

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

Istanza nr. 3299/2022/SUAP – Codice istanza STC 55950

Spett.li
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 -Verbale della terza 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 1, lett. b), **della L.R. 21 Dicembre 2017, n. 24** a seguito della istanza di 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 vigenti.

In relazione all'istanza presentata dalla società IMMOBILPARCO S.r.l., 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, VBG 3299/2022/SUAP 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. L'approvazione

del progetto comporterà Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sassuolo.

La CDS in seconda seduta è stata indetta, ai sensi dell'art. 53, LR 24/2017, conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e s.m.e.i, da effettuarsi in modalità sincrona ex art. 14-ter, legge n. 241/1990, per il giorno **venerdì 12/05/2023 ore 10:00**.

Oggetto della conferenza di servizi è l'acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni, degli atti di assenso comunque denominati da parte delle amministrazioni coinvolte nella conferenza di servizi, 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.

L'approvazione del progetto comporterà Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sassuolo.

Le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della Conferenza, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento. Il suddetto termine è fissato in novanta giorni e decorre dalla prima data di seduta della conferenza di servizi.

Ai sensi dell'art. 14-ter comma 3 L. 241/1990 e s.m.e.i., ciascun soggetto, Ente o Amministrazione convocato alla riunione è rappresentato da un unico soggetto abilitato ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della Conferenza, anche indicando le modifiche progettuali eventuale necessarie ai fini dell'assenso;

Gli Enti o soggetti regolarmente convocati alla conferenza sincrona in modalità TELEMATICA sono:

ENTI COINVOLTI	SOGGETTO AUTORIZZATO A PARTECIPARE ALLA C.D.S.
PROVINCIA di MODENA <i>Area Programmazione e Pianificazione Territoriale</i>	Messori Maria Giulia-Jacopo Villa
A.U.S.L. MODENA- Dipartimento di Sanità Pubblica	Parere espresso ed acquisito agli atti
A.R.P.A.E. - Sede di Maranello	Parere espresso ed acquisito agli atti
HERA S.p.A.	Gualtieri Vincenzo _parere espresso ed acquisito agli atti
Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena	Parere espresso ed acquisito agli atti
ENEL S.p.A.	
Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l.	Rino Michele
Comune di Sassuolo - Servizio Ambiente - Servizio Urbanistica - Servizio Edilizia – Servizio Amministrativo - Servizio controllo lavori pubblici - Servizio Patrimonio Immobiliare	Illari Andrea
Per la proprietà IMMOBILPARCO S.r.l.- tecnici incaricati mediante procura speciale	Ilaria Gasperini – Claudia Cuoghi

Richiamato il **Verbale della prima seduta della Conferenza dei Servizi del 02/02/2023, prot. SUAP n. 3954**, nella quale era emerso:

- 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

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 marciapiedi 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 Immobilparco 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.

Preso atto che l'avviso relativo al procedimento di cui in oggetto è stato pubblicato sul BURERT per 60 Giorni (dalla data dell' avviso di deposito e pubblicazione del 21/12/2022) e contestualmente la relativa documentazione è stata depositata all'albo pretorio on-line del Comune di Sassuolo e allo stato non risultano pervenute osservazioni.

Dato atto che il:

- 02/03/2023 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena, ha espresso parere favorevole con prot. n. 4242, assunto agli atti dello SUAP in data 02/03/2023 con prot. n. 6388;
- 13/03/2023 con prot. n. 7414, il SUAP ha ricevuto la documentazione integrativa dal richiedente;
- 21/03/2023 Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l. - Servizio Verde, ha espresso parere favorevole con prot. n. 2368, assunto agli atti dello SUAP in data 21/03/2023 con prot. n. 8466;
- 28/03/2023 con prot. n. 9253, il SUAP ha ricevuto documentazione dal richiedente relativa alla Dichiarazione di Pubblica Utilità della Cabina elettrica, pervenuta da ENEL S.p.A.;

Richiamate le valutazioni espresse nella seconda seduta della CDS del 13/04/2023 dai soggetti partecipanti:

Il Dott. Giovanni D'Andrea in qualità di responsabile dello SUAP e segretario verbalizzante, apre la seduta elencando in ordine cronologico i pareri, le comunicazioni e le integrazioni documentali pervenute al SUAP e dopo aver registrato i partecipanti, chiede a ognuno di loro di esprimersi nel merito:

Andrea Illari - Comune di Sassuolo, esprime le considerazioni racchiuse nel parere favorevole di massima con richiesta di documentazione integrativa, formalizzato in data odierna ed allegato alla presente, prot. n. 17434 del 13/04/2023, assunto agli atti dello SUAP con prot. n. 10963 del 13/04/2023;

Angelo Manzini - Comando Provinciale Vigili Del Fuoco, richiama il parere espresso in data 02/03/2023 con prot. n. 4242, assunto agli atti dello SUAP con prot. n. 6388 in data 02/03/2023, e comunica che a seguito della documentazione integrativa pervenuta, le modifiche ai fini antincendio proposte, non sono sanabili con la "dichiarazione di non aggravio di rischio" perché interessano anche i percorsi di esodo e pertanto occorre ripresentare l'istanza di valutazione progetto ai sensi del D.P.R. 151/2011. In tale documento occorrerà esplicitare anche la destinazione d'uso e la eventuale rispondenza antincendio delle strutture di separazione e portanti in comune poste nell'interrato, così come la documentazione certificativa dovrà comprendere anche gli elementi strutturali sottostanti portanti e separanti;

Meri Scaringi – ArpaE:

- Variante urbanistica e sostenibilità ambientale:

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale la proposta di progetto e di variante non incide in maniera significativa sugli equilibri analizzati in sede di approvazione di PSC e RUE vigenti (con verifica da parte dell'amministrazione comunale della congruità di alcuni articoli del RUE, ad esempio esemplificativo ma non esaustivo, quello della quotazione dei passi carrai con adeguato distanziamento secondo quanto previsto dall'art 128 del RUE).

Rispetto alla cartografia, non si evincono elementi ostativi all'attuazione del progetto, salvo le prescrizioni impartite da altri enti competenti in materia, in particolare per quanto attiene la compatibilità idraulica (è stato soddisfatto il principio di attenuazione idraulica) e le norme di PTCP, in particolare l'articolo 12A.

In relazione alla sostenibilità geologica e sismica, si rimanda all'espressione del parere favorevole ai sensi dell'art.5 L.R. 19/2008.

Si consiglia infine di perfezionare, prima della conclusione del procedimento, gli atti relativi alla convenzione tra proponente e Amministrazione comunale sulle aree di cessione e le dotazioni di parcheggi per giungere ad un progetto approvato e definitivo, quale è la natura procedurale di tale intervento.

- Valutazione di impatto acustico

Dall'analisi della zonizzazione acustica, il punto vendita è inserito in classe IV, le zone confinanti sono inserite in classe I (Aree particolarmente protette) e in classe II (Aree prevalentemente residenziali): la valutazione risulta quindi leggermente più complessa del previsto.

Tenuto conto delle misurazioni effettuate, delle distanze note ai recettori e dei calcoli effettuati per le valutazioni, si rileva che

apparentemente risultano rispettati i limiti differenziali diurno e notturno considerando i livelli residui minimi misurati.

L'area prevede un incremento del flusso di traffico pari al 2%, che non modifica sostanzialmente i valori misurati per la componente legata alla mobilità, soprattutto nella fascia diurna.

Verosimilmente, l'ampliamento della struttura funge da schermatura spostando lungo la strada e allontanando le sorgenti di rumore sia dal ricettore R1 che dal ricettore R2

Si segnala comunque che la valutazione di impatto acustico a corredo non tiene in considerazione del rumore immesso durante le operazioni di carico e scarico.

Si consiglia comunque di ottemperare alla sosta dei mezzi entro il cancello (vedasi Tav.1.3) e mantenere spenti i motori collegandoli eventualmente alle utenze elettriche in caso di mezzi refrigerati e venga rispettata la fascia diurna (dopo le 6:00 del mattino).

Una volta realizzato l'ampliamento dovrà essere effettuato un collaudo acustico al fine di verificare l'effettivo rispetto dei limiti assoluti e differenziali ai ricettori limitrofi.

- Mobilità

L'area, oggetto di intervento, è soggetta ad un potenziale incremento dei flussi di traffico. Stante le valutazioni effettuate, si rilascia, per quanto di competenza, parere favorevole alle considerazioni sulla sostenibilità ambientale, ricordando solamente che le condizioni di marcia discontinua e la eventuale formazione di code, sono situazioni che contribuiscono a produrre emissioni di gas di scarico aggiuntive (si vedano le considerazioni generali nella sezione inquinamento atmosferico e verde).

- Aspetti energetici

Dalla relazione di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, sul tema relativo agli aspetti energetici, si evince che l'emissione di CO2 stimata relativamente all'ampliamento del punto vendita sarà pari a: 79 t CO2 emessa.

Risultano non chiari gli interventi legati alle compensazioni che verranno messe in atto.

- Impatto atmosferico e verde

Sulla base dei calcoli effettuati, si è stimato un aumento dei principali inquinanti legati al traffico veicolare, da 157,27 g a 166,5 g di NO2 e da 38,17 g a 40,45 g di PM10.

Tuttavia, il Comune di Sassuolo rientra, per la Zonizzazione delle Aree ai sensi del D.Lgs. 155/2010, in quella denominata "Pianura Ovest" anche se è l'ultimo comune a confine con la zona "Appennino" e risulta facente parte dei comuni con superamento dei PM10.

A fronte delle considerazioni acquisite sul tema dell'inquinamento atmosferico, della mobilità e del tema energetico, per compensare le emissioni di CO2 prodotte dall'ampliamento dell'edificio si consiglia di valutare ulteriori interventi di mitigazione, quali ad esempio la ripiantumazione di un numero equivalente di alberi e arbusti.

Infatti, in tavola 1.8 del progetto è descritto che verranno abbattuti 12 esemplari e ne verranno ripiantumati esattamente in numero di 12 per dar luogo al diverso disegno dell'area esterna alla struttura di vendita.

- Reti fognarie – carico idraulico - sistema acque

E' sempre di buon auspicio l'intervento di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento per usi non pregiati, come ad esempio l'irrigazione di aree verdi.

Per quel che riguarda le reti di scarico ad uso domestico e/o assimilato, si esprime parere favorevole fatto salvo il rispetto delle norme per gli scarichi domestici e tutto quanto già espresso dall'ente gestore della pubblica fognatura.

- Terre e rocce da scavo

Si richiede di dare preventiva comunicazione dell'inizio dell'attività di scavo al fine di consentire di espletare l'attività di controllo in materia di terre e rocce da scavo.

Anna Maria Ferrari – Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l.- servizio viabilità ed illuminazione pubblica,

esprime le considerazioni racchiuse nel parere favorevole di massima con richiesta di documentazione integrativa, formalizzato in data odierna ed allegato alla presente, prot. n. 3116 del 13/04/2023, assunto agli atti dello SUAP con prot. n. 11081 del 14/04/2023;

Vincenzo Gualtieri - Hera S.p.A., per quanto di competenza, in riferimento alla documentazione progettuale integrativa presentata, si esprime parere favorevole in merito alle opere di urbanizzazione e di allaccio fabbricato e seguirà trasmissione dei pareri formali. In riferimento però alle richieste emerse nei punti precedenti relative alle modifiche dei due parcheggi di cessione su via Bologna, si comunica che nell'eventualità che la modifica generi una conseguente variazione alla planimetria di smaltimento acque meteoriche, dovranno essere effettuate tutte le valutazioni e verifiche necessarie al fine di una nuova espressione parere o procedere in silenzio assenso in merito a quanto verrà presentato;

Maria Giulia Messori - Provincia Modena:

Si evidenzia che il procedimento ex art. 53 della L.R. 24/2017 fa riferimento all'approvazione del progetto definitivo relativo ad interventi volti allo sviluppo di attività economiche già insediate sul territorio.

Si chiede pertanto conferma all'Amministrazione Comunale che sia stata acquisita agli atti del Comune documentazione idonea a garantire che l'intervento oggetto di variante urbanistica sia effettivamente finalizzato all'ampliamento dell'attività economica attualmente insediata.

In riferimento alla modifica del perimetro del comparto di intervento si prende atto della modifica prevista all'area di progetto, che comporta l'annessione all'area privata di una parte di area di proprietà comunale (fg. 26, mapp. 622 del NCEU del Comune di Sassuolo). Si prende atto altresì che tale modifica non incide su diritti di terzi.

In merito al PTCP si rileva che l'area in progetto ricade all'interno del "settore di ricarica tipo A- Area di ricarica diretta della falda". Si richiama a tal proposito il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12A, all'allegato 1.4 in relazione all'insediamento di eventuali centri di pericolo ed all'allegato 1.8 in relazione al risparmio idrico.

Nei par. "Impatto atmosferico" ed "Aspetti energetici" della Valsat vengono quantificate le emissioni di inquinanti correlate alla realizzazione del fabbricato e indicato che la compensazione di tali emissioni potrà avvenire mediante la piantumazione di alberature. Si rileva inoltre che nella relazione di transitò è stato considerato che non vi sia un incremento di transiti legati all'aumento di clientela, e di conseguenza delle emissioni prodotte da questi, nonostante il procedimento preveda un incremento della superficie di vendita. Le valutazioni effettuate nella suddetta relazione di traffico appaiono pertanto scarsamente cautelative.

Alla luce di quanto sopra si concorda con quanto osservato da Arpa in sede di CdS in merito alla necessità di incrementare le piantumazioni arboree al fine di garantire una compensazione delle emissioni inquinanti stimate. A tal proposito si suggerisce che tali piantumazioni possano essere realizzate nelle aree private pertinenti oppure in aree pubbliche.

La Provincia di Modena indica a tal proposito alcune aree di sua proprietà nelle quali, eventualmente, potrebbero essere localizzate tali piantumazioni. Si tratta dei terreni di cui al foglio 39, mappale 247, fronte foglio 25 mappale 60 in adiacenza al percorso natura, foglio 38 mappali 195, 197 e 199 in adiacenza al percorso del Cannocchiale.

In merito all'espressione del parere in materia geologico-sismica (art.5 Lr19/2008) si valutano positivamente le integrazioni prodotte, che consentono di esprimere parere favorevole.

Si prende, infine, atto che non sono pervenute osservazioni al progetto durante il periodo di deposito.

Dato atto che nelle date di seguito indicate:

- **18/04/2023** con prot. n. 37282-15342 è pervenuto da HERA S.p.A., l'atto di delega di partecipazione alla CDS del p.i. Vincenzo Gualtieri, acquisito agli atti dello SUAP in data 18/04/2023 prot. n. 11448;
- **20/04/2023 HERA S.p.A.** ha espresso parere favorevole condizionato con prot. n. 38344-15776, acquisito agli atti dello SUAP in data 20/04/2023, prot. n. 11753;
- **21/04/2023** con prot. n. 11910, il SUAP ha ricevuto la documentazione integrativa dal richiedente;
- **26/04/2023 l' AZIENDA AUSL DIPARTIMENTO SANITÀ PUBBLICA** sede di Modena, con prot. n. 33119 ha espresso parere favorevole condizionato acquisito agli atti dello SUAP in data 27/04/2023, prot. n. 12265;
- **05/05/2023 ARPAE**, ha espresso parere favorevole con prescrizioni con prot. n. 79282 del 05/05/2023 pratica Sinadoc 41062/22, assunto agli atti dello SUAP in data 09/05/2023 con prot. n. 13486;
- **10/05/2023** con prot. n. 13607, il SUAP ha ricevuto documentazione integrativa volontaria dal richiedente, trasmessa dallo SUAP agli Enti in data 11/05/2023 con prot. 13801;
- **11/05/2023 il COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI MODENA**, ha espresso parere favorevole con prot. n. 9101, assunto agli atti dello SUAP in data 11/05/2023 con prot. n. 13779;
- **11/05/2023** con prot. n. 13851, il SUAP ha ricevuto documentazione integrativa volontaria dal richiedente, trasmessa dallo SUAP agli Enti in data 11/05/2023 con prot. 13876;
- **11/05/2023 SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI S.r.l.**, ha espresso parere favorevole con prescrizioni con prot. n. 4016, assunto agli atti dello SUAP in data 11/05/2023 con prot. n. 13891;
- **11/05/2023 HERA S.p.A.** ha espresso ulteriore parere favorevole condizionato con prot. n. 45011-18700 a seguito della ricezione documentazione integrativa ricevuta con prot. n. 12415 del 27/04/2023, acquisito agli atti dello SUAP in data 11/05/2023, prot. n. 13892;
- **12/05/2023** con prot. n. 13933, il SUAP ha ricevuto documentazione integrativa volontaria dal richiedente, trasmessa dallo SUAP agli Enti in data 12/05/2023 con prot. 13998;

Tutto ciò premesso alle ore 10:12 si aprono i lavori della terza seduta della Conferenza di Servizi sincrona in modalità telematica.

Il Dott. Giovanni D'Andrea in qualità di responsabile dello SUAP e segretario verbalizzante, apre la seduta elencando in ordine cronologico i pareri, le comunicazioni e le integrazioni documentali pervenute al SUAP e dopo aver registrato i partecipanti, chiede a ognuno di loro di esprimersi nel merito:

Andrea Illari - Comune di Sassuolo, mantiene il parere favorevole con la seguente prescrizione:

Con riferimento al precedente parere trasmesso dallo scrivente in data 13/04/2023 con prot 17434, analizzate le integrazioni progettuali depositate, con la presente nota si trasmettono formalmente, nell'ambito della procedura in oggetto, le prescrizioni, richieste di integrazione e valutazioni inerenti il progetto per quanto attiene la competenza del Comune di Sassuolo relativamente agli aspetti ambientali:

Rumore:

Si rimanda al parere già espresso da ARPAE che è da intendersi prescrittivo in ogni suo punto:

"Si consiglia comunque di ottemperare alla sosta dei mezzi entro il cancello (vedasi Tav.1.3) e mantenere spenti i motori collegandoli eventualmente alle utenze elettriche in caso di mezzi refrigerati, oltre a rispettare la fascia diurna per le operazioni di carico/scarico (dopo le 6:00 del mattino). Una volta realizzato l'ampliamento dovrà essere effettuato un collaudo acustico al fine di verificare l'effettivo rispetto dei limiti assoluti e differenziali ai ricettori limitrofi."

Rifiuti:

A seguito della trasformazione del servizio di raccolta dei rifiuti ed in ragione dell'area adibita all'alloggiamento dei cassonetti individuata dal proponente, si prescrive che l'area carico/scarico sia liberamente accessibile ai mezzi del Gestore a partire dalle ore 7:00 dei giorni di raccolta definiti per indifferenziato, plastica ed organico, ovvero con cancelli sempre aperti.

Rino Michele – Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l.- per servizio viabilità ed illuminazione pubblica, esprime parere Favorevole , per quanto attiene al verde, esprime parere favorevole con prescrizioni;

Vincenzo Gualtieri - Hera S.p.A., per quanto di competenza, in riferimento alla documentazione progettuale integrativa presentata, si ribadisce l'espressione del parere favorevole in merito alle opere di urbanizzazione e di allaccio fabbricato. Rimangono validi i pareri trasmessi formalmente con prot. n. 38344-15776 e con prot. n. 45011-18700."

Maria Giulia Messori - Provincia Modena: analizzati gli elaborati complessivamente presentati, prendendo atto

dei pareri favorevoli con prescrizioni espressi dagli Enti competenti in ordine agli aspetti ambientali, pareri che si condividono e si fanno propri, prendendo atto del fatto che non sono pervenute osservazioni, esprime parere favorevole alla variante urbanistica, agli aspetti inerenti la riduzione del rischio sismico di cui all'art.5 LR 19/2008 ed alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, fermo restando quanto sotto riportato.

Si ribadisce il rispetto delle tutele del vigente PTCP già richiamate in sede di conferenza dei servizi con particolare riferimento alle disposizioni relative alla tutela dell'acquifero sotterraneo (settore di ricarica di tipo A - area di ricarica diretta della falda) di cui all'Art. 12A, agli allegati normativi 1.4 e 1.8 del vigente PTCP per le attività effettivamente previste, ed alla criticità idraulica (Art. 11). In relazione agli aspetti relativi alle misure per il risparmio idrico si raccomanda altresì il rispetto dell'articolo 21 del vigente RUE comunale.

Si condividono e si chiede di ottemperare alle richieste avanzate da ARPAE in merito alle compensazioni di CO2 tramite piantumazione di ulteriori esemplari arborei nelle aree in precedenza indicate, sia dalla Provincia, sia dal Comune di Sassuolo.

Il responsabile del procedimento alle ore 10.42 non richiedendo nessun altro la parola prende atto che la conferenza di servizi in terza seduta si è conclusa con esito favorevole con prescrizioni. Il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R n. 24/2017 relativo alla approvazione del progetto di ampliamento dell'attività commerciale di media struttura di vendita al dettaglio, alimentari, a marchio CONAD, comportante Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sassuolo avente valore di Determinazione Motivata di Conclusione Positiva della Conferenza di Servizi è demandata ad apposita determinazione dirigenziale, che sarà emessa a seguito della:

- trasmissione degli elaborati in ottemperanza alle prescrizioni impartite dagli Enti di cui al presente verbale;
- attestazione dell'avvenuto versamento del Contributo di Costruzione come determinato dal Servizio Edilizia del Comune di Sassuolo con prot. n. 17434 del 13/04/2023 da versarsi con Pago Pa al seguente link <https://portale-sassuolo.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/3473/nuovo-pagamento-spontaneo>;

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

A norma dell'art. 29 della L.R. 15/2013 è dovuto il Contributo di Costruzione è determinato in complessivi: €107.100,59 così suddiviso:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1): € 23.260,59
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2):€ 30.101,94
TOTALE ONERI U1 e U2 : € 53.362,53

OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICA COME DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ALLEGATO
A SCOMPUTO € 120.867,57

RIEPILOGO:

ONERI URBANIZZAZIONE U1 e U2 € 0,00
COSTO DI COSTRUZIONE: € 53.738,06

TOTALE DOVUTO A TITOLO DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE € 53.738,06.

- la variante agli strumenti della pianificazione urbanistica vigente nonché la convenzione urbanistica dovranno essere ratificati dal consiglio comunale del Comune di Sassuolo entro 30 gg dalla data della determinazione dirigenziale;

Distinti saluti.

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

Visto Il Direttore
Settore II Ambiente e Territorio
Comune di Sassuolo
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)