



STUDIO TECNICO  
BALBERINI

Al Signor Sindaco  
ed al Servizio Urbanistica  
del Comune di Sassuolo (MO)

**Riferimento: RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA**

**"INTERVENTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA, ATTRAVERSO INTERVENTI DI  
DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE CON INSERIMENTO DI NUOVE FUNZIONALITA'"  
IN APPLICAZIONE DELL'ART. 53 DELLA L.R. Emilia Romagna - N. 24/2017"**

**Proprietà/Committente: IMMOBILTEC SPA - c.f. 02606280366**  
Via Ghiarola Vecchia, 73 - Fiorano Modenese (MO)

**Individuazione: Via Pia, 56 - Sassuolo (MO)**

**Identificativi catastali: Fg. 20 mappli 210-211-212-216-217-218-219-220-221-222-223-337-338- 290 parte**  
**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA URBANISTICA**

Il sottoscritto, **Geom. Balberini Sergio**, con Studio in Sassuolo (MO) – Viale Berna, 30/D; **regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena, con il n° 1803**, in qualità di tecnico progettista, incaricato dalla committenza, redige la presente relazione tecnica, a corredo della richiesta di **VARIANTE URBANISTICA ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017**, per opere da realizzarsi in Via Pia, 56 – Sassuolo (MO).

*I fabbricati oggetto di intervento rientrano nelle Schede Relative agli Ambiti del PSC (Ottobre 2019) denominate:*

- *Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA, Sub-Ambito OVEST – AR. 1d sub (a)*
- *Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA, Sub-Ambito SUD – AR. 1d sub (b4)*
- *Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA, Sub-Ambito EX MAGAZZINI COMUNALI – AR. 1d sub (b1).*

**Il lotto interessato dall'intervento, è identificato al Fg. 20 mapp.li 210-211-212-216-217-218-219-220-221-222-223-337-338 e 290 (parte) del Comune di Sassuolo (MO).**

Si comunica che sono in corso di demolizione:

- i fabbricati identificati al fg. 20 mapp. 211-212-216 a seguito di Istanza n. 2382/2020/SUAP – CILA 634/2020;
- il fabbricato identificato al fg. 20 mapp. 338 (ex stamperia comunale) a seguito di Istanza n. 834/2021/SUAP.

Inoltre, è in corso di predisposizione la CILA per demolizione del fabbricato identificato al fg. 20 mapp. 337 (torre piezometrica).

**Le opere in progetto, prevedono:**

- Demolizione e rimozione completa dei manufatti "ex magazzini comunali" esistenti; altri fabbricati oggetto di variante sono stati nel frattempo demoliti. E' in corso di predisposizione, alla data odierna, la demolizione della "Torre Piezometria";
- Realizzazione di nuova fabbricato in struttura prefabbricata pesante, su fondazioni in c.a.; tamponamento perimetrale in struttura metallica (rivestimento con lamiera stirata); tale fabbricato prevederà un uso direzionale, parcheggio pubblico e privato, esercizi commerciali, pubblici esercizi (ristorante);
- scale esterne di servizio, in carpenteria metallica, zincata a caldo e preverniciata; con predisposizione di vari ascensori di servizio, per le varie attività previste;
- Realizzazione completa dell'impiantistica generale interna ed esterna (sottoservizi) : impianto elettrico generale, illuminazione, rete dati, idrico, antincendio, termico e trattamento per ricambio d'aria, fotovoltaico, ricarica elettrica degli autoveicoli;
- Risanamento e rifacimento completo delle aree esterne con esecuzione nuova viabilità, marciapiedi, verde privato e pubblico e segnaletica verticale ed orizzontale.
- Rifacimento completo di porzioni delle recinzioni perimetrali esterne; esistenti previsto con nuove forme e materiali ma nella stessa posizione attuale.

**A livello urbanistico, il progetto comporta la variazione dei seguenti indici:**

- Q (superficie coperta) = attuale mq 1.850 circa - **in progetto = 3.200 mq**
- SC (sup. Complessiva) = attuale mq 1.821 circa - **in progetto = 13.000 mq**

**Per un miglior dettaglio si rimanda agli elaborati progettuali specifici.**

**Si precisa che sono in corso di completamento le pratiche e la documentazione relative a:**

- Pratica sismica;
- Progettazione impiantistica generale;
- Pratica VVF;
- Valsat
- Previsione di impatto acustico;
- Progetto reti e sottoservizi su nuova ed esistente viabilità privata e pubblica.

Sassuolo, 19/04/2021



*Balberini*  
Il tecnico progettista  
Geom. Sergio Balberini