

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE
(art. 18 della L.R. 15/2013 ss.mm.ii.)

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

Richiamati nel merito i pareri tecnici del 30/09/2019, del 16/11/2020 e del 9/6/2021;

In riferimento alla Permesso di Costruire (PDC) presentato dall'architetto **FRANZONI GRACIA** in qualità di procuratore per conto di **FRANCESCO CORSINI** il 08.08.2019 assunta agli atti il 08.08.2019 prot. 29870 PE 2019/0527 per **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE (MUDE 138/2019)**, nell'immobile sito in VIALE CRISPI 28 a Sassuolo, catastalmente censito al N.C.E.U.: Fog. 28 particella 28 sub. 19, 6;

Vista la richiesta di proroga di 60 gg per la presentazione della documentazione integrativa assunta con prot. 12080 del 15/04/2020;

Vista la documentazione integrativa assunta con prot. 33840 del 20/10/2020, prot. 33893 del 21/10/2020 e prot. 34384 del 23/10/2020 in seguito alla richiesta di integrazioni prot. 37263 del 08/10/2019;

Vista la richiesta di proroga di 30 gg per la presentazione della documentazione integrativa assunta con prot. 5369 del 12/02/2021 e la relativa integrazione prot. 6055 del 17/02/2021, accolta con prot. 6368 del 19/02/2021;

Vista la documentazione integrativa assunta con prot. 6131 - 6152 del 18/02/2021, prot. 7072 del 25/02/2021, prot. 11288 del 29/03/2021, prot. 11749 del 01/04/2021, prot. 13677 del 15/04/2021, prot. 14330 del 21/04/2021, prot. 14674 - 14690 del 22/04/2021 e prot. 15361 del 28/04/2021, in seguito alle richieste di integrazioni prot. 37456 del 17/11/2020, prot. 7436 del 26/02/2021

Gli elaborati sono a firma del progettista architetto **FRANZONI GRACIA** – c.f.: FRNGRC58R57Z600C che assevera la conformità dell'intervento;

Specificato che l'area oggetto di intervento è collocata dal PSC in ambito "AS – centri storici", disciplinato dagli art. 33 – 37 del PSC, dagli art. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 del RUE 2018 – parte terza vigente e adottato, dagli art. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 del regolamento urbanistico 2019 adottato, dall'allegato al RUE – disciplina particolareggiata del centro storico e dal POC centro storico maggio 2014.

L'area oggetto di intervento è soggetta alle seguenti tutele di PSC (Tavola 2C – Tutele e vincoli di natura ambientale e tavola 3C – tutele e vincoli di natura storico – culturale):

- Elettrodotti-Rete di Media Tensione (MT) interrata;
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura - art. 17-Settori di ricarica di tipo A - Aree di ricarica diretta della falda;
- Grado di vulnerabilità dell'acquifero principale - art. 17-Grado di vulnerabilità estremamente elevato – EE.

L'immobile oggetto d'intervento ricade in ambito "AS – centri storici" – area soggetta a piano di ridisegno della morfologia e assetto funzionale, disciplinato dalla scheda comparto B sub comparto 3 POC centro storico maggio 2014.

Funzioni ammesse: Residenza (U1); Studi professionali (U4); Esercizi commerciali di vicinato (U5); Pubblici esercizi (U11).



SETTORE II AMBIENTE E TERRITORIO IL DIRETTORE

Gli interventi di ampliamento, sono ammessi se sono rispettate le condizioni:

- è permessa la demolizione e la ricostruzione, con aumento massimo di cubatura in misura pari al 20% dell'intero complesso edilizio esistente; l'ampliamento volumetrico potrà riguardare esclusivamente il corpo residenziale adiacente all'area verde, separato da quello principale con un terrazzo e sottostante porticato, che dovranno essere invece riproposti;
- il corpo di nuova edificazione dovrà mantenere inalterata, per la parte prospettante via Crispi, l'attuale conformazione architettonica del fronte nonché l'attuale quota altimetrica di gronda;
- L'elemento architettonico di collegamento, che dovrà conservare la tipologia di struttura a porticato con sovrastante terrazza e il nuovo volume residenziale, dovranno adottare soluzioni tipologico – formali analoghe a quelle presenti nel corpo d'angolo da conservare, con l'obiettivo di armonizzare il corpo di nuova costruzione con quello da conservare;
- la scala esterna d'accesso ai piani dovrà essere sostituita con un nuovo collegamento all'interno del nuovo volume;
- si dovranno reperire all'interno del sub comparto le dotazioni pertinenziali, in funzione degli usi previsti, calcolate secondo i parametri indicati dal R.U.E per gli usi previsti.
- si dovrà provvedere alla rimozione delle parti asfaltate tali da trasformare, laddove possibile e dove non insistano coperture di autorimesse interrato, l'area interna in area permeabile, che dovrà essere oggetto di riqualificazione a verde; si dovrà inoltre prevedere il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, per l'irrigazione delle aree verdi;
- il mapp. 324, già classificato a verde, dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune con apposito atto pubblico.

Dati Dimensionali:

- ST = 1891 mq
- Sup. Coperta = 802 mq
- Mc = 5700

Dovranno inoltre essere rispettate:

le dotazioni territoriali di cui alla Disciplina particolareggiata del Centro Storico:

- "Art. 25 – Dotazioni territoriali" - co. 3 lett. A) – B):

Per gli usi residenziali – U1, U2,

- P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;

- V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

Per i servizi connessi alla residenza - U4, U5, U12, U13, U16:

- P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di SC;

- V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

"Si prescrive la cessione di spazi pubblici solo se funzionale alla realizzazione/completamento di percorsi pedonali, ciclabili, spazi per raccolta rifiuti, aree verdi e parcheggi solo se in continuità con aree già di proprietà pubblica. La quota restante di dotazioni territoriali (P1 e V) andrà monetizzata."

- "Art. 55 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali" - co. 13 lett. A) RUE 2018 – parte

Comune di Sassuolo

terza vigente e adottato:

a) Per gli usi U1, U2 e U32:

- 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare fino a 50 mq. di SC;

- 2 posti auto per ogni unità immobiliare oltre 50 mq. di SC e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione;

- negli interventi su edifici esistenti consistenti in Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e Cambio d'uso è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto solo relativamente alle quote di parcheggio eccedenti le dotazioni precedentemente richieste.

c) Per gli usi U5, U12, U13, U22, U23, U25, U26, U51, U52:

- 1 posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione, di cui almeno la metà di uso pubblico.

d) Per gli usi U4, U11, U16, U21:

- 1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione, tutti di uso pubblico.

"Si prescrive di reperire all'interno del comparto la quota di parcheggi pertinenziali".

Verifica dei parametri urbanistico – edilizi sopra citati (rif. tav. 10 – 20 prot. 13677 del 15/04/2021):

▪ *"Art. 25 – Dotazioni territoriali"* - co. 3 lett. A) – B):

stato legittimato

$$U1_1_P1 = 252,59 \text{ mq} \times 0,1 = 25,25 \text{ mq}$$

$$U1_1_V = 252,59 \text{ mq} \times 0,6 = 151,55 \text{ mq}$$

$$U1_2_P1 = 54,72 \text{ mq} \times 0,1 = 5,47 \text{ mq}$$

$$U1_2_V = 54,72 \text{ mq} \times 0,6 = 32,83 \text{ mq}$$

$$U5_1_P1 = 349,03 \text{ mq} \times 0,2 = 69,81 \text{ mq}$$

$$U5_1_V = 349,03 \text{ mq} \times 0,6 = 209,42 \text{ mq}$$

$$U5_2_P1 = 178,92 \text{ mq} \times 0,2 = 35,78 \text{ mq}$$

$$U5_2_V = 178,92 \text{ mq} \times 0,6 = 107,35 \text{ mq}$$

$$U4_1_P1 = 120,61 \text{ mq} \times 0,2 = 24,12 \text{ mq}$$

$$U4_1_V = 120,61 \text{ mq} \times 0,6 = 72,37 \text{ mq}$$

$$\text{TOT: } U1_P1 = 30,72 \text{ mq}$$

$$U1_V = 184,38 \text{ mq}$$

$$U5_P1 = 105,59 \text{ mq}$$

$$U5_V = 316,77 \text{ mq}$$

$$U4_P1 = 24,12 \text{ mq}$$

$$U4_V = 72,37 \text{ mq}$$



**SETTORE II
AMBIENTE E TERRITORIO
IL DIRETTORE**

stato progetto

$$U1_1_P1 = 184,25 \text{ mq} \times 0,1 = 18,43 \text{ mq}$$

$$U1_1_V = 184,25 \text{ mq} \times 0,6 = 110,55 \text{ mq}$$

$$U1_2_P1 = 167,61 \text{ mq} \times 0,1 = 16,76 \text{ mq}$$

$$U1_2_V = 167,61 \text{ mq} \times 0,6 = 100,57 \text{ mq}$$

$$U5_1_P1 = 331,62 \text{ mq} \times 0,2 = 66,32 \text{ mq}$$

$$U5_1_V = 331,62 \text{ mq} \times 0,6 = 198,97 \text{ mq}$$

$$U5_2_P1 = 178,92 \text{ mq} \times 0,2 = 35,78 \text{ mq}$$

$$U5_2_V = 178,92 \text{ mq} \times 0,6 = 107,35 \text{ mq}$$

$$U4_1_P1 = 120,62 \text{ mq} \times 0,2 = 24,12 \text{ mq}$$

$$U4_1_V = 120,62 \text{ mq} \times 0,6 = 72,37 \text{ mq}$$

$$\text{TOT: } U1_P1 = 35,19 \text{ mq}$$

$$U1_V = 211,12 \text{ mq}$$

$$U5_P1 = 102,10 \text{ mq}$$

$$U5_V = 306,32 \text{ mq}$$

$$U4_P1 = 24,12 \text{ mq}$$

$$U4_V = 72,37 \text{ mq}$$

- *"Art. 55 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali"* - co. 13 lett. A) RUE 2018 – parte terza vigente e adottato:

stato legittimato

$$U1_1_PP = 252,59 \text{ mq} / 50 = 5 \text{ PA}$$

$$U1_2_PP = 54,72 \text{ mq} / 50 = 2 \text{ PA}$$

$$U5_1_PP = 349,03 \text{ mq} / 50 = 7 \text{ PA}$$

$$U5_2_PP = 178,92 \text{ mq} / 50 = 4 \text{ PA}$$

$$U4_1_PP = 120,61 \text{ mq} / 40 = 3 \text{ PA}$$

$$\text{TOT} = 21 \text{ PA}$$

stato progetto

$$U1_1_P1 = 184,25 \text{ mq} / 50 = 4 \text{ PA}$$

$$U1_2_P1 = 167,61 \text{ mq} / 50 = 3 \text{ PA}$$

$$U5_1_P1 = 331,62 \text{ mq} / 50 = 7 \text{ PA}$$

$$U5_2_P1 = 178,92 \text{ mq} / 50 = 4 \text{ PA}$$

$$U4_1_P1 = 120,62 \text{ mq} / 40 = 3 \text{ PA}$$

Comune di Sassuolo

TOT= 21 PA

➔ **PARAMETRO VERIFICATO**

Verifica del calcolo del contributo di costruzione (rif. tav. 12 – 21 prot. 13677 del 15/04/2021):

"In caso di attuazione integrale delle previsioni di riqualificazione della presente scheda, gli oneri di Urbanizzazione Secondaria sono ridotti del 30%".

Costo di costruzione:

U1_SC_esistente = 390,45 mq

N.										
1	*Dest. d'Uso:	Residenziale	N/R	Ristrutturato						
	Riduzione	-35% Riduz.in terr.Urbanizzato per ristruttur.,addens./sostit.urbana, recupero ecc.								
	<input checked="" type="checkbox"/> Misura	Superficie	Costo/mq	Inc.%	=	Costo	Perc.%	Coef.%	%	QCC
		390,45	x 973,75	x 19	=	72.238,13	x 6	x 100	x -35	x 1 = 2.817,29

U1_SC_ampliamento = 34,15 mq

N.										
1	*Dest. d'Uso:	Residenziale	N/R	Nuovo						
	Riduzione	Nessuna riduzione								
	<input checked="" type="checkbox"/> Misura	Superficie	Costo/mq	Inc.%	=	Costo	Perc.%	Coef.%	%	QCC
		34,15	x 973,75	x 100	=	33.253,56	x 6	x 100	x 0	= 1.995,21

U5_SC = 517,42 mq → nessun intervento, quindi nessun costo

U4_SC = 120,62 mq

N.	Calcolo Costo di Costruzione									
1	*Dest. d'Uso:	Direzionale	N/R	Ristrutturato						
	Riduzioni	-35% Riduz.in terr.Urbanizzato per ristruttur.,addens./sostit.urbana, recupero ecc. Riduz.Interv.... Con Riduzione								
	<input checked="" type="checkbox"/> Misura	Superficie	Costo/mq	Inc.%	=	Costo	Perc.%	Coef.%	%	QCC
		120,62	x 667,97	x 5	=	4.028,53	x 10	x 100	x -35	x 1 = 261,85

Oneri:

	stato legittimato	stato progetto	differenza
U1	274,25 mq	321,86 mq	47,61 mq
U5	518,59 mq	501,18 mq	-
U4	120,61 mq	120,61 mq	-

Categoria Edilizia	Residenziale	Localizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)	Tipo Intervento	NC-Nuova costr. RU-ristruttur.urbanistica	
Contr. "D"-industr.	(non influente (contr. "D"))	Contr. "S"-industr.	(non influente (Contr. "S"))	Riduzioni	Nessuna riduzione	
<input type="checkbox"/> Computo Superficie	47,61 mq					
	Superficie	Tariffa	C1%	C2%	C3%	Oneri
Oneri U1 :	47,61 mq x	42,08	x 100,00	x 100,00	x 100,00	= 2.005,43
Oneri U2 :	47,61 mq x	54,45	x 100,00	x 100,00	x 70,00	= 1.814,66

Dotazioni territoriali:

	stato legittimato	stato progetto	differenza
U1_P1	30,72 mq	35,19 mq	4,47 mq

Comune di Sassuolo

U1_V	184,38 mq	211,12 mq	26,74 mq
U5_P1	105,59 mq	102,10 mq	-
U5_V	316,77 mq	306,32 mq	-
U4_P1	24,12 mq	24,12 mq	-
U4_V	72,37 mq	72,37 mq	-

Dotazioni Territoriali

Num	Tipo Dotazione Territoriale	Un.Mis.	Quantita	Imp. monetizzato
1	P: Residenz.in B1 (zona OMI)	mq	4,47	580,79
2	V: Residenz.in B1 (zona OMI)	mq	26,74	1.737,03

RIEPILOGO Oneri PRATICA:

Tot.On.Urban. x
 Oneri U1 :
 Oneri U2 :
 Contrib. "D" (SL)
 Contrib. "S" (SL)
 Oneri Monetizzazione
 Sanatoria On.Ur.
Tot.Cost.Costr x = **Imp. Da Pagare**
 Sanatoria Cost. Costr.

Verifica del calcolo del volume (rif. tav. 9 – 19 prot. 13677 del 15/04/2021):

Aumento massimo di cubatura in misura pari al 20% dell'intero complesso edilizio esistente

Tot. Volume lordo stato di fatto = 5.448,44 mc

Conteggio volume massimo ammissibile = V esistente + 0,20% = 5.448,44 mc. x 1,20 = 6.538,13 mc

Tot. Volume lordo di progetto = 5.730,47 mc < 6.538,13 mc → **PARAMETRO VERIFICATO**

La Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica ha espresso nella seduta del 01.10.2019 con verbale n. 8 parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI E/O MODIFICHE.

Dall'esame della documentazione presentata agli atti è emerso che la documentazione deve essere integrata con:

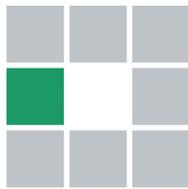
I seguenti Documenti risultano Mancanti:

- **Ricevuta di versamento del contributo di costruzione**

Comune di Sassuolo



COMUNE DI
SASSUOLO



UNIONE COMUNI
DISTRETTO CERAMICO

**SETTORE II
AMBIENTE E TERRITORIO
IL DIRETTORE**

Prima dell'inizio dei lavori occorre richiedere l'Autorizzazione Sismica rilasciata dal Distretto Ceramico Servizio Sismico Integrato e presentare la documentazione relativa all'impresa esecutrice al fine di ottenere la comunicazione antimafia.

Il Permesso di Costruire (PDC) potrà essere rilasciato a conclusione dell'iter procedurale del Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Sassuolo 5.10.2021

**IL DIRETTORE
ARCH. ANDREA ILLARI
(f.to digitalmente)**