



**Città di
Sassuolo**

Comune di Sassuolo
Settore 2° - Ambiente e Territorio
Servizio Urbanistica e Cartografico

Via Decorati al Valor Militare 30 – 41049 Sassuolo
Telefono 0536 880816 - 0536 880889 - 0536 880703 –
Fax 0536 880912

**Al direttore del settore 2°
Arch Andrea Illari**

**Al funzionario del Servizio
Urbanistica e Cartografico
Arch Maddalena Gardini**

Oggetto : Relazione istruttoria e proposta di provvedimenti - Istanza di Variante al Piano Urbanistico Attuativo "Ambito AC sub D – Via San Polo" in attuazione del POC approvato con DCC n. 49 del 30/10/2018

La proposta in esame modifica l'assetto insediativo ed infrastrutturale della scheda del vigente POC in quanto ridisegna l'assetto dei parcheggi pubblici, del verde di cessione e dei collegamenti ciclabili . In base all'art. n° 3 delle N.T.A. del vigente POC, il PUA può apportare variante al POC nel rispetto del PSC ed alle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso , proprio per modificare l'assetto infrastrutturale definito dalla relativa a scheda ai sensi dell'art. n° 34 della L.r. 20/00 .

PARAMETRI URBANISTICI

Presa visione della tavola 5b pervenuta in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 la massima superficie coperta per il lotto 1 è determinata in $15362.6 \text{ mq} \times 0.35 = 5376.9 \text{ mq}$;

La massima superficie coperta per il lotto 2 è determinata in $1616.4 \text{ mq} \times 0.35 = 565,72 \text{ mq}$ per il lotto numero 2 .

Dai dati desumibili dalla tavola 5b , pervenuta in data 06/11/2020 Prot. 36116 per i lotti individuati sono determinabili i seguenti valori :

Lotto 1 = $814 \text{ mq} < 5377 \text{ mq}$

Lotto 2 = $242 \text{ mq} < 566 \text{ mq}$

I valori riscontrati sono abbondantemente al di sotto dei limiti previsti dalla scheda di POC fermo restando che, la rappresentazioni sin qui prodotte ,non consente di valutare la sussistenza e la dimensione di elementi aggettanti superiori a 1.5 mt , che concorrono alla determinazione della superficie coperta .

Restano fatte salve pertanto le determinazioni da rendersi nella presentazione dei singoli progetti edilizi assoggettati a richiesta di P.d.C. . Una disposizione in tal senso dovrà pertanto essere prevista nell'ambito delle N.T.A. della variante di PUA in esame .

Alla prescrizione di cui al precedente capoverso si è ottemperato mediante precisa disposizione inserita nella tavola 5b depositata in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 (vedi nota 2) ;

La tavola 8 "profili e tipologie edilizie" individua un'altezza , con particolare riferimenti ai blocchi E ed F contenuta nel limite massimo di 8 mt e individuano un'altezza massima di 7.94 mt

La rappresentazioni planimetriche di progetto visibili nella tavola 3 di progetto depositata in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 consente l'individuazione delle rampe di accesso all'interrato . Questi ultimi elementi si caratterizzano normalmente per un elevato impatto paesaggistico e strutturale . A tal fine nell'ambito delle N.T.A. l'art. n° 11 delle N.T.A.- paragrafo edifici depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 dispone quanto segue : *"In fase di richiesta di*

Permesso di Costruire dovranno essere adeguatamente dettagliate le modalità realizzative delle stesse rampe, ma soprattutto dovranno essere previste opere di mitigazione visiva"

DOTAZIONI TERRITORIALI

Sotto il profilo della progettazione **non è stato recepito** il suggerimento di collocare il pedonale , visibile nelle tavole 3 5 e 7 di progetto avente direzione sud nord di maggiore larghezza, a ridosso della recinzione del lotto 2 al fine di mantenere un residuo di verde meglio manutenibile e con una maggiore continuità con l'area verde dell'adiacente parco pubblico.

Circa i corpi illuminanti della nuova illuminazione pubblica in progetto , con particolare riferimento ai percorsi ciclopeditoni , la simbologia utilizzata nella tavola 7 depositata in data **06/11/2020 Prot. n° 36116** consente di comprendere se gli stessi provvedono ad illuminare gli adiacenti spazi pubblici (Resta fatto salvo il parere di S.G.P.).

Nel progetto delle opere di urbanizzazione, c.rif alla tavola 7 depositata il 06/11/2020 Prot. n° 36116, avente ad oggetto particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione, è indicata la previsione di un intervento manutentivo alle alberature poste sull'area verde di cessione in continuità con il parco Albero D'oro (particolare D) .

Nella tavola 7 di progetto particolare D, si riportano correttamente le alberature visibili nella sistemazione di progetto della tavola 3 .

Il passaggio pedonale sul lato est del lotto 2 è progettato con punti luce per l'illuminazione pubblica e di impianto di video sorveglianza. (vedi tavola 6 di progetto) . La tavola 7 di progetto reca l'indicazione della videosorveglianza . Gli elaborati in esame sono tra loro congruenti.

Dalle tavola 6 e 7 depositate il 06/11/2020 Prot. n° 36116 si osserva che le reti tecnologiche pubbliche ed ogni manufatto relativo alle stesse in progetto, sono rappresentate su aree di cessione , anche con riferimento all'impianto di illuminazione , di videosorveglianza ed i pozzetti dell'illuminazione pubblica del pedonale est .

Sulle aree private sono rappresentate linee di reti esistenti.

Un tratto di strada privato che collega il parcheggio pubblico con i fabbricati previsti centralmente nel comparto insiste sul mappale 779 del foglio 42 esterno al perimetro del comparto . Il progettista nella relazione tecnica depositata dichiara che la particella in esame è di proprietà della Ditta FUTURMAC s.r.l., soggetto richiedente della presente variante e per tale motivo non necessita di atto di assenso.

PARERI

Risulta allegato parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Bologna la quale, nella sua nota del 01/06/2020 Prot. n° 11485 richiede la realizzazione di indagini archeologiche preventive per potersi esprimere definitivamente circa la tutela archeologica .

Occorre inoltre acquisire parere della Soprintendenza circa la tutela paesaggistica che interessa il limite nord est dell'area oggetto di intervento .

Relativamente al parere reso dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Bologna del 29/06/2020 Prot. n° 19521 , in cui si evidenzia che *"...l'opera di cui all'oggetto sia da sottoporre a indagini archeologiche preventive ..."* e fatte salve le prescrizioni ivi riportate, **si evidenzia che, nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante di P.U.A. in esame depositate in data il 06/11/2020 Prot. n° 36116 all'art. n° 12 , paragrafo archeologia è previsto quanto segue :**

"Per ogni singola richiesta di permesso di costruire, dovranno essere prodotte le indagini archeologiche preventive, secondo le prescrizioni indicate nella nota della Soprintendenza assunta agli atti in data 29/06/2020 con Prot. 19521, da sottoporre alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

Gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza, corredati da adeguata documentazione progettuale, per le determinazioni di competenza.

Le indagini archeologiche, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore, verranno effettuate sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e senza alcun onere per essa, da parte di idonei professionisti archeologi"

SCHEDA DI VARIANTE AL POC

La proposta di scheda di variante al POC, prevede la possibilità di scaricare per le acque bianche provenienti da strade e parcheggi in fognatura, previo specifico studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica, eliminando la previsione originaria, che prevedeva lo scarico delle acque di dilavamento stradale unicamente nel Rio San Marco .

Nelle schede grafiche inerenti la variante di POC depositate il 06/11/2020 Prot. n° 36116 è stata rappresentata nel vertice sud ovest la piccola area a parcheggio già realizzata

E' stata anche rappresentata, esternamente al comparto, il tratto di ciclabile sul lato nord con direzione est ovest..

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Presa visione alla tavola 6 e 7 depositata in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 , l'installazione delle videocamere , prevista in numero di 2 , consente , data la relative rappresentazione grafica del campo di copertura visivo, anche la sorvegliabilità dei posti auto pubblici posti a sud nel nuovo parcheggio, e del tratto ciclo pedonale con direzione est ovest, posto frontalmente al fabbricato B visibile nella tavola 6.

Nella tavola 7 particolare B depositata in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 è presente , un posto auto rappresentato , con le caratteristiche di fruibilità previste ai sensi della L. 13/89 e ss.mm.ii.

PRESCRIZIONI DI SOTENIBILITA' AMBIENTALE

Individuata in 19486 mq la superficie territoriale del comparto , la minima superficie permeabile dello stesso è individuata in $(19486 \times 0.75) = 14614,5$ mq.

Presa visione della tavola 5b depositata in data 26/06/2020 Prot. n° 19343 la superficie permeabile è individuata in 15583 mq superiore al minimo richiesto .

Dalla tavola 5b depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 si osserva che lo schema esplicativo, posto al di sotto del frontespizio della tavola 5b, indica con opportune legende il riferimento numerico con le aree indicate.

Si osserva ulteriormente che, i pedonali sono stati inclusi nell'ambito delle superficie impermeabili, così come le superfici soprastanti le autorimesse interrate .

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'Art. n° 1 delle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 indica , in tabella, un numero di alloggi non superiore a 15.

Circa il parametro della superficie permeabile, sempre nell'Art.1, si osserva una quantificazione della stessa in rapporto alla superficie territoriale pari a 15583 mq rispettosa dei parametri di POC che prevedono una superficie permeabile non inferiore a 14614 mq.

Nelle N.T.A. è stato calcolato e assegnato per i 2 lotto del comparto il seguente quantitativo di superficie permeabile :

Lotto 1 = 12136 mq

Lotto 2 = 647 mq

Nella forma il dispositivo ha contenuti da relazione tecnica ma consente di comprendere le elaborazioni effettuate dal progettista nella redazione dello strumento .

Eliminato nelle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 il riferimento alla piazzola per la raccolta differenziata dei rifiuti descritta nelle precedente versione come esistente .

A fronte di una dotazione di parcheggi pubblici minima richiesta di 355 mq con minimo 15 posti auto, il progetto individua 14 posti auto nell'area sud e 3 posti auto nell'area nord per un totale di 17 posti auto superiore al minimo richiesto . Circa la superficie a parcheggio, presa visione della tavola 7 depositata il 06/11/2020 Prot. n° 36116 la stessa è determinata in 365 mq superiore al minimo richiesto .

Ancorché il dato dichiarato nell'art in esame sia di 370 mq, il conteggio effettuato dell'ufficio si è basato sulle quote desumibili dalla tavola n° 7 di dettaglio . Le aree a parcheggio risultano graficamente più ampie di quelle sottese dalle quote di progetto . La differenza tra la superficie desunta dall'ufficio e quella indicata nel progettista nell'art. in esame pari a 370,2 mq , appare imputabile alla motivazione appena descritta .

Art 4 e 5

All'art. n° 4 e all'Art 5 delle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 appare la dicitura omissis con effetto di soppressione dei relativi contenuti come da richiesta dell'ufficio del 07/09/2020 Prot. n° 28028 .

Art 6

Nelle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 è stato modificato il primo comma .
Lo stesso non prevede più la dicitura *"Il presente piano individua due zone distinte che debbono essere considerate indicative in modo flessibile..."*

Le aree indicate come i lotti 1 e 2 trovano infatti riscontro in un preciso assetto territoriale e infrastrutturale normato dalla scheda di POC individuato nella proposta di variazione .

Non prevista la possibilità di spostare , potenzialità edificatoria da un lotto ad un altro .

Art. 9

Nelle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 il comma 1 riporta come richiesto, la seguente dicitura *"L'area cortiliva **pavimentata** interna ai lotti edificabili identificata nel Piano in modo indicativo..."*

Per le aree cortilive pavimentate non destinate a posto auto pertinenziale, è previsto come richiesto, l'utilizzo di pavimentazioni idonee a consentire la massima permeabilità possibile anche mediante l'uso di materiali drenanti ad altro grado di permeabilità che consentano alle acque meteoriche anche in presenza di interrati di defluire indirettamente verso superfici permeabili.

Non recepito il suggerimento di limitare l'utilizzo dell'asfalto alle rampe di accesso all'interrato, ovvero di utilizzare lo stesso con colorazione verde chiaro e mediante apposito stampaggio tipo autobloccante . L'asfalto è consentito per le strade interne .

Art 10

Nella seconda alinea dell'art. n° 10 è stato inserito quanto segue :

"Rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza dei parcheggi. Lo scarico di tali acque potrà avvenire in pubblica fognatura in ottemperanza alla scheda di POC, previa valutazione dell'ente competente e realizzazione delle opere di laminazione così come meglio individuato negli elaborati grafici allegati alle presenti norme "

La proposta di modifica alla scheda di POC prevede sia la possibilità di scaricare in acque superficiali sia la possibilità di scaricare in pubblica fognatura .

Art 11

Relativamente a quanto di seguito riportato testualmente :

“...L'intervento si trova a ridosso del borgo storico di San Polo, un esempio di borgo di matrice agricola che l'espansione verso sud del Capoluogo ha oramai ricompreso all'interno del perimetro urbano. Per conservare le caratteristiche storico - testimoniali dell'insediamento esistente, ogni fabbricato dovrà essere oggetto di un piano d'inquadramento edilizio in grado di valutare la tipologia proposta e l'inserimento della stessa nel contesto ambientale circostante del borgo San Polo.

Gli elementi architettonici devono perciò tenere conto della presenza di tale insediamento e devono porsi in relazione ad essi in modo da non risultare fattori dissonanti. Gli edifici successivi al primo dovranno rapportarsi, per quanto attiene la tipologia, la composizione architettonica, i materiali di finitura e l'assetto planivolumetrico, oltre che con il contesto ambientale circostante, anche con i nuovi edifici precedentemente autorizzati, in modo da creare un ambiente architettonicamente armonico...”

si osserva che, nelle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. N° 36116 tale disposizione, è stata modificata nel seguente modo : “

“...I futuri edifici dovranno inserirsi organicamente nel contesto e nel paesaggio circostante. Gli edifici successivi al primo dovranno rapportarsi, per quanto attiene la tipologia, la composizione architettonica, i materiali di finitura e l'assetto planivolumetrico, oltre che con il contesto ambientale circostante, anche con i nuovi edifici precedentemente autorizzati, in modo da creare un ambiente architettonicamente armonico...”

Tale disposizione resta inadatta, se non associata a valutazioni da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio .

Relativamente a quanto indicato per gli spazi di sosta, è stata corretta , la dimensione minima dei posti auto di pertinenza individuati all'interno dei lotti, che dovranno rispettare il dimensionamento dell'art. n° 127 del vigente R.E. in rapporto alle differenti tipologie .

Resta un dimensionamento non corretto di (2.5x 5) mt del posto auto minimo che non è da considerarsi genericamente ma giustificato **unicamente per parcheggi a “pettine “perpendicolari all'asse stradale .**

Circa l'alinea volta a regolamentare gli impianti tecnologici, è stata recepita la **prescrizione** volta ad individuare le centrali termiche e/o vani tecnici comunque denominati, internamente ai fabbricati od incorporati ad essi evitando la creazione di volumi disgiunti dai fabbricati in progetto .

Art 12

Relativamente a quanto indicato all'alinea 8 Archeologia, nelle N.T.A depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116, è stata recepita la prescrizione di adeguare detto disposto normativo a quanto prescritto dalla Soprintendenza con nota assunta gli atti in data 29/06/2020 Prot. n° 19521 prevedendo, per ogni singola richiesta di permesso di costruire, la necessità di produrre le indagini archeologiche preventive, secondo le prescrizioni indicate nella nota sopracitata, da sottoporre alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza .

Art 14

Non recepita la seguente prescrizione : sostituire il testo di seguito indicato “...Viene prevista la possibilità di collocare i posti auto a livello del piano seminterrato dei futuri edifici...” con il seguente : “...Viene prevista la possibilità di collocare i posti auto a livello del piano **seminterrato e/o interrato** dei futuri edifici...”

Si tratta di una prescrizione volta ad ottenere congruenza tra le N.T.A. del P.U.A. e le tavola 3 e 8 del P.U.A. in cui sono evidenti le rampe carrabili di accesso all'interrato .

La mancata ottemperanza non genera elementi di inattuabilità del P.U.A.

Art 15

Nelle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 risultano più chiaramente individuati gli stralci attuativi del P.U.A. Inoltre è stata inserita una specifica clausola, che subordina l'acquisizione del certificato di conformità edilizia ed agibilità dei singoli edifici, sia in modo

diretto , sia in modo indiretto , al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione , previste per ogni stralcio .

Art 16

Relativamente alle prescrizioni volte a modificare i contenuti dell'art. n° 16 nelle N.T.A. depositate il 06/11/2020 Prot. n° 36116 si osserva quanto segue :

Proposta NTA

- *modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PUA;*

NTA modificata (versione del 06 11/2020)

- *modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PUA , nel rispetto dei numero di posti auto e della superficie a parcheggio da garantire e fatto sempre salvo il parere di S.G.P.;*

La prescrizione risulta ottemperata.

Proposta NTA

- *diversa individuazione dei passi carrai di accesso ai lotti pertinenziali a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole del PUA;*

NTA modificata (versione del 06 11/2020)

- *diversa individuazione dei passi carrai di accesso ai lotti pertinenziali a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di **numero e superficie di parcheggi pubblici** evidenziate nelle tavole del PUA e fatto sempre salvo il parere di S.G.P.;*

La prescrizione risulta ottemperata.

Proposta NTA

- *la distribuzione dei parcheggi pertinenziali P1, purché vengano rispettati gli indici urbanistici imposti dalle tipologie d'uso oggetto d'intervento. Tale distribuzione sarà dettagliata in sede di progettazione esecutiva.*

NTA modificata (versione del 06 11/2020)

- *la distribuzione dei parcheggi pertinenziali **privati**, purché vengano rispettati gli indici urbanistici imposti dalle tipologie d'uso oggetto d'intervento. Tale distribuzione sarà dettagliata in sede di progettazione esecutiva.*

La prescrizione risulta ottemperata.

Relativamente alla prescrizione di seguito riportata :

"Costituisce variante al PUA ogni proposta di modifica dell'assetto infrastrutturale non coerente con la scheda di POC." , la stessa risulta inserita nelle N.T.A. depositate in data 06/11/2020 Prot. n° 36116

Sono in corso di valutazione i contenuti della bozza di convenzione depositata in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 ;

CONCLUSIONI

Restano non recepite alcune prescrizioni di carattere non sostanziale .

Inoltre l'art. n° 1 nell'assegnare la Superficie permeabile dei lotti è "forma" , **di relazione tecnica, può risultare di non agevole lettura, ma consente di comprendere le elaborazioni effettuate dal progettista nella redazione dello strumento .**

Le dotazioni pubbliche, parcheggi e aree verdi, in termini quantitativi, risultano soddisfatte .

Resta la necessità di far valutare i nuovi edifici dalla commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio , anche in virtù della riscrittura dell'art. n° 11 della N.T.A. nella versione depositata in data 06/11/2020 Prot. n° 36116 modificando ulteriormente il dispositivo inserito nelle N.T.A.

Sono fatti salvi ulteriori approfondimenti circa i contenuti della bozza dell'atto modificativo ed integrativo della convenzione depositato in data 06/11/2020 Prot. n° 36116.

Sassuolo li 30/11/2020

L'Istruttore Direttivo Tecnico

Geom. Andrea Verrini

