



Città di Sassuolo

DETERMINAZIONE N. 238 del 19/05/2021

Settore II - Ambiente e Territorio

Servizio Ufficio di Piano - Urbanistica e Cartografia

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC), RELATIVO ALL' "AMBITO AS-COMPARTO B-SUB 3" IN ATTUAZIONE ALLA VARIANTE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 67 DEL 30/09/2014. IMMOBILE SITO IN VIALE CRISPI, ANGOLO PIAZZA DELLA LIBERTÀ. AUTORIZZAZIONE ALLA PUBBLICAZIONE EX ARTICOLO 107 DEL RUE VIGENTE.

Il Direttore

Richiamata la disposizione del Sindaco prot. n. 47328 del 19/12/2019 di affidamento al sottoscritto Arch. Andrea Illari della responsabilità e delle funzioni di direzione del Settore II "Ambiente e Territorio" dal 01/01/2020 e fino alla scadenza del corrente mandato amministrativo;

premesso che:

- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 e ss.mm.ii. "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio" ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);
- l'edificazione nelle varie parti del territorio comunale è soggetta, oltre alle leggi nazionali e regionali, agli strumenti di pianificazione sovraordinata, alla disciplina del Piano Strutturale Comunale (PSC) ed alle disposizioni del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);
- con deliberazioni consiliari n. 65 del 23/07/2007 e n. 86 del 23/10/2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21/11/2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- il PSC è stato oggetto di successiva variante di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 dell'11/6/2013, n. 2 del 04.02.2016, n. 60 del 15/11/2016 e n. 43 del 28.10.2019;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66 del 23.07.2007 e n. 87 del 23.10.2007 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 41 del 20/07/2010, n. 29 del 09/07/2013, n. 9 del 03/03/2016, n. 32 del 31/05/2016, n. 61 del 15/11/2016, n. 28 del 27/4/2017, e n. 71 del 18/12/2017, n. 35 del 17.07.2018 e n. 44 del 28.10.2019 sono state approvate le relative varianti;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 30.09.2014 è stata approvata variante non sostanziale e specifica ai comparti F-I-M del P.O.C. del centro storico ;

richiamato l'articolo 4, comma 4, lettera c) della Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 "Disciplina Regionale sulla Tutela e l'uso del Territorio", entrata in vigore il primo gennaio 2018, che stabilisce che possono essere adottati i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della L.R. n.20/2000 con le procedure di cui all'art. 35;

considerato che:

- in data 19/08/2019 Prot. n° 30615 è stata depositata istanza volta all' approvazione di un Piano urbanistico attuativo con valore di Permesso di costruire – ambito As - comparto B-Sub 3 in attuazione alla variante di POC approvata con D.C.C. n° 67 del 30/09/2014 , corredato di richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. n. 17 della L.R. 15/2013;
- il presente PUA, con valore di Permesso di Costruire (PDC) riguarda un immobile sito in Viale Crispi, angolo Piazza della Libertà;
- attualmente l'edificio, che si sviluppa su due piani, presenta attività commerciali e residenziali;
- all'interno del POC "variante non sostanziale e specifica ai comparti F-I-M" l'area di intervento è collocata all'interno del COMPARTO B (sub comparto 3)
- alla voce "definizione dell'ambito e caratteri tipologici degli edifici" sono individuati gli edifici con carattere da conservare e gli edifici di nessun interesse;
- il POC si pone come obiettivo prevalente per il comparto in esame, quello di garantire una sostanziale riqualificazione morfologica ed architettonica dei fabbricati, permettere il reperimento dei parcheggi pertinenziali oggi carenti e prevedere la cessione gratuita dell'area contraddistinta al mappale 324 . La cessione gratuita del mappale 324 risulta avvenuta in data 25 Febbraio 1987 con Atto registrato dal Dott. Notaio Malaguti Giuseppe a Sassuolo il 13.03.1987 al n. 224;

considerato altresì che le direttive imposte dal POC in merito alla riqualificazione del sub comparto sono le seguenti :

- a. promozione del recupero e riqualificazione dell'edificio ad angolo nel rispetto delle categorie di intervento fissate dalla Disciplina particolareggiata di Centro Storico;
- b. possibile demolizione e ricostruzione con aumento del volume esistente in misura pari al 20% dell'intero complesso edilizio esistente, aumento di volume che potrà riguardare esclusivamente il corpo di fabbrica adiacente all'area verde, separato da quello principale con un terrazzo e sottostante porticato, che dovranno essere riproposti;
- c. mantenimento dell'attuale conformazione del fronte per la parte prospettante Via Crispi e mantenimento dell'attuale quota di gronda, per la porzione di nuova edificazione;
- d. l'elemento architettonico di collegamento dovrà mantenere la tipologia di struttura a porticato con sovrastante terrazza e adottare soluzioni tipologico-formali analoghe al corpo di fabbrica ad angolo che permettano di armonizzare il nuovo corpo di fabbrica con quello da conservare ;
- e. eliminazione della scala esterna di accesso al piano e sostituzione con nuova scala all'interno del nuovo volume;
- f. reperimento delle dotazioni pertinenziali previste dal RUE a seconda degli usi previsti;
- g. rimozione delle parti asfaltate così da trasformare, per quanto possibile, l'area interna in area permeabile, la quale dovrà essere soggetta a riqualificazione del verde e per la quale si dovrà prevedere il recupero e riutilizzo delle acqua meteoriche per l'irrigazione ;
- i. cessione gratuita del mappale 324, già ceduto;

Inoltre il nuovo intervento dovrà caratterizzarsi per una generale riqualificazione urbanistica ed architettonica anche mediante utilizzo di tecnologie finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica in conformità alla attuali normative; le funzioni ammesse all'interno del "sub comparto 3" sono: Residenza (U1), Studi professionali (U4), Esercizi commerciali di vicinato (U5), Pubblici Esercizi (U11);

considerato che il nuovo progetto prevede in sintesi: il rispetto del corpo di fabbrica classificato come "Edificio con caratteri da conservare" individuando i volumi in ampliamento nella porzione classificata "Edificio di nessun interesse", mantenendo per la porzione di collegamento una tipologia con porticato e terrazzo e la conservazione dell'attuale quota altimetrica di gronda. Per quanto concerne invece il corpo di fabbrica centrale, costituito dal porticato, questo sarà demolito e ricostruito, secondo le attuali normative in materia sismica, garantendo il mantenimento del fronte strada inalterato con portico a piano terra e porzione a terrazza al piano primo, per tutta la parte prospiciente la strada. Nella parte più arretrata della attuale

terrazza è prevista la costruzione di un nuovo volume al solo piano primo, in modo da costituire una nuova volumetria abitativa. Per quanto riguarda l'area pertinenziale, essa risulta già ripavimentata in autobloccante su stabilizzato, con un miglioramento quindi della permeabilità dell'intera area cortiliva. Per la riqualificazione verde dell'area pertinenziale viene proposta la realizzazione di un'ampia fascia verde sul confine nord dell'intera proprietà, che consentirà di schermare i fabbricati a confine, che peraltro ora versano in stato di degrado, ed inverdire, la vista esterna dell'intero fabbricato. Il progetto prevede altresì un intervento di riqualificazione del Parco Pubblico che insiste sul mappale 324 citato;

considerato che il PUA può assumere il valore di Permesso di Costruire ai sensi del comma 5 art. 31 della L.R. 20/2000 e che l'istruttoria di merito dovrà comprendere sia gli aspetti urbanistici che quelli edilizi, e che pertanto il competente Servizio Edilizia Privata a seguito delle proprie valutazioni, potrà formulare eventuali ulteriori richieste e prescrizioni;

considerato che la proprietà, soggetto attuatore e avente titolo, tramite il proprio tecnico incaricato Arch. Grazia Franzoni, ha presentato all'Amministrazione Comunale, tramite posta elettronica certificata, la documentazione firmata digitalmente per l'istanza di approvazione del piano urbanistico attuativo con valore di permesso di costruire in oggetto;

richiamata la comunicazione di avvio del procedimento e richiesta di integrazioni del 17/09/2019 Prot. n° 34092;

Vista la documentazione assunta agli atti in data 20/10/2020 Prot. n° 33840, 21/10/2020 Prot. n° 33893 e 23/10/2020 Prot. n° 34384;

Vista la comunicazione di esito dell'attività istruttoria del 19/11/2020 Prot. n° 37817 e richiamati per intero i contenuti ivi riportati;

Vista la richiesta di proroga all'inoltro della documentazione richiesta assunto agli atti in data 12/02/2021 Prot. n° 5369 successivamente integrata con nota assunta agli atti in data 17/02/2021 Prot. n° 6055;

Visto l'accoglimento della proroga sopra citata con provvedimento del 18/02/2021, (invio con Prot. n. 6368 del 19/02/2021);

Vista la documentazione depositata in data 18/02/2021 Prot. n° 6131, n° 6152, e in data 25/02/2021 Prot. n° 8133;

Vista la comunicazione di esito dell'attività istruttoria del 04/03/2021 Prot. n° 8133 e richiamati per intero i contenuti ivi riportati;

Vista la documentazione depositata in data 23/03/2021 Prot. n° 11288;

Vista la comunicazione di esito dell'attività istruttoria in data 20/04/2021 Prot. n° 14297;

Vista la documentazione pervenuta in data 15/04/2021 Prot. n° 13667, assegnata al Servizio Ufficio di Piano – Urbanistica e Cartografico in data 21/04/2021 e quanto pervenuto in data 21/04/2021 Prot. n° 14330;

Vista l'integrazione documentale volontaria del 22/04/2021 Prot. n° 14674 e n°14690;

Visti nel merito i seguenti pareri allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- la "relazione e proposta di provvedimenti" Rif. prot.n. 30615/2019 del 29 aprile 2021, a firma del tecnico istruttore, del competente Servizio Ufficio di Piano – Urbanistica e Cartografico, indirizzata al direttore del Settore 2° ed al Funzionario Incaricato, dalla quale si rileva parere favorevole fatte salve, le prescrizioni ivi riportate;
- il parere di HERA SPA;
- il parere di SGP S.R.L. – Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.R.L, acquisito agli atti al prot.gen.n. 8036 del 3.3.2021;

visti pertanto i seguenti elaborati progettuali costituenti il PUA con valore di PDC presentati in formato digitale dall'Arch. Grazia Franzoni, come risultante dalle integrazioni richieste in fase di istruttoria dai Servizi competenti, che saranno conservati su supporto informatico (DVD) presso la Segreteria Generale del Comune di Sassuolo:

- Bozza di convenzione urbanistica rev. 2021 assunta al Prot n° 14690 del 22/04/2021 ;
- Computo metrico estimativo opere parcheggio int sost assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Elaborato D – documentazione fotografica assunta al Prot. n° 30615 del 19/08/2019 ;
- Elaborato E – relazione geologica assunta al Prot. n° 30615 del 19/08/2019 ;
- PUA Crispi NTA rev. aprile 2021 assunta al Prot. n° 15361 del 28/04/2021 ;
- Relazione idraulica finale rev. assunta al Prot. n° 30615 del 19/08/2019 ;
- Relazione tecnica int.sost. assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Relazione tecnica parcheggio assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tavola 01: Inquadramento urbanistico e territoriale assunta al Prot. n° 30615 del 19/08/2019 ;
- Tav. 02 int.sost. Rilievo planialtimetrico assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 03 int.sost. Stato legittimato piante piano terra e primo assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 04 int.sost. Stato legittimato piante sottotetto e copertura assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 05 int.sost. Stato legittimato Prospetti e sezioni assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 06 int.sost. Stato attuale: Planimetria delle reti assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 07 int.sost. Limiti di intervento piante assunta al Prot. n° 14674 del 22/04/2021 ;
- Tav. 08 int. sost. Limiti di intervento Prospetti e sezioni assunta al Prot. n° 14674 del 22/04/2021 ;
- Tav. 09 int.sost. Stato legittimato Conteggio del Volume assunta al Prot. n° 14674 del 22/04/2021 ;
- Tav.10 int.sost. Stato legittimato Conteggio Dotazioni Territoriali assunta al Prot. n° 14674 del 22/04/2021 ;
- Tav. 11 int.sost. Stato legittimato Render assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 12 int.sost. Stato legittimato conteggio C.C. assunta al Prot. n° 14674 del 22/04/2021 ;
- Tav. 13 int.sost. Stato di progetto: pianta piano terra e primo assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav. 14 int.sost. Stato di progetto: pianta sottotetto e copertura assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav. 15 Stato di progetto : Prospetti e sezioni assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 16 Opere sul Parcheggio pubblico assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 17 int. sost. Progetto recupero acque meteor, assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav. 18 Stato di progetto : Render, assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Tav. 19 int. sost. progetto conteggio volume assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav.20 int.sost. progetto conteggio dotazioni territoriali, assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav. 21 int.sost. progetto conteggio C.C. assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav. 22 int.sost. Sinottica Piante PT e P1 assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav. 23 Sinottica piante sottotetto e copertura assunta al Prot. n° 13677 del 15/04/2021 ;
- Tav 24 Sinottica prospetti e sezioni assunta al Prot. n° 11288 del 23/03/2021 ;
- Verifica idraulica. Integrazione, assunta al Prot. n° 6131 del 18/02/2021 ;

ritenuto pertanto di poter autorizzare la pubblicazione del piano, nonché l'iter di deposito dello stesso, così come previsto dall'articolo 35 della legge regionale n. 20 del 20/03/2000 e ss.mm.ii., precisando che la formazione dello stesso dovrà tenere debitamente conto delle prescrizioni/condizioni previste nei pareri del Settore II "Ambiente e Territorio", nonché dei pareri degli Enti e Servizi di competenza, acquisiti in sede di istruttoria;

dato atto della regolarità e della correttezza amministrativa del presente atto a norma dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

visto l'art. 35 in combinato disposto al comma 5 dell'articolo 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

visto l'articolo 107 del RUE vigente;

richiamate rispettivamente:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021/2023;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2021/2023;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 257 del 23/12/2020 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di gestione e delle performances (P.E.G. E P.D.P.) 2021-2023 e s.m.i.;

attestato che non risultano elementi in ordine al conflitto di interesse di cui all'art. 6 bis della L. 241/90 e all'art. 6 e 7 del DPR 62/2013 e del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Sassuolo;

considerato che ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. n. 267/2000, con la firma del presente atto il sottoscritto Direttore esprime il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

dato atto che il presente provvedimento pur non comportando impegni di spesa, viene trasmesso al Direttore responsabile del Settore III "programmazione Finanziaria e Controllo Partecipate " affinché esprima il solo parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

per quanto sopra ritenuto e premesso

DETERMINA

- 1) di dichiarare la premessa di cui sopra parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di autorizzare, ai sensi dell'articolo 107 del RUE, la pubblicazione del Piano Urbanistico Attuativo con valore di Permesso di costruire, relativo all' "Ambito AS-Comparto B-Sub 3", composto dagli elaborati richiamati in premessa a firma digitale del progettista Architetto Grazia Franzoni, che saranno conservati su supporto informatico (DVD) presso la Segreteria Generale del Comune di Sassuolo;
- 3) di provvedere ai sensi dell'art. 35 comma 1) della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. al deposito del Piano per 60 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune di Sassuolo, e al contestuale invio alla Provincia di Modena ed ai competenti Enti per l'acquisizione dei pareri previsti per legge;
- 4) di notificare il presente provvedimento alla proprietà richiedente;
- 5) di dare atto inoltre che si provvederà alle pubblicazioni previste dall'art. 39 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 14/03/2013 n. 33, recante disposizioni in materia di "Trasparenza";
- 6) di subordinare l'effettiva attuazione dell'intervento al termine delle procedure di approvazione del P.U.A. in oggetto e stipula della convenzione, al rilascio del Permesso di Costruire per l'attuazione delle opere in progetto, in ottemperanza ai principi previsti all'art. n. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

- di impegnare la spesa / accertare l'entrata risultanti dal presente atto come risulta dalla tabella allegata

E/U	Tipo E/U	Importo (€)	Voce di bilancio	Anno	Cod. Forn/Cli	Descrizione Fornitore/Cliente	C.I.G.

Il Direttore
Andrea Illari / INFOCERT SPA

Atto firmato digitalmente