieri@gruppohera.it)

Pec: [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it)

**Da:** [billato@tecnestp.com](mailto:billato@tecnestp.com) <[billato@tecnestp.com](mailto:billato@tecnestp.com)>

**Inviato:** lunedì 14 settembre 2020 12:55

**A:** Gualtieri Vincenzo <[Vincenzo.Gualtieri@gruppohera.it](mailto:Vincenzo.Gualtieri@gruppohera.it)>

**Oggetto:** parere x mod. schema rete fogne bianche Cer Marca Corona (Sassuolo)

**\*\*\* ATTENZIONE! Questa email arriva da un mittente esterno. Sii prudente con link e allegati \*\*\***

Buongiorno Gualtieri,

come da accordi telefonici con l'ing. Ascari le invio la planimetria di variante al PUA del comparto Marca Corona a Sassuolo. Con questa variante abbiamo allungato e riorganizzato il parcheggio pubblico, ampliando l'area di posteggio dei mezzi pesanti. Nel fare questo si pensava di realizzare il parcheggio con un'unica pendenza (verso Via Ancora) e di conseguenza abbiamo leggermente cambiato il relativo schema della rete delle fogne bianche. Le allego la planimetria in cui può vedere la modifica acque bianche che proponiamo. Rimaniamo in attesa di un suo riscontro in merito.

Grazie ,  
Cordiali saluti,

Anna

*Arch. Anna Billato*

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10