



Città di  
Sassuolo

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA  
AMBITO APS.i - Sub Comparto "b"  
Via Regina Pacis

---

---

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

*Settembre 2014*

Direttore Settore 2° - Gestione del Territorio  
Ing. Giuseppina Mazzarella

Servizio Urbanistica e Cartografico  
Arch. Maddalena Gardini



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme tecniche di attuazione hanno efficacia per tutto quanto afferisce al solo sub-comparto b) assoggettato a PUA denominato “Ambito APS.i Via Regina Pacis - sub comparto b)”, in attuazione delle disposizioni contenute alla scheda normativa n. 24 del POC vigente.

Lo schema progettuale definito nelle tavole del PUA costituisce il riferimento per l’attuazione degli interventi, mentre le presenti norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche ed urbanistiche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, anche al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riferimento a quelle che riguardano le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l’abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), delle prescrizioni derivanti dalla scheda di POC n. 24, nonché delle norme del PSC e del RUE vigenti del Comune di Sassuolo.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nell’applicazione delle prescrizioni e delle previsioni del PUA, in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra norme tecniche d’attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

### ART. 2 - LOCALIZZAZIONE

Il comparto “APS.i – Spray Dry”, così denominato alla scheda normativa n. 24 del POC vigente, individua due sub comparti la cui attuazione è subordinata all’approvazione dei rispettivi piani urbanistici attuativi (PUA).

Il sub comparto interessato dal presente PUA di iniziativa pubblica, è identificato come “sub comparto b)”: esso è situato nella parte nord di Sassuolo, lungo via Regina Pacis, che la delimita a sud-est; a nord-est, l’area confina con il comparto urbanistico denominato “DI3 Opera Pia Muller”, lungo via Dallari. A ovest è delimitata dall’adiacente sub-comparto a) appartenente al medesimo comparto APS.i, mentre a sud confina con un’altra area produttiva esistente.

In particolare, il sub comparto b) si estende su una superficie territoriale misurata graficamente sulla base del rilievo strumentale pari a 17.720<sup>1</sup> mq; l’area è catastalmente individuata al foglio 7, mappali 393, 426, 427, 428.

L’analisi dei dati catastali ha rilevato uno scostamento dei valori nominali delle particelle (17.682 mq) rispetto a quelli effettivamente desunti dalle misurazioni strumentali, di conseguenza questi ultimi valori sono stati assunti come dati cui fare riferimento nella progettazione e nella determinazione dei parametri dimensionali del progetto.

---

<sup>1</sup> Modificato come da controdeduzione alla osservazione prot. n. 14013/2014

### ART. 3 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI – DESTINAZIONI D’USO

Il sub comparto b) è suddiviso in tre lotti edificabili, individuati nella Tavola 3 di progetto, secondo le seguenti quantità:

	Superficie Fondiaria (SF)	Superficie Complessiva (SC)
Lotto 1	6.000 mq	3.600 mq
Lotto 2	4.454 mq	2.650 mq
Lotto 3	4.454 mq	2.650 mq

La superficie complessiva assegnata ai rispettivi lotti di intervento dal presente progetto, definita in un totale di 8.900 mq, deve essere realizzata all’interno dei limiti dimensionali stabiliti dalla tipologia assegnata, con particolare riferimento all’obbligo di mantenere l’allineamento lungo via Dallari con attestamento delle fronti degli edifici alla distanza indicata nella tavola 3 di progetto, oltre al rispetto del limite massimo di superficie coperta derivante dall’applicazione del corrispondente rapporto di copertura Q.

Le attività ammesse sono le seguenti:

- artigianato di servizio agli automezzi (U26);
- attività manifatturiere industriali o artigianali (U27);
- attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (U30) ad esclusione di U31.e;
- attività per la logistica delle merci (U31);
- esercizio e noleggio di macchine agricole (U38);
- impianti per l’ambiente (U44).

Qualora sia previsto l’insediamento di attività che per tipologia o dimensione siano soggette alle procedure di cui al D.Lgs n. 4/2008 e s.m.i., i permessi di costruire saranno subordinati alle eventuali procedure di valutazione di impatto ambientale e/o di verifica di assoggettabilità.

L’insediamento delle attività sarà subordinato alla verifica della compatibilità ambientale in merito alle emissioni in atmosfera con particolare riguardo a quanto previsto *dal Protocollo per il Controllo e la Riduzione delle Emissioni Inquinanti nel Distretto Ceramico di Modena e Reggio Emilia*, sottoscritto dalle Province di Modena e Reggio Emilia, dai comuni del Distretto e da Confindustria Ceramica, per ciò che attiene le attività:

- produzione di piastrelle;
- corredi, decori, terzo fuoco;
- macinazione argilla a produzione atomizzato;
- produzioni coloranti e fritte;
- macinazione, miscelazione, insaccaggio materie prime per ceramiche;

e agli inquinanti di sotto elencati:

- materiale particellare;
- materiale particellare (cottura);
- fluoro;
- piombo.

Le dotazioni territoriali, direttamente correlate alle destinazioni d’uso consentite, sono da considerarsi fisse e univocamente localizzate dal presente progetto; ogni modifica dell’assetto delle dotazioni costituisce variante al PUA, ad eccezione di quanto sotto specificato:

- sono consentite eventuali correzioni planimetriche giudicate non significative, conseguenti ad analisi e valutazioni tecniche dello stato dei luoghi e della consistenza degli stessi;
- i parcheggi individuati all’esterno del sub comparto potranno prevedere, in fase esecutiva, modifiche planimetriche ma non la riduzione dei posti auto individuati dal presente progetto o la localizzazione in aree più distanti dal sub comparto b) rispetto a quanto già indicato;

- sono consentite modifiche ai tracciati delle reti tecnologiche, anche in conseguenza a eventuali prescrizioni impartite dai gestori delle reti medesime.

L'insediamento delle aziende in ciascuno dei lotti è subordinato alla preventiva realizzazione delle dotazioni territoriali.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, con esplicito riferimento alle dotazioni territoriali richieste, qualora posta a carico delle aziende insediate a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, dovrà essere disciplinata da apposita convenzione da stipularsi all'atto della cessione dell'area.<sup>2</sup>

La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata in sede di permesso di costruire, in ragione delle quantità previste ai sensi dell'art. 111 del RUE vigente per ciascuna attività che si intende insediare. I posti auto pertinenziali dovranno essere tutti individuati, graficamente, all'interno dei lotti di intervento nelle dimensioni prescritte dalle norme del RUE. Tali parcheggi devono essere effettivamente utilizzabili: non possono essere indicati come posti auto porzioni di aree di manovra o di aree frontistanti accessi carrai o pedonali agli edifici.

---

<sup>2</sup> Modificato come da controdeduzione alla osservazione prot. n. 14013/2014

RAPPRESENTAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

	Parametri urbanistici	Dati di progetto
Superficie territoriale ST	Come da rilievo	17.720 mq
Superficie fondiaria totale SF	Come da progetto	14.908 mq
SF lotto 1		6.000 mq
SF lotto 2		4.454 mq
SF lotto 3		4.454 mq
Superficie complessiva SC	SC = 0,60 SF = 8.946 mq	8.900 mq
SC lotto 1		3.600 mq
SC lotto 2		2.650 mq
SC lotto 3		2.650 mq
Dotazioni territoriali (usi di tipo produttivo)	DT = 0,15 ST = 2.658	2.812 mq (*)
Parcheggi pubblici	P1 = 0,05 ST = 886 mq	41 posti auto (*)
Verde pubblico	V = 0,10 ST = 1.772 mq	2.812 mq (*)
Superficie permeabile SP	20% ST non coperta = 1.755 mq.	4.396 mq (**)
		di cui:
		2.812 mq (verde)
		1.490 mq (SP fondiaria)
Rapporto di copertura	$Q \leq 60\% SF^3$	$Q \leq 60\% SF$
Altezza massima Hmax	Hmax = 15,00 ml (30,00 ml per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti)	Hmax = 15,00 ml (30,00 ml per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti)

(\*) La superficie destinata a dotazioni territoriali (P1 + V), pari a 2.812 mq, maggiore di quella richiesta, è interamente destinata a verde pubblico (1.876 mq) e a dotazione ecologica ambientale (936 mq); la dotazione di parcheggi P1 è individuata in prossimità del sub comparto, sempre su area pubblica, in relazione ai posti auto determinabili ai sensi del RUE vigente ( $886/25 = 35,44 \sim 36$  p.a.). i posti auto individuati dal progetto di piano urbanistico attuativo sono in tutto 41.

(\*\*) La determinazione della superficie permeabile è effettuata considerando la superficie territoriale ST non coperta (8.775 mq), calcolata detraendo dalla ST (17.720 mq) la quantità di superficie coperta ottenibile applicando il parametro Q alla SF ( $Q = 60\% SF = 60\%$  di  $14.908 = 8.945$ ). La superficie permeabile richiesta (1.755 mq), risulta essere già ampiamente soddisfatta dalla quantità di verde prevista come dotazione territoriale (2.812 mq di area interamente inerbita e piantumata, che equivale a circa il 32% della ST non coperta). A essa si deve aggiungere il valore corrispondente alla percentuale di superficie permeabile calcolata in ragione del 10% della superficie fondiaria SF di ciascun lotto (1.490 mq), secondo quanto disposto all'art. 60 del RUE vigente, a meno della quota interamente inerbita, quest'ultima verificata dalla quantità destinata a verde di comparto. Complessivamente, la percentuale di superficie permeabile del comparto, calcolata secondo il disposto degli articoli 60 e 79 del RUE vigente, è determinata in ragione del 49% della ST non coperta.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Modificato come da controdeduzione alla osservazione prot. n. 14013/2014

<sup>4</sup> Modificato come da controdeduzione alla osservazione prot. n. 14013/2014

#### **ART. 4 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Non costituiscono varianti al piano urbanistico attuativo relativo al sub comparto b), le seguenti modifiche, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi relativi ai lotti di intervento, oltre a quanto già specificato al precedente art. 3:

- modifiche planimetriche delle sagome edificabili, nel rispetto di parametri edilizi previsti, salvaguardando la conformazione morfologica dell'impianto urbanistico e fermo restando l'allineamento lungo il fronte di via Dallari.

#### **ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione della corrispondente quota parte:

- la realizzazione di un nuovo tratto di condotta fognaria lungo via della Ceramica indicato alle tavole 5 e 6 di progetto;
- la realizzazione dei posti auto a destinazione pubblica individuati alle tavole 5 e 6 di progetto e contestuale sistemazione di via della Ceramica, compreso il rifacimento dell'impianto irriguo a servizio delle alberature esistenti;
- la sistemazione delle aree a verde relative alla fascia di rispetto del metanodotto mediante livellamento del terreno, fresatura e semina del manto erboso e risistemazione dell'impianto di irrigazione per le aree prospicienti via Dallari e semina a "prato fiorito" per quella su via Regina Pacis con realizzazione di attacco per irrigazione, come indicato nelle tavole 5 e 6 di progetto;
- sistemazione dei percorsi pedonali lungo via Regina Pacis e via Dallari, come indicati nelle tavole 5 e 6 di progetto.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate gratuitamente dai soggetti attuatori a scomputo di oneri di urbanizzazione, conformemente ai progetti esecutivi presentati, nei tempi e modi fissati dalla convenzione urbanistica.<sup>5</sup>

#### **ART. 6 – TIPOLOGIE**

Il piano urbanistico attuativo definisce gli schemi tipologici da assumere come modelli di riferimento per la progettazione esecutiva dei nuovi lotti di intervento.

Gli schemi tipologici allegati costituiscono indirizzo<sup>6</sup> per la composizione architettonica, mentre la distribuzione interna è libera, ferme restando tutte le rimanenti disposizioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

Gli edifici dovranno rispettare l'allineamento dei corpi di fabbrica lungo via Dallari indicato a 7 metri dal confine dei lotti, come indicato nella Tavola 3 di progetto. Le tipologie si dovranno, di norma, uniformare anche per quanto riguarda l'altezza delle fronti. La tipologia degli edifici dovrà essere progettata in conformità compositiva con l'adiacente comparto DI3 Opera Pia Muller<sup>7</sup>.

Le tipologie dovranno prevedere una omogenea costruzione architettonica sul fronte strada: per tale motivo i singoli progetti edilizi dovranno prevedere elaborati dimostrativi dei rapporti compositivi ed architettonici degli edifici in progetto rispetto al contesto edilizio esistente, elaborati che saranno oggetto di valutazione da parte del Servizio competente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

---

<sup>5</sup> Modificato come da controdeduzione alla osservazione prot. n. 14013/2014

<sup>6</sup> Modificato come da controdeduzione alla osservazione prot. n. 14013/2014

<sup>7</sup> Modificato come da controdeduzione alla osservazione prot. n. 14013/2014

Le tipologie edilizie potranno essere singole o accorpate mediante l'edificazione a confine: in quest'ultimo caso, dovranno essere previsti un unico materiale di finitura esterna, come pure la stessa tipologia e colorazione dei serramenti.

#### **ART. 7 – MATERIALI DI FINITURA ESTERNA**

I materiali di finitura esterni ammessi sono gli stessi per tutti e tre i fabbricati ad uso produttivo industriale. Il tamponamento esterno dovrà essere realizzato con pannelli prefabbricati in c.a., preferibilmente verticali con superficie di finitura esterna in graniglia di marmo di colore bianco, verde o terra di Siena. I serramenti in alluminio o acciaio verniciati a polvere o elettrocolore con esclusione dell'elettrocolore bronzo ed alluminio naturale; è consentito l'utilizzo del vetro U-glass con aperture naco per le zone finestrate di parete. E' vietato il mantenimento di elementi metallici (es. portoni o porte per CT) con il solo trattamento antiruggine. E' vietato rimarcare la cordolature dei solai. Sono vietati gli intonaci plastici di qualunque tipo, gli intonaci granigliati e similari. Sono vietate le coperture a falde inclinate caratteristiche della tipologia costruttiva delle zone residenziali. Nel caso di utilizzo del c.a. a vista, il paramento esterno di quest'ultimo dovrà essere trattato con idoneo tinteggio protettivo.

#### **ART. 8 – RECINZIONI E ACCESSI CARRAI**

Le recinzioni frontistanti via Dallari dovranno essere realizzate con grigliati zincati di altezza pari a 1 metro e aventi il medesimo disegno per tutti i lotti del sub comparto, montati su un basamento in cemento a vista di altezza pari a 50 centimetri.

Le recinzioni sui lotti finitimi e a confine con l'area verde su via Regina Pacis potranno essere realizzati anche con rete metallica plastificata con altezza massima pari a 2 metri, montata su basamento in cemento a vista alto 50 centimetri.

Gli accessi carrai sono indicati in misura di due per ogni lotto. Tali accessi sono univocamente individuati e dimensionati nelle tavole di progetto: non è ammessa la loro modifica sia in numero che in posizione. I cancelli devono essere arretrati di almeno sei metri rispetto alla sede stradale e non è concesso realizzare elementi fisici di separazione fra due accessi carrai contigui.

Qualora sia previsto l'insediamento di attività rumorose per le quali è richiesto, da parte dell'ente competente al controllo dei limiti acustici, l'obbligo di provvedere alla installazione di pannellature fonoassorbenti, tali pannellature potranno essere installate in confine: in tal caso la recinzione sul fronte strada dovrà essere preventivamente concordata con il competente ufficio comunale al fine di un corretto inserimento nel contesto circostante.

#### **ART. 9 - INSEGNE**

Le insegne pubblicitarie, le indicazioni stradali e, più in generale, la cartellonistica e quant'altro assimilabile, siano esse collocate in spazi pubblici o privati, dovranno essere espressamente e preventivamente autorizzate dal competente Ufficio del Comune di Sassuolo a seguito della presentazione dell'apposita domanda integrata dal materiale grafico esplicativo.



## **ART. 10 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE A CUI OTTEMPERARE IN SEDE DI TITOLO ABILITATIVO**

### Bonifica dei siti

La trasformazione dei suoli relativi ai singoli lotti edificabili è condizionata alla preventiva esecuzione di sondaggi ambientali esplorativi: qualora l'esito delle analisi effettuate sui terreni ne attesti la necessità, l'inizio dei lavori dovrà essere preceduto dall'esecuzione e completamento degli eventuali interventi di bonifica secondo le disposizioni di cui al Titolo V del D-Lgs n. 152/2006 e s.m.i.. Tutte le fasi descritte dovranno essere effettuate a carico dei soggetti attuatori.

### Impatto acustico

Le attività che si andranno ad insediare dovranno realizzare, in sede di rilascio del titolo abilitativo, una valutazione di impatto acustico e dovranno porre in atto tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali necessari al rispetto dei limiti di zona.

### Emissioni in atmosfera

L'insediamento delle attività sarà subordinato alla verifica della compatibilità ambientale in merito alle emissioni in atmosfera con particolare riguardo a quanto previsto *dal Protocollo per il Controllo e la Riduzione delle Emissioni Inquinanti nel Distretto Ceramico di Modena e Reggio Emilia*, sottoscritto dalle Province di Modena e Reggio Emilia, dai comuni del Distretto e da Confindustria Ceramica, per ciò che attiene le attività:

- produzione di piastrelle;
- corredi, decori, terzo fuoco;
- macinazione argilla a produzione atomizzato;
- produzioni coloranti e fritte;
- macinazione, miscelazione, insaccaggio materie prime per ceramiche;

e agli inquinanti di sotto elencati:

- materiale particellare;
- materiale particellare (cottura);
- fluoro;
- piombo.

Dovranno essere previsti sistemi di riscaldamento/raffrescamento ad alta efficienza per ridurre i consumi energetici e migliorare la qualità delle emissioni rilasciate in atmosfera, compatibilmente con le esigenze richieste dalle singole attività produttive che andranno ad insediarsi.

### Acque meteoriche

E' fatto obbligo, all'interno dei lotti edificabili, di effettuare la separazione delle reti meteoriche attraverso la distinzione fra:

- acque provenienti dalle superfici coperte degli edifici e dalle altre superfici impermeabili non suscettibili di essere inquinate: tali acque dovranno essere smaltite attraverso trincee drenanti o sistemi tecnicamente equivalenti, al fine di non generare una riduzione del fenomeno di ricarica della falda e contribuire al raggiungimento della massima permeabilità possibile;
- acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali e di pertinenza dell'attività produttiva: lo scarico dovrà essere effettuato nella rete fognaria comunale delle acque bianche esistente. Nel rispetto dell'applicazione del principio di invarianza idraulica prescritto dell'art. 78bis del PSC vigente e di quanto indicato da HERA nel proprio parere pervenuto il 23 maggio 2013, sub prot. 15331, che impone una portata totale non superiore ad un valore di portata specifica di 20 l/s per Ha, è fatto obbligo di prevedere la raccolta di tali acque in vasche di laminazione (o sistemi equivalenti) che verranno dimensionate, in fase di redazione di progetto esecutivo dei fabbricati, sulla base delle dimensioni effettive delle superfici impermeabili.

#### Prescrizioni specifiche sulla realizzazione della rete fognaria impartite da ARPA<sup>8</sup>

- la rete di smaltimento delle acque nere sia dimensionata tenendo conto delle eventuali necessità di vasche di prima pioggia nei lotti artigianali;
- le reti fognarie meteoriche in uscita dai singoli lotti, che raccolgono il dilavamento dei piazzali, siano dotate di saracinesca di chiusura prima dell'ingresso alla rete pubblica, per permettere il contenimento di eventuali sversamenti in area cortiliva.

#### Misure per il risparmio idrico nelle attività produttive

Le attività produttive che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo devono osservare le seguenti disposizioni:

- a) le attività produttive, per l'alimentazione dei cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, dovranno approvvigionarsi, quando tecnicamente possibile, da acque superficiali e/o acquedotti industriali;
- b) si prescrive l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi);
- c) contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.;
- d) i titolari delle attività che si insedieranno, qualora non soggette al regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., dovranno inoltrare al competente Servizio Tecnico Regionale o al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT) e alle disposizioni delle precedenti lettere.

#### Sostenibilità energetica degli insediamenti

E' obbligatorio il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica. In ogni caso dovranno essere soddisfatte le condizioni imposte dalla DAL 156/2008 e s.m.i.

#### **ART. 11 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Costituiscono parte integrante del piano urbanistico attuativo i seguenti elaborati tecnici:

Tavola 1 – Inquadramento territoriale e urbanistico;

Tavola 2 – Rilievo dello stato di fatto;

Tavola 3 – Planimetria generale di progetto;

Tavola 4 – Individuazione delle Dotazioni Territoriali;

Tavola 5 – Reti tecnologiche;

Tavola 6 – Opere di urbanizzazione primaria;

Tavola 7 – Profili altimetrici – Sezioni stradali;

Norme tecniche di attuazione;

Relazione Geologica;

Documentazione fotografica;

Preventivo di spesa della realizzazione delle dotazioni territoriali e degli impianti e reti.

---

<sup>8</sup> Paragrafo aggiunto in conformità alle prescrizioni del parere ARPA del 22/7/2014, prot. n. 24099.