



# Città di Sassuolo

**Settore II - Ambiente e Territorio**  
**Servizio Urbanistica e Cartografia - Ufficio di Piano**  
Via Caduti sul Lavoro, 1  
41049 Sassuolo (MO)  
telefono 0536 880725  
[www.comune.sassuolo.mo.it](http://www.comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.i. 00235880366

Titolo abilitativo SUE n°: 2023/0761  
Prot. Rif : 46547 del 29/09/2023

**OGGETTO:** **permesso di costruire convenzionato** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione dell'ambito "AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI" compreso nel POC vigente di variante al POC generale approvata con DEL. C.C. n. 12 del 27/03/2023.  
Area di intervento identificata catastalmente al fg.56 mappali 74 parte, 75 parte, 76 parte.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In merito all'intervento in oggetto si premette che, con deliberazioni consiliari n. 65 e n. 66 del 23 luglio 2007 e n. 86 del 23 ottobre 2007 il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21 novembre 2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale; il PSC è stato oggetto di successive varianti di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell'11.06.2013, n. 60 del 15.11.2016, n. 2 del 04.02.2016, n. 43 del 28.10.2019;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33/2009 il Comune si era dotato del primo POC generale il quale, nei cinque anni di validità, era stato oggetto di numerose varianti e integrazioni. Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 30 ottobre 2018 è stato approvato il secondo POC generale per il periodo 2017 – 2022.

**Con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 27/03/2023 è stata approvata la variante di POC che inserisce la nuova scheda di POC relativa al comparto denominato ambito "AC sub d via Casa Buccelli" che norma e definisce gli interventi realizzabili nel predetto comparto e che, con riferimento alla modalità di attuazione degli interventi, prevede quanto segue: "in considerazione della modesta entità dell'intervento e della buona soluzione distributiva acquisita attraverso gli approfondimenti sviluppati nel corso dell'istruttoria della presente Variante, l'edificazione potrà essere autorizzata tramite permesso di costruire convenzionato."**

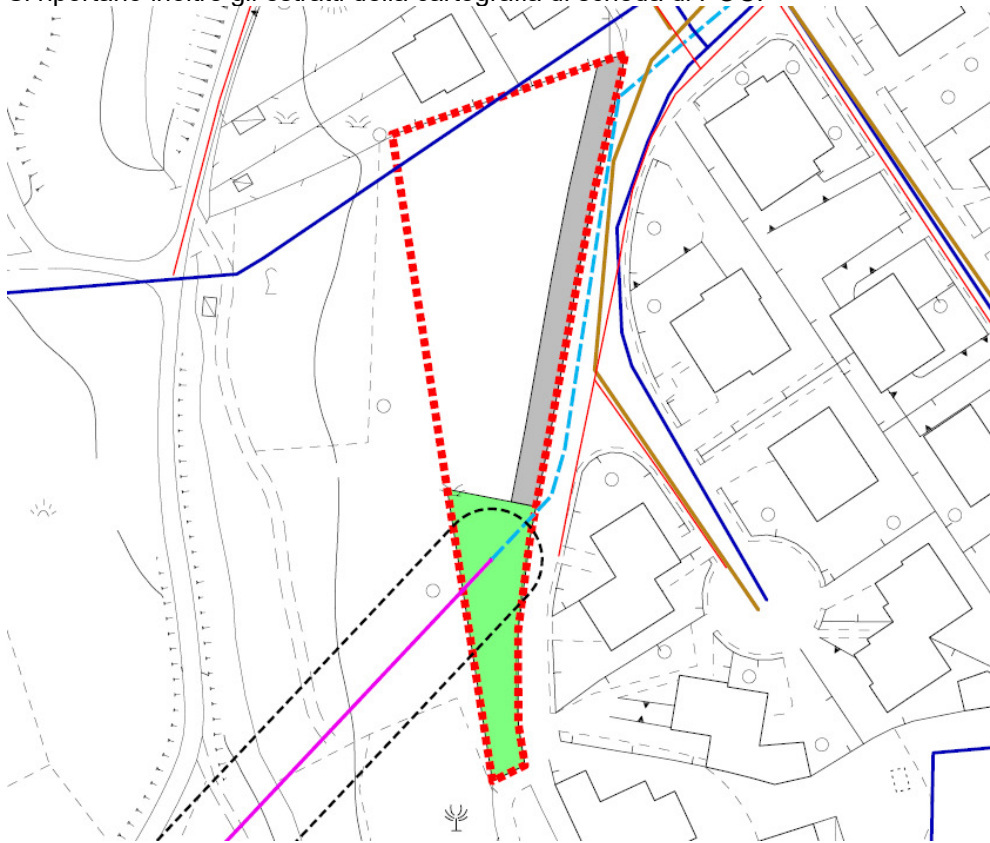
In data 29/09/2023 prot. 46547 è assunta agli atti istanza di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione per l'attuazione dell'ambito di POC vigente "AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI"**, variante al POC generale approvata con DEL. C.C. n. 12 del 27/03/2023.










Individuazione area di intervento:

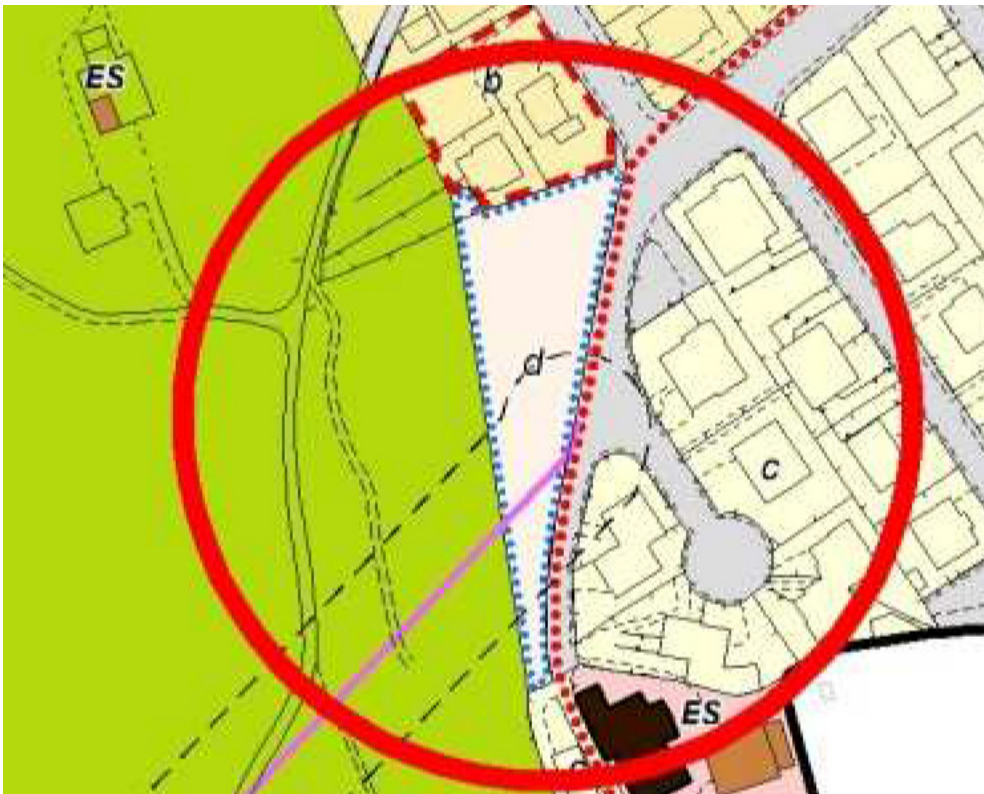




Ortofoto con individuazione dell'area di intervento

Si riportano inoltre gli estratti della cartografia di scheda di POC:



- |   |  |   |                           |
|---|--|---|---------------------------|
|  | LIMITE AREA DI TRASFORMAZIONE                  |  | RETE GAS ESISTENTE        |
|  | PARCHEGGI PUBBLICI (INDIVIDUAZIONE INDICATIVA) |  | RETE FOGNATURA ESISTENTE  |
|  | VERDE PUBBLICO (INDIVIDUAZIONE INDICATIVA)     |  | RETE ACQUEDOTTO ESISTENTE |
|  | DPA ELETTRODOTTO MT                            |  | ELETTRODOTTO MT           |
|   |  |  | ELETTRODOTTO MT INTERRATO |



- |  |  |
|--|--|
|  | Sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati  |
|  | AMBITI URBANI CONSOLIDATI  |
|  | Sub d - Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC |

Alla base del rilascio del permesso di costruire vi è una convenzione nella quale sono specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico. Sono soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria U1 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, tutte le cessioni a favore del Comune di Sassuolo oltre che regolate dalla convenzione urbanistica sono rappresentate negli elaborati grafici facenti anch'essi parte integrante del permesso di costruire convenzionato in oggetto.

Gli interventi indicati in POC, recepiti in istanza di PDC convenzionato 2020/0491, che necessitano di essere regolati in convenzione urbanistica sono :

#### ▪ SUPERFICI DI INTERVENTO

##### DATI PROGETTUALI

###### DATI URBANISTICI POC

- Ster = 3.523 mq
  - Ut = 0.20 mq/mq di Ster
  - Sc = 704,60 mq
  - H max = 9.50 mt
  - Q ≤ 35%
  - SP min 35% della Sf al lordo della Sco
  - 40% Ster (1.409) di cessione gratuita di aree
  - Dotazioni territoriali PSC-RUE
- mq**
- usi ammessi : residenza e usi connessi alla residenza.

###### DATI URBANISTICI PDC CONVENZIONATO

- **Ster = 3.510** **perimetro ambito di trasformazione**
  - Ut = 0.20 mq/mq di Ster
  - **Sc = 702 mq (3.510 X 0.20) ≤ Sc 704.60 di POC**
  - (- H max = 9.50 mt**
  - Q ≤ 35%**
  - SP min 35% parametri in verifica in PDC edifici)**
  - **40% Ster = (3.510 X 40/100) = 1.404 mq min**
  - (V 744 mq+ strada 321 mq+ P1 339 mq) = 1.404**
- residenza e usi connessi alla residenza**

#### DOTAZIONI TERRITORIALI - TAV.5 stato di progetto

La scheda di POC, in merito al dimensionamento delle dotazioni territoriali di P1 e V, prevede che siano quantificate in rapporto alle funzioni ammesse, secondo i parametri indicati dal RU per gli interventi diretti.

Le dotazioni territoriali e le ulteriori aree di cessione gratuita di progetto, sono state calcolate tenendo conto di una superficie territoriale di limite comparto ambito AC sub d, quantificata in **Ster = 3.510 mq** con la relativa superficie complessiva **Sc = 702 mq**; la Ster e la relativa Sc risultano verificate rispetto a quelle indicative nella relativa scheda di POC ambito AC sub.d. → *parametro verificato*

Ai sensi dell'art.54 comma 6 di RU le dotazioni dovute per la funzione U1 residenziale sono:

- P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;
- V = 50 mq. ogni 100 mq. di SC, di cui non meno di 10 mq. di P2.

#### Verifica con Sc di progetto 702 mq (3.510x0.20) risultano dovuti: parcheggi P1+P2:

- **P1 = 702 X 10/100 = 70,20 mq**
- **P2 = 702 X 10/100 = 70,20 mq**

per un totale di :

- **P1+P2 = 140,40 mq /25 mq = 5,6 dovuti → 6 ≤ 8 posti auto in cessione → parametro verificato**

#### Verde pubblico

- **V = 702 X 50/100 = 351,00 mq dovuti 744 mq in cessione → parametro verificato**

La capacità dei parcheggi è calcolata utilizzando il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto così come indicato all'art.127 comma 8 di RE.

I parcheggi pubblici sono progettati del tipo in linea, paralleli all'asse della strada Casa Buccelli, di dimensioni 5.50 mt X 2.00 mt, come prescritto dall'art. 127 aree per parcheggio comma 7.

#### CESSIONI - TAV.4 aree di cessione

**Le aree di cessione totali dovute da scheda di POC e calcolate tenendo conto del 40% di una superficie territoriale Ster verificata di mq 3.510 sono:**

**In tav.4** sono rappresentate e indicate tutte le superfici di cessione:

- **Cessioni verde pubblico 744 mq**
  - **Cessioni viabilità 321 mq**
  - **Cessioni parcheggio pubblico 339 mq**
- e marciapiede**

**totale aree di cessione = 1.404 mq = 40% Ster = (3.510 X 40/100) = 1.404 mq**

→ *parametro verificato*

La superficie di cessione su strada di mq 321 si riferisce a parte del mappale 75 e parte del mappale 76, già adibite alla viabilità di via Casa Buccelli.

In tav. 4 il progettista individua inoltre :

- ulteriore parametro urbanistico di **superficie fondiaria Sf = 2.427 mq** elaborato per differenza tra la **superfici territoriale Ster 3.510 mq** e le cessioni P1+V :  
**(Ster 3.510 mq – aree di cessione verde 744 mq – viabilità 339 mq) = 2.427 mq Sf → parametro verificato**

#### **VIABILITA' e PARCHEGGIO PUBBLICO TAV.5**

In merito alla viabilità sono previsti i seguenti interventi :

- riqualificazione del tratto viabilità di fronte a via Casa Buccelli mediante la nuova sagomatura della carreggiata e la realizzazione di parcheggi pubblici disposti in linea;
- riqualificazione incrocio di via Don Giovanardi su via Casa Buccelli con l'individuazione di tre attraversamenti pedonali e raccordi con i marciapiedi esistenti;
- pendenza massima del 5% per i passi carrai dando continuità al marciapiede con la filetta a piano strada;
- inserire la segnaletica verticale, segnale di strada senza uscita nell'entrata di via Don A. Giovanardi, segnale di dare precedenza in uscita di via Don A. Giovanardi, segnali di attraversamento pedonale bifacciale su tutti i passaggi pedonali;
- lo scolo delle acque meteoriche provenienti dall'area privata del passo carraio e del passo pedonale, dovrà essere convogliato nella rete fognaria privata con griglie di raccolta a confine del marciapiede affinché il medesimo non defluisca sulla sede stradale come da art. 128 del vigente RUE;

A tal proposito si osserva che il servizio viabilità ha espresso parere favorevole in data 17/10/2023 ed è assunto agli atti in data 18/10/2023 prot.8394.

#### **VERDE PUBBLICO - TAV.8 Verde**

L'intervento sul verde pubblico si compone di :

- abbattimento delle alberature esistenti in prossimità dei futuri parcheggi di cessione e la compensazione delle stesse nel rispetto dei contenuti del Regolamento del Verde;
- controllo delle alberature e conseguenti attività manutentive sulle stesse (potatura/abbattimento/fresatura ceppaie);
- pulizia generale dell'area prativa la cui superficie risulta ricoperta per buona parte da arbusti infestanti;
- livellamento del terreno in caso di avvallamenti;
- rimozione della recinzione metallica ammalorata posta sul fronte Est del lotto (prospiciente via Casa Buccelli);
- delimitazione del lotto con rete metallica plastificata dotata di apposito cancello carraio, allo scopo di individuarne puntualmente i confini e le rispettive competenze manutentive (pubblico/privato), considerando che l'area risulta confinante con terreni di proprietà privata rispettivamente sui fronti Sud, Ovest e Nord.
- mappatura e manutenzione delle alberature insistenti all'interno dell'area verde oggetto di cessione e catastalmente identificata al foglio 56 mappali 75 parte e 76 parte.
- Delimitazione dell'area verde di cessione come sopra individuata mediante l'installazione di una recinzione in maglia metallica plastificata come da indicato in elaborato grafico di progetto tav.8.

In merito alla tavola 8 di progetto del verde si rimanda al parere con prescrizioni del Servizio verde in capo a SGP srl del 28/12/2023 prot.61886.

#### **PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANA**

Le modalità costruttive dovranno essere idonee a consentire la massima permeabilità possibile mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità per :

- a. degli spazi destinati a marciapiede;
- b. dei parcheggi di modesta entità, esclusi i piazzali/parcheggi/aree carico e scarico mezzi pesanti;
- c. delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti;

Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerano non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

In merito agli aspetti tecnici, ai materiali e alla progettazione dei manufatti quali sede viaria, marciapiedi ciclo-pedonali, illuminazione pubblica si rimanda al parere e alle prescrizioni dei servizi dei lavori pubblici, verde e viabilità in capo a SGP srl.

Sassuolo 05/02/2024

**Il Direttore**  
**Arch. Illari Andrea**  
*(f.to digitalmente)*