

Prot. n. (vedasi file segnatatura.xml) del (vedasi file segnatatura.xml)

Istanza nr. 3299/2022/SUAP

Spett.le

Arch. GASPERINI ILARIA

In qualità di incaricato mediante procura speciale della ditta
IMMOBILPARCO S.R.L.

PROVINCIA di MODENA

Area Programmazione e Pianificazione Territoriale

provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

A.U.S.L. MODENA - Dipartimento di Sanità Pubblica

dsp@pec.ausl.mo.it

A.R.P.A.E. - Servizio Territoriale

aomo@cert.arpa.emr.it

HERA S.p.a.

heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Modena

com.prev.modena@cert.vigilfuoco.it

ENEL S.p.A.

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l.

sgp@cert.sgp.comune.sassuolo.mo.it

Comune di Sassuolo

- Servizio Amministrativo
- Servizio Ambiente
- Servizio Urbanistica
- Servizio Edilizia
- Servizio Patrimonio Immobiliare
- Servizio Controllo Lavori Pubblici

comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it

OGGETTO: Convocazione seconda seduta della Conferenza di Servizi convocata ai sensi dell'art.14, comma 2 e art 14-ter della L. 241/90, secondo quanto previsto dall'art. 53 comma 6, lett. b), della L.R.21 Dicembre 2017, n. 24 per l'approvazione del progetto di ampliamento dell'attività commerciale di media struttura di vendita al dettaglio, alimentari, a marchio CONAD, già insediata nel territorio in questo immobile fin dal 2006, in via Legnago angolo via Bologna in variante agli strumenti urbanistici.

IL DIRETTORE DEL SETTORE II AMBIENTE E TERRITORIO DEL COMUNE DI SASSUOLO

In relazione all'istanza presentata dalla società IMMOBILPARCO SRL per l'attivazione del Procedimento Unico in oggetto, pervenuta al SUAP del Distretto Ceramico in data 17/11/2022, prot. 32875 ed integrata volontariamente in data 02/12/2022 con prot. 34380, per l'approvazione del progetto di ampliamento dell'attività commerciale di media struttura di vendita al dettaglio, alimentari, a marchio CONAD. L'approvazione del progetto comporterà Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sassuolo.

Richiamato il verbale della prima seduta della CDS del 02/02/2023 nel quale:

Il delegato dello SUAP, Marco Stefani, riferisce che sono pervenute le seguenti richieste di documentazioni integrative o pareri e atti di assenso comunque denominati:

- In data 27/12/2022, prot. n. 36964 è pervenuta allo SUAP, documentazione integrativa volontaria da parte del richiedente, relazione variante urbanistica aggiornata;
- In data 30/12/2022, con prot. SUAP n. 37384, è pervenuta richiesta di documentazione integrativa prot. n. 9423 del 29/12/2022, da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. - Servizio Verde;

Richiamate le valutazioni espresse nella seduta della CDS del 02/02/2023 dai soggetti partecipanti alla CDS:

Anna Maria Ferrari – Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l. - servizio viabilità

L'ufficio viabilità valuta positivamente la soluzione tecnica di viabilità sottoposta in videoconferenza dal proponente in sostituzione di quella trasmessa all'avvio della Conferenza dei Servizi, e che sostanzialmente vede le seguenti modifiche:

- 1. inversione tra parcheggi e marciapiede lato via Bologna, al fine di posizionare il marciapiede in area pubblica e i parcheggi in area privata;
- 2. inversione del senso di accesso/uscita dei mezzi pesanti all'area privata in modo da evitare errati posizionamenti dei mezzi in manovra sulle intersezioni.
- 3. la soluzione si ritiene perfettibile con ingresso dei mezzi pesanti all'area privata mediante il carraio sud di via Bologna anziché il carraio nord, qualora realizzabile.

Per quanto concerne la sistemazione di n. 2 parcheggi lato via Palestro si ritiene opportuno:

- eliminare gli 8 stalli fronte strada sostituendoli con aiuola verde
- portare a 3 metri di larghezza gli ultimi 4 stalli
- è possibile realizzare altri stalli nelle stecche interne di parcheggio in sostituzione delle aiuole verdi
- chiudere il varco dell'aiuola verde tra via Bologna e via Palestro in fronte ai parcheggi.

Si chiede inoltre di quotare i passi carrai e posizionarli con le dovute distanze dalle intersezioni secondo quanto previsto dal Codice della Strada e dall'art. 128 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Illari Andrea per il Comune di Sassuolo, si richiedono i seguenti chiarimenti/documentazione integrativa:

Servizio Edilizia Privata:

- In riferimento alla Relazione illustrativa del progetto, a firma di tecnico abilitato, si richiede di predisporre tabella esplicativa delle superfici utilizzate al fine della determinazione del calcolo del contributo di costruzione, specificando cos'è classificato SU e SA. Si richiede di allegare scheda tecnica del materiale che verrà utilizzato per la pavimentazione stalli di sosta;
- In riferimento al Calcolo del Contributo di Costruzione, si richiede di utilizzare, per il calcolo degli oneri di U1 e U2, i valori unitari riportati nella tabella parametrica allegata alla D.G.R. n. 767 del 16/05/2022. I valori inseriti nel calcolatore della Regione Emilia Romagna risultano non aggiornati con la D.G.R. sopra menzionata;
- In riferimento all'Elaborato Tav. 1.3 Progetto, si richiede di quotare la dimensione di tutti i parcheggi e di indicare la quantità e la posizione dei punti di ricarica per veicoli elettrici come da D.Lgs. n.48 del 10/06/2020 Art.16.

Servizio Urbanistico e Cartografico - Ufficio di piano

si rimanda alle richieste di chiarimenti e di documentazione integrativa, richiamate nel parere allegato alla presente;

Servizio Ambiente e Territorio

si rimanda alle richieste di chiarimenti e di documentazione integrativa, richiamate nel parere allegato alla presente;

Servizio Patrimonio

Alla luce della documentazione trasmessa ed assunta agli atti del Servizio Patrimonio scrivente, con la presente si rileva per quanto di competenza che:

- all'art 5 della bozza di convenzione (elab. n. 13) si legge che:
- "Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Sassuolo, alla stipula della presente convenzione, a seguito di frazionamento effettuato a propria cura e spese, tutte le aree di urbanizzazione necessarie per l'attuazione dell'intervento oggetto del PDC convenzionato fatta salva ed impregiudicata la necessità di collaudo delle relative opere che su di esse insistono. Oltre alle aree su cui verrà effettuata dall'attuatore l'intervento per la realizzazione delle dotazioni funzionali all'intervento edilizio (parcheggi pubblici, mappali 623 e 624, per totali mq 1.130), l'attuatore cede al Comune i mapp.li 616, 617, 618, 619, 620, 625, 625 per un totale di ulteriori mq 364, aree come identificate nell'allegato "Tavola B".

ma si legge anche che:

- "Le aree oggetto di cessione da parte del Soggetto Attuatore a favore del Comune di Sassuolo saranno cedute al Comune stesso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di deposito del collaudo con esito positivo."

Evidenziata l'incongruenza tra le due disposizioni sopra richiamate, si conferma che la cessione delle aree debba avvenire contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, prevedendo apposito capo che disciplini il contenuto reale della cessione e intestazione al comune delle aree. Si precisa altresì che dette cessioni avverranno alla stipula della convenzione, mentre la presa in carico delle opere realizzate è subordinata all'esito positivo del collaudo. Resta inteso che sino alla presa in carico delle opere la manutenzione resta in capo ai privati.

Messori Giulia – Provincia di Modena al fine di esprimere il parere di competenza, si richiedono le seguenti integrazioni e/o chiarimenti:

- la **relazione geologica** e sismica presentata eseguendo gli approfondimenti di II Livello previsti dalla DGR n. 630/2019 e s.m.i. (DGR 476/2021 e 564/2021), riportando i fattori di amplificazione richiesti dalla normativa suddetta;
- Si prende atto che alcuni tra gli elaborati mostrati dai progettisti incaricati dal proponente in sede di conferenza dei servizi sono stati modificati sulla base delle integrazioni richieste dal Comune di Sassuolo e da SGP rispetto a quelli acquisiti agli atti della Provincia di Modena. Si chiede pertanto di provvedere all'invio degli elaborati aggiornati;
- Viste le modifiche apportate negli elaborati sopracitati e vista la diversa disposizione dei parcheggi pertinenziali individuati nella tav. 1.3 risulta necessario verificare la conformità della nuova configurazione con le **dotazioni minime di aree destinate a parcheggi pertinenziali** per la clientela di cui all'art. 5.2.4 della DCR 1253/1999.
- Si evidenzia inoltre che la DCR 1253/1999 all'art. 5.2.3 "Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali" prevede che i **parcheggi pertinenziali possano essere realizzati in superficie e alberati** oppure in soluzioni interrato o fuori terra. Si rileva che i parcheggi pertinenziali previsti sugli elaborati in gran parte non risultano essere alberati. Negli elaborati viene inoltre indicata la volontà di

provvedere alla **monetizzazione di una parte delle dotazioni** di verde pubblico previste dal PSC, si evidenzia che la DCR sopracitata consente la monetizzazione degli standard da reperire nell'ambito della realizzazione di strutture di vendita solo nei casi individuati all'art. 5.1.2. Si chiede di ristabilire coerenza con le disposizioni normative.

- In riferimento agli **indici di permeabilità** si rileva che nel progetto è stato considerato un indice pari al 20% della ST, ciò non risulta essere coerente con l'art. 14 comma 8 del Regolamento Urbanistico, dove viene prevista una permeabilità del 25% nei casi di nuova costruzione ottenuta per ampliamento.
- Si chiede di chiarire se tale aspetto comporti variante agli strumenti urbanistici vigenti e, nel caso si chiede di esplicitare tale aspetto. Si richiamano inoltre i contenuti dell'art. 13 del Regolamento Edilizio del Comune di Sassuolo in riferimento al calcolo della Superficie Permeabile.
- Si rileva che nella tav. 1.3 a nord-est del fabbricato, è stato indicato "N.B. **distanza < 5 m da area di cessione**" relativamente ad una distanza tra il confine dell'area di proprietà ImmobiliParco ed il fabbricato pari a 4,60 m. Si chiede di chiarire se tale elemento comporti variante agli strumenti urbanistici vigenti e in tal caso di esplicitarlo nella relazione di variante urbanistica.
- Si evidenzia inoltre che l'**uscita dall'area di pertinenza** della struttura di vendita situata sulla via Bologna è stata individuata nelle immediate vicinanze di una intersezione (regolamentata con segnaletica di "stop"), poiché trattasi di una strada comunale non si entra nel merito di aspetti viabilistici di competenza dell'Amministrazione Comunale, si chiede tuttavia di valutare possibili alternative tali da garantire condizioni di sicurezza per la circolazione e la conformità con il Codice della Strada ed il relativo Regolamento di Attuazione.
- Si rileva che nella Valsat (par. Aspetti energetici) viene indicato che le **emissioni di CO2** stimate relativamente all'ampliamento della struttura di vendita possano essere compensate grazie alla piantumazione di 530 alberi, senza specificare se si faccia riferimento ad alberi esistenti o a nuove piantumazioni. Si chiede di chiarire tale aspetto, specificando se si preveda di provvedere alla piantumazione di tali alberature e, nel caso di specificarne la localizzazione.
- In riferimento alla **relazione sul traffico** si rileva che non è stato stimato un aumento dei transiti legati all'incremento di clientela, giustificando tale aspetto con la motivazione che l'intervento di ampliamento sia finalizzato alla realizzazione di aree di lavoro o comunque a servizio dei dipendenti. Si rileva tuttavia che l'intervento comporta un aumento della superficie di vendita e, di conseguenza anche delle dotazioni di parcheggi pertinenziali richieste dalla DCR 1253/1999. Si chiedono chiarimenti in merito a tale aspetto, e si chiede pertanto di argomentare dal punto di vista tecnico quanto indicato nella suddetta relazione.
- Si evidenzia la presenza di un refuso nella **Relazione di compatibilità idraulica (PGRA)** in quanto l'area interessata dall'intervento non è ricompresa all'interno delle aree soggette a criticità idraulica ai sensi dell'art. 11 e della tavola 2.3.2 del PTCP, contrariamente a quanto indicato. Tuttavia, si prende atto favorevolmente della decisione di applicare il principio di attenuazione idraulica.

Meri Scaringi – A.r.p.a.E. ; con le richieste di integrazioni proposte dagli altri enti presenti in conferenza (dare congruenza agli elaborati di Valsat e relazione sulla mobilità), sarà possibile ritenere la documentazione sufficientemente completa per giungere all'espressione di un parere di sostenibilità ambientale e variante urbanistica.

Vincenzo Gualtieri – Hera S.p.A., per quanto di competenza Hera S.p.A. ed InRete S.p.A., si rimane in attesa dei nuovi elaborati per espressione dei seguenti pareri:

- parere su Opere Urbanizzazione Primaria, relativamente ai due piccoli parcheggi di cessione, si consiglia di rivedere il numero di caditoie previste e il tracciato della rete fognaria in modo da avere un unico punto di allacciamento per ogni parcheggio; le caditoie ad ampio deflusso drenano dai 100 a 150 metri quadrati di superficie.
- parere su Allacciamento Fognario relativamente al fabbricato, si consiglia il tracciamento sul posto dei sottoservizi gas acqua fogne esistenti al fine di verificare eventuali interferenze con i lavori in progetto.

Dato atto che:

- In data 02/03/2023 con prot. n. 4242 è stato rilasciato il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena, acquisito agli atti dello SUAP in data 02/03/2023 con prot. n. 6388;

- in data 13/03/2023 con prot. n. 7414, il SUAP ha ricevuto la documentazione integrativa dal richiedente;

Tutto ciò premesso si comunica che la documentazione integrativa può essere scaricata dal seguente link:

https://albo.comune.sassuolo.mo.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovvalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovvalbiportlet_current-page-parent=0&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovvalbiportlet_current-page=281

e contestualmente si

FISSA E CONVOCA

La SECONDA SEDUTA della Conferenza dei Servizi Decisoria Simultanea, in modalità telematica, PER IL GIORNO GIOVEDÌ 13/04/2023, ORE 10.00

Collegandosi al seguente indirizzo: meet.google.com/biu-toqg-uar

Distinti saluti.

Il Responsabile
SUAP Distretto Ceramico
Dott. Giovanni D'Andrea
(Firmato digitalmente)

Visto Il Direttore
SUAP Distretto Ceramico
Arch. Andrea Illari

Atto firmato elettronicamente secondo le norme vigenti. Certificato rilasciato da Infocamere S.C.p.A.

(da sottoscrivere in caso di stampa) La presente copia, composta da n. ____ fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

(luogo) (data) (qualifica) (cognome-nome) (firma)