

SETTORE II
AMBIENTE E TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Prot. Rif : 6338/2020

Al Direttore del Settore II
Arch. Andrea Illari

Al Funzionario Incaricato
Arch. Gardini Maddalena

OGGETTO : Piano particolareggiato di iniziativa pubblica – Variante comparto Ovest denominato **autoporto 3° stralcio - Via Emilia Romagna, angolo Via Ancora a Sassuolo**, su area catastalmente contraddistinto al **Fog. 9 particella 441-442-24-25-95-26-144 – 145 (Parte) – 80 (Parte) 146 (Parte) – 460 (Parte) 142 – 440 - 81 – 439 – 437 ;**

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

In data 19/02/2020 Prot. n° 6338 è stata depositata variante al P.P. di iniziativa pubblica denominato autoporto .

L'area oggetto di variante è collocata a nord del complessivo comparto e confina a nord con Viale Emilia Romagna a est con aree di viabilità pubblica Comunale e a Ovest con via Ancora ed altre proprietà private .

Richiamata la nota del 03/07/2020 Prot. n° 20263 ;

Vista la nota assunta agli atti in data 24816 del 07/08/2020 ;

Richiamata la nota del 17/09/2020 Prot. n° 29569 ;

Viste le integrazioni documentali depositate in data 26/10/2020 Prot. n° 34517 ;

Sii osserva quanto segue :

TAVOLA 2 (Relazione tecnica)

Relativamente a quanto precedentemente osservato nella nota del 03/07/2020 circa la tavola 2 , da una più attenta visualizzazione della tavola 3 , e visto quanto indicato nella nota del 07/08/2020 da parte del progettista , si osserva che , una striscia del mappale 167 posta nelle vicinanze del mappale 24, è posta all'interno del perimetro del comparto.

TAVOLA 3

L'art. n° 75 comma 3 del vigente PSC stabilisce che per il completamento dell'attuazione dell'area in esame si fa riferimento alla disciplina particolareggiata vigente e in corso di approvazione , **che il PSC recepisce espressamente** . Si ritengono pertanto confermati i perimetri del previgente PRG .

TAVOLA 4

Relativamente alla tavola 4 , di progetto l'elaborato depositato in data 26/10/2020 Prot. n° 34517 riporta i livelli altimetrici di progetto **nelle area cortilive dei lotti di intervento e nel punto di innesto della nuova viabilità interna al sub comparto con il piazzale esistente** .

Le relazioni altimetriche con via Emilia Romagna sono desumibili dalle sezioni di progetto della viabilità con particolare riferimento alle tavole 6 e 15 pervenute in data 26/10/2020 Prot. n° 34517 .

Preso atto di quanto indicato, circa la fascia di verde privato che si estende sul lato nord ed il relativo confronto con l'ufficio verde , **si demanda alle valutazioni del competente servizio circa la scelte delle relative specie da piantumare .**

Prevedere lo sviluppo di detta fascia verde al di fuori del limite di proprietà comporta necessariamente e nelle generalità dei casi , per l'ufficio l'acquisizione di atti di assenso dei soggetti terzi interessati.

La soluzione progettata in sede di svincolo fra via Ancora e via Emilia Romagna, e in funzione della rotonda del collegamento autostradale Campogalliano Sassuolo, dovrà pertanto essere oggetto di valutazione da parte dell'ente gestore del tratto di viabilità interessato (SGP e società Autostrada Campogalliano Sassuolo S.p.a.)

TAVOLA 5 e 4 / a

Nella nota del 07/08/2020 Prot. n° 24816 il progettista dichiara che la superficie territoriale coincide con il limite del comparto.

Preso atto di quanto dichiarato la tavola n° 4 a, depositata in data 26/10/2020 Prot. n° 34517, rappresenta una perimetrazione del comparto, e delle aree in proprietà, mediante indicazione dei mappali catastali, e di una tabella, con individuazione delle relative proprietà

La superficie fondiaria dei lotti, è indicata in 37452 mq nella tavola 05 , depositata in data 26/10/2020 Prot. n° 34517,

Visti i dati dichiarati circa la S.f. indicata in 37'452 mq, e della S.t. dichiarata in 58503 mq, le determinazioni relative ai parametri urbanistici di progetto sono le seguenti

$S.u. \text{ max realizzabile} = 6000 \text{ mq/ha} \times 5.85 \text{ ha} = 35'100 \text{ mq}$

$P. \text{ Pubblici min} = 37452 \text{ mq} \times 0.05 \text{ mq/mq} = 1873 \text{ mq}$

$\text{Verde Pubblico} = 58503 \text{ mq} \times 0.15 = 8776 \text{ mq}$

I dati di desumibili dalla tavola 5 di progetto sono i seguenti :

S.u. max realizzabile in progetto = 7800 mq + 2500 mq , questi ultimi da realizzare nel sub comparto Est per un totale di **10300 mq inferiore al massimo realizzabile .**

P. Pubblici = 1878 mq **superiori al minimo richiesto per 3 mq.**

Verde Pubblico = 10133 mq **superiori al minimo richiesto 1357 mq.**

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso in progetto per i vari lotti di intervento del sub comparto in esame , sono indicate nelle N.T.A., come segue : "insediamento di operatori dell'autotrasporto/logistica, spedizionieri, corrieri e relativi uffici".

La destinazione d'uso in progetto è conforme con il punto 2 dell'art. n° 28 della N.T.A. del PRG , da applicarsi ai sensi dell'Art. n° 75 comma 3 del vigente PSC.

PARCHEGGI DI PERTINENZA

Dalla documentazione depositata in data 26/10/2020 Prot. n° 34517 i parcheggi di pertinenza sono da individuarsi all'interno del lotto in funzione degli usi previsti.

Le destinazioni d'uso individuate all'art. n° 3 delle N.T.A. "insediamento di operatori dell'autotrasporto/logistica, spedizionieri, corrieri e relativi uffici" portano alla determinazione di uno standard di P.P. pari 20 mq / 100 mq di S.U. (Il riferimento è alle N.T.A. del previgente PRG) come indicato all'Art. n° 3 delle N.T.A. depositate.

N.T.A. (ROTONDA BRENNERO – "Arginello")

Presa visione della tavola 6 e 15 di progetto depositate in data 26/10/2020 Prot. n° 34517 e dell'art. n° 8 delle N.T.A. depositate in pari data, si osserva il recepimento, sotto il profilo delle previsioni progettuali, di collocare la recinzione di natura privata internamente ai lotti sul lato sud del previsto "arginello".

Tale area permarrà sotto ogni profilo di natura privata, è infatti definita all'Art. n° 3 come "...fascia di verde privato esterna ai lotti..."

Rispetto alle richieste formulate dall'ufficio, le N.T.A. depositate in data 26/10/2020 Prot. n° 34517, prevedono il seguente dispositivo:

"...Nel lotto "A", come già detto al precedente punto 3, è prevista una fascia di verde privato sul confine Sud, lungo la recinzione di una proprietà privata edificata esterna al comparto, che sarà oggetto di servitù a favore di Hera, ente gestore delle reti di distribuzione dei servizi, per il passaggio delle reti acque e rete gas.

Lungo i lati nord e ovest del lotto "A", è prevista la realizzazione della pista ciclopeditone secondo la sezione tipo denominata "sezione 1" nella Tav. 6 del presente PUA. La richiesta del permesso di costruire del progetto delle opere di urbanizzazione è da sottoporre a parere di conformità da parte della società attuatrice della rotonda sull'incrocio della Via Ancora-Magreta e Via Emilia Romagna di cui al progetto di collegamento autostradale Campogalliano Sassuolo tra la A22 e la S.S. 467 "Pedemontana". Eventuali aggiustamenti o modifiche derivanti dal predetto parere, rispetto a quanto previsto nelle tavole di progetto del presente PUA, che peraltro riporta l'attuale previsione di progetto della rotonda fornito direttamente dalla società attuatrice dell'opera, dovrà essere tenuto in debito conto per quanto riguarda il rispetto dei limiti di edificabilità indicati per il lotto "A" dal presente PUA. Resta inteso che le eventuali modifiche derivanti da tale procedura e attinenti al solo lotto "A" non costituiranno variante al PUA medesimo trattandosi di un mero adeguamento ad un progetto pubblico di valenza sovraordinata..."

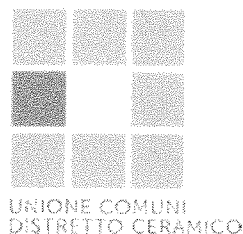
Il dispositivo inserito, consente di salvaguardare le previsioni progettuali della rotonda di competenza della società attuatrice dell'infrastruttura in oggetto sull'incrocio della Via Ancora-Magreta e Via Emilia Romagna, di cui al progetto di collegamento autostradale Campogalliano Sassuolo tra la A22 e la S.S. 467 "Pedemontana", sottoponendo il progetto al relativo parere di competenza.

Appare tuttavia necessario anche in sede istruttoria del presente strumento attuativo acquisire il parere dell'ente competente "Autostrada Campogalliano Sassuolo s.p.a.".

TIPOLOGIE EDILIZIE E PLANIVOLUMETRICO

La tabella di cui all'art. n° 3 introduce un'altezza massima di 10 mt incrementabile a 20 mt per comprovate esigenze legate a magazzini automatizzati e volumi tecnici.

L'art. n° 28 della N.T.A. del P.R.G., recepite dal PSC, individua genericamente al punto 1, un'altezza massima di 13 mt.



SETTORE II
AMBIENTE E TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

E' tuttavia da osservare che l'area in esame , è normata dal successivo punto 2 dell'Art. n° 28 in cui non sono previste specifiche limitazioni per l'altezza massima .

Resta inteso che la collocazione planimetria di elementi quali magazzini verticali di altezza maggiore di 16 mt dovrà essere progettata nel rispetto dell'indice di visuale libera e della presenza di infrastrutture quali l'elettrodotto

Le opere di urbanizzazioni primaria sono definite nei restanti elaborati progettuali , da sottoporre agli enti competenti (HERA , S.G.P. , ENEL , Telecom , **Autostrada Campogalliano Sassuolo s.p.a**) per i necessari pareri . eventuali prescrizioni sono fatte salve .

Si esprime parere favorevole , fatti salvi i pareri degli enti indicati al precedente capoverso, ed al recepimento nelle N.T.A. della prescrizione formulata in merito alla collocazione planimetrica di magazzini verticali di altezza massima del fronte superiore a 16 mt.

Sassuolo, li 30/11/2020,

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Verini Andrea)