

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DENOMINATO “APS.I 1 – VIA ANCORA”, APPROVATO CON DELBERA C.C. N. 49/2018 E CONVENZIONATO CON ATTO DEL 23 LUGLIO 2019 REPERTORIO 12995 RACCOLTA 5230

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

Con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 30 ottobre 2018, il Comune di Sassuolo ha approvato il Secondo POC Generale, con effetto di PUA per il solo comparto urbanistico produttivo denominato “Comparto APS.i 1 – via Ancora”.

Il comparto è localizzato nella parte nord del territorio comunale, a ridosso della via Ancora, e costituisce il completamento verso ovest dell’ambito industriale sassolese. La superficie territoriale interessata è di circa 88.462 mq, come da misurazione topografica.



Estratto ortofoto

L’area è destinata all’espansione e alla riorganizzazione funzionale dell’insediamento industriale che si trova da tempo insediato al confine sud dello stesso comparto.

L’assetto urbanistico del comparto è estremamente semplice, in considerazione, in primo luogo, dalla previsione di insediamento di un’unica attività su un solo grande lotto fondiario,

nonché dell'attraversamento longitudinale, lungo la parte più a ovest, dell'elettrodotto AT che comporta una serie di condizionamenti e di limiti alla presenza di attività umane. Inoltre, il PSC ha individuato un'ampia fascia ECO a ridosso della via Ancora, destinata ad opere di mitigazione.



Estratto PUA vigente

La convenzione urbanistica che regola l'attuazione degli interventi è stata stipulata in data 23 luglio 2019 e contestualmente ad essa sono state effettuate le cessioni gratuite delle

aree di urbanizzazione: conseguentemente, l'assetto proprietario interno al perimetro risulta essere il seguente:

- Foglio 7, mappali 490, 513 di proprietà Marca Corona spa;
- Foglio 7 mappali 514, 515, 516, 517, 518, 519 di proprietà del Comune di Sassuolo.

La capacità edificatoria massima assegnata dal PUA vigente è di 35.939 mq a destinazione produttiva. Il POC ammette l'insediamento di attività manifatturiere industriali o artigianali (U27), artigianato di servizio agli automezzi (U26), attività per la logistica delle merci (U31), attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi (U9); non è ammessa la trasformazione dell'attività all'ingrosso in attività al dettaglio, ai sensi del D.Lgs n. 114/1998 e s.m.i., se non previa variante al POC per la verifica delle dotazioni territoriali e della sostenibilità ambientale. E' comunque vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento di attività di cui alle lettere h), i), l) dell'art. 94 D.Lgs 152/2006¹.

La quantità minima di dotazioni territoriali prevista dal POC risulta pari a:

- parcheggi pubblici = min. 4.423 mq;
- verde pubblico = min. 8.846 mq.

Il PUA vigente prevede le seguenti infrastrutture e dotazioni territoriali:

- viabilità di comparto = 3.259 mq;
- verde pubblico = 8.850 mq;
- parcheggi pubblici = 4.439 mq.

In riferimento alle dotazioni territoriali, si osserva che l'area di cessione destinata a verde, quale porzione della fascia ECO al di sotto della linea elettrica AT può connotarsi solamente come fascia di mitigazione: per tale motivo, le risorse per la realizzazione di verde attrezzato sono state dirette verso la realizzazione di un giardino pubblico in un'area urbana di proprietà comunale localizzata in via San Lorenzo; le dimensioni di quest'ultima area sono minori rispetto alle dotazioni dovute dal comparto oggetto di POC, ma il costo degli interventi che verranno effettuati su di essa dovranno essere sommati alle opere di mitigazione richieste per la fascia ECO.

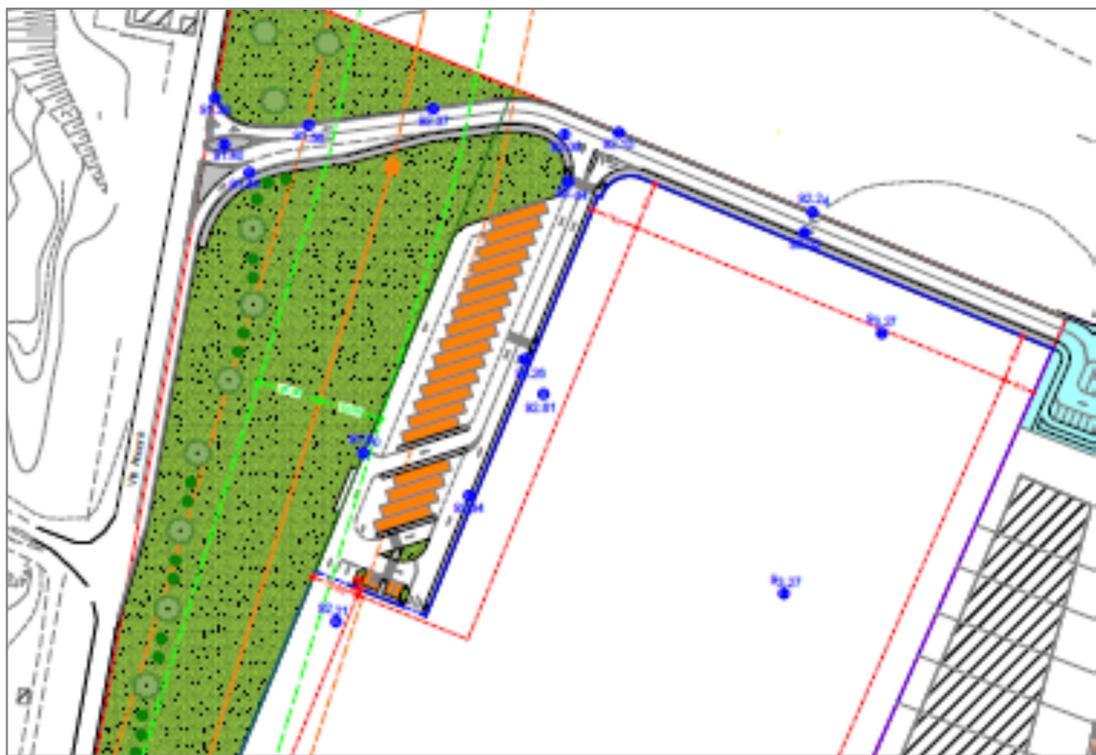
¹ h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli.

Per quanto riguarda invece il parcheggio pubblico, il POC prevede che *“la presenza di aree di sosta per automezzi pesanti può essere prevista solo qualora il soggetto attuatore si assuma l’onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutto il parcheggio di urbanizzazione”*.

In attuazione alla convenzione urbanistica, sono state presentate le istanze per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in data 19/09/2019, rispettivamente pratica n. 2797/2019 prot. 26288 del 08/10/2019 e pratica 2799/2019 prot. 26298 del 08/10/2019, a cui hanno fatto seguito il rilascio dei relativi Permessi di Costruire prot. 15890 e prot. 15902 del 22/04/2020.

Con l’istanza di variante presentata in data 6 agosto 2020, prot. 24756 e successivamente integrata il 12 novembre 2020 prot. 36812, il soggetto attuatore propone alcune modifiche planimetriche che riguardano l’assetto delle dotazioni, incidendo sulla conformazione e sul dimensionamento delle aree di urbanizzazione, ed in particolare:

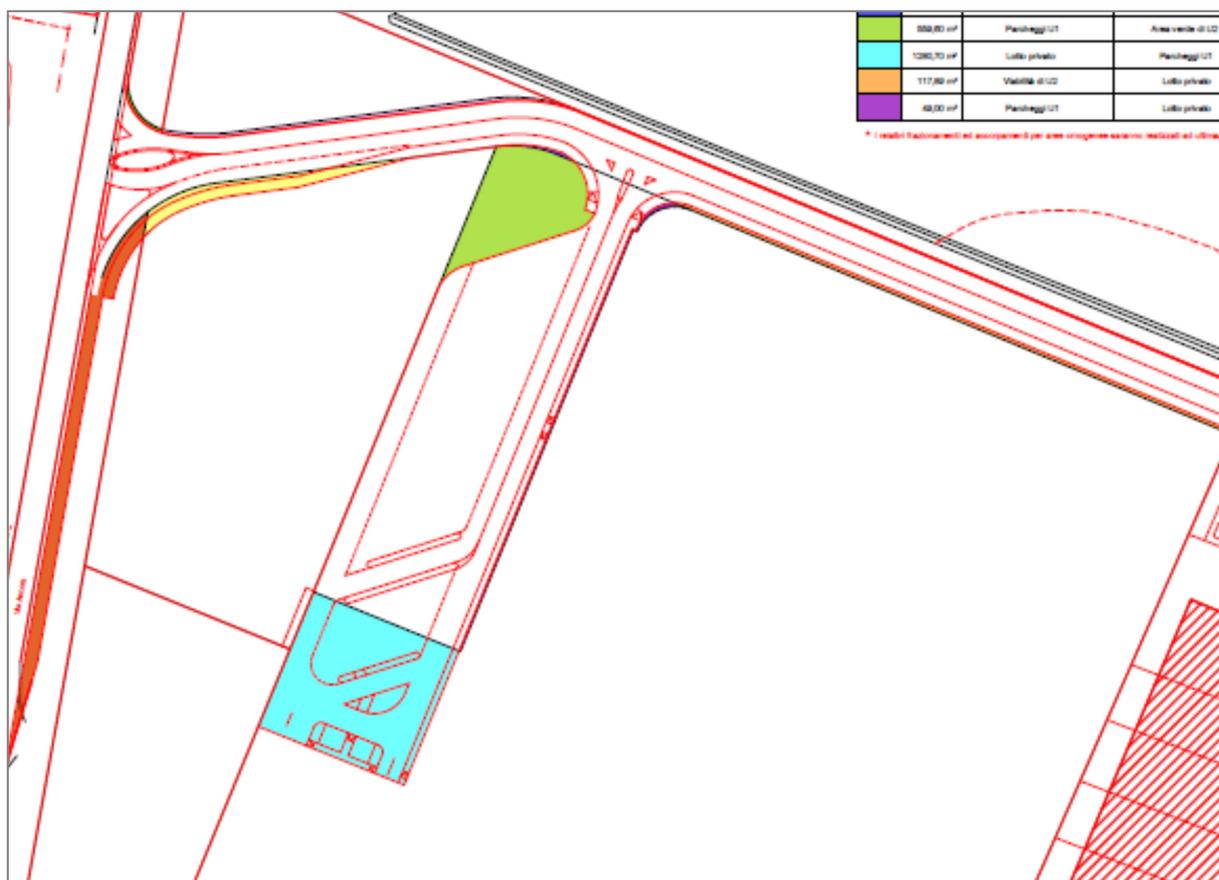
- modifica dell’accesso al comparto da via Ancora, mediante una risagomatura dell’innesto;
- ampliamento verso sud dell’area destinata a parcheggio pubblico e parziale ridefinizione delle dotazioni, con sostanziale aumento della parte destinata a parcheggio degli automezzi pesanti.



Estratto proposta di variante al PUA

La ridefinizione del parcheggio pubblico è conseguente al diverso assetto distributivo del lotto cui segue la modifica della localizzazione degli accessi carrai verso il parcheggio stesso. Rispetto al piano vigente, la proposta prevede un leggero incremento delle quantità destinate a parcheggio pubblico - che passa da 4.439 mq a 5.111 mq - e a verde ECO (da 8.850 mq a 9.343 mq); anche la sede stradale subisce un leggero incremento, passando da 3.260 a 3.584 mq. Diminuisce la superficie complessiva edificabile, passando da 35.939 a 35.212 mq.

La variante non interviene sugli altri parametri , che restano dunque confermati.



Estratto variazione delle cessioni

La modifica alle geometrie delle dotazioni territoriali comporta, oltre a lievi modifiche planimetriche e adeguamenti delle infrastrutture di rete presenti (illuminazione, scarico delle acque meteoriche, fognature, ecc.), anche la necessità di effettuare ulteriori cessioni e anche retrocessioni di porzioni di aree già cedute al Comune con la convenzione urbanistica del 2019. Per tale motivo è necessario procedere alla stipula di un atto modificativo e integrativo alla convenzione in essere necessario per riallineare i parametri dimensionali ma soprattutto per effettuare le necessarie retrocessioni e le ulteriori cessioni al Comune, secondo lo schema indicato nella tavola 5a. Lo schema di atto modificativo proposto dal

soggetto attuatore, potrà subire in sede di approvazione le variazioni e i perfezionamenti che si renderanno necessari a seguito di approfondimenti di dettaglio.

Le modifiche alle infrastrutture di rete, ancorché non sostanziali, sono state sottoposte alla valutazione dell'ente gestore Hera spa che, con comunicazione assunta al protocollo in data 23.09.2020 prot. 30297, ha dichiarato valido il parere precedentemente rilasciato nel 2019 in riferimento ai titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda invece le valutazioni di Sassuolo Gestioni Patrimoniali, in data 18.11.2020 prot. 37653, a seguito delle ultime integrazioni al progetto, è stata avviata la Conferenza di Servizi semplificata decisoria asincrona ai sensi dell'art. 14bis della legge 241/1990 e ss.mm.ii., per l'espressione del parere di competenza e il 21.01.2021, con prot. 2462, è stata comunicata la determinazione conclusiva positiva della CdS medesima per decorrenza dei termini.

Dal punto di vista ambientale, si ritiene che le variazioni planimetriche previste non incidano significativamente sul dimensionamento e sulla localizzazione sulle infrastrutture stesse: in particolare, si osserva come l'ampliamento del parcheggio pubblico, che avviene sottraendo area fondiaria, non apporti ulteriori alterazioni rispetto a quanto già valutato sotto il profilo della sostenibilità ambientale e territoriale, non generando maggiori quote di impermeabilizzazione.

Fatti salvi i pareri degli enti gestori delle infrastrutture, non si rilevano sotto il profilo urbanistico elementi di preclusione alla proposta in oggetto.

Sassuolo, 28 gennaio 2021

Servizio Urbanistica e Cartografia - Ufficio di Piano
Il Funzionario Incaricato
arch. Maddalena Gardini
(firmato digitalmente)