

SETTORE II  
AMBIENTE E TERRITORIO  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Prot. Rif : 7003/2020

Al Direttore del Settore II  
Arch. Andrea Illari

Al Funzionario Incaricato  
Arch. Gardini Maddalena

**OGGETTO : Piano particolareggiato di iniziativa pubblica – Variante comparti Est e Ovest .  
denominato autoporto 3° stralcio - Via Emilia Romagna, angolo Via Regina Pacis 334 a Sassuolo, su  
area catastalmente contraddistinto al Fog. 9 particella 468 – 467 - 477-187- 460 Parte -462 – 463 –  
435-436-476-466-465-464-461-434-469-470-471-494-427-473-428-432-431 ;**

#### RELAZIONE ISTRUTTORIA

In data 28/02/2020 Prot. n° 7003 (inviata mediante PEC in data 24/02/2020) 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 Viale Regina Pacis e a Ovest con via Ancora ed altre proprietà private .

L'Area in esame è urbanisticamente classificata nel seguente modo :

#### **PSC**

##### **Tav 1 B del PSC**

MOB – A . L'area è perimetrata come "Piani attuativi vigenti (approvati e convenzionati)  
Parte , area ECO , Dotazioni ecologiche e ambientali (parte)  
IS con indicazione di percorsi pedonali ciclabili locali – tratti esistenti (parte).

##### **Tav 2 B del PSC**

Settore di ricarica di tipo A con grado di vulnerabilità elevato ;  
Tutela dei campi pozzi , zona di rispetto ristretta (parte);

##### **Tav 3 B del PSC**

Elementi di interesse storico testimoniale , viabilità storica

#### **RUE**

##### **Tav 1b**

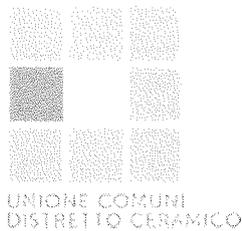
MOB – A . L'area è perimetrata come "Piani attuativi vigenti (approvati e convenzionati)  
Parte , area ECO , Dotazioni ecologiche e ambientali (parte)  
IS con indicazione di percorsi pedonali ciclabili locali – tratti esistenti (parte).

L'art. n° 75 comma 3 del vigente PSC , colloca l'area in esame all'interno dell'ambito denominato MOB A .

In tale area è, classificato l'ambito in cui è collocato l'autoporto , soggetto a P.U.A. in corso di attuazione , e a due piani particolareggiati di iniziativa pubblica, in fase di approvazione all'epoca di adozione del PSC , su comparti pure perimetrati dal PSC .

**Al fine di attuare il completamento delle previsioni di attuazione nell'area in esame, il PSC recepisce espressamente la disciplina particolareggiata già vigente ed in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (Giugno 2006).**

Relativamente al comparto Est si osserva che, dei volumi ivi previsti, è stato realizzato il solo edificio corrispondente alla lettera A, sulla tavola 4 di progetto .



**Relativamente alle aree, deputate ad ospitare le dotazioni di parcheggi pubblici viabilità e parcheggi pertinenziali è stato rilasciato PDC 2019/657 in data 20/11/2019 Prot 43113, volto al completamento, sistemazione e successivo collaudo delle stesse.**

Gli originari termini convenzionali stabiliti nell'atto modificativo ed integrativo della convenzione sottoscritto in data 30/04/2014 Rep 34530 e Racc 10562 sono spirati in data 26/02/2020.

Il progettista incaricato nella nota accompagnatoria della documentazione depositata in data 16/07/2020 Prot 21989, e in data 26/10/2020 Prot 35432 osserva che l'istanza è stata presentata antecedentemente alla scadenza dei termini convenzionali 26/02/2020, poiché inoltrata via PEC in data 24/02/2020, e ribadisce che, l'istanza depositata, è da intendersi come variante, al Piano Particolareggiato.

**Si rimarca che, l'istanza depositata, come più volte comunicato e ribadito, resta classificata come nuovo piano particolareggiato, poiché il decorso dei termini convenzionali comporta l'inefficacia dello stesso (Art. n° 17 L. 1150 / 42).**

Dalla tavola n° 5 depositata in data 16/07/2020 Prot 21989 si evincono i seguenti parametri urbanistico ed edilizi:

S.t. = 41609 mq

L'area verde, da calcolarsi in misura non inferiore al 15% della S.t., è determinata in  $41609 \text{mq} \times 0.15 = 6241.35 \text{mq}$ .

**La tavola n° 5 individua complessivi 7768 mq di area a verde pubblico, superiore al minimo richiesto.**

Stabilita in 21064 mq la S.f., ( S.t. 41609 mq – (3031 mq – 7768 mq – 2083 mq – 7663 mq) ), la superficie a parcheggi pubblici minima da realizzare e cedere, è determinata in  $21064 \times 0.05 = 1053.2 \text{mq}$ .

La tavola n° 5 individua 3031 mq di parcheggi pubblici superiore al minimo richiesto.

**La nuova soluzione progettuale evita situazioni di compenetrazione tra i parcheggi di pertinenza del lotto D-F e la viabilità di U1**

Relativamente alle destinazioni d'uso ed alle dotazioni di parcheggi pertinenziali si osserva una differente impostazione.

La nuova soluzione individua all'art. n° 3 delle N.T.A. allegate, le possibili destinazioni d'uso e domanda, per il calcolo della S.u. ed il reperimento dei parcheggi di pertinenza, a quanto stabilito agli artt. n° 13 e 83 delle N.T.A. del previgente PRG.

Relativamente a quanto indicato nelle N.T.A. circa le attività ammesse all'art n° 3 si evidenzia quanto segue:

## **LOTTO A**

**Le N.T.A. depositata in data 16/07/2020 Prot. n° 21989 dispongono quanto segue:**

- **lotto A:** sono confermate le attività in essere al 30/07/2020 che potranno essere variate solo se la variazione non comporterà aumento del carico urbanistico.

Ordinariamente è consentito l'insediamento di operatori dell'autotrasporto, laboratori di manutenzione, riparazione, assistenza automezzi, spedizionieri, corrieri e relativi uffici, piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili. Più in generale sono inoltre consentite le attività correlate all'ambito del servizio agli automezzi industriali e all'attività dell'Autoporto.

**Modifiche prescrittive delle N.T.A. del lotto A**



- lotto A: sono confermate le attività **legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti N.t.A.** che potranno essere **modificate** solo se la variazione **non comporterà aumento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali** .

**Fatto salvo quanto indicato al capoverso precedente è ordinariamente consentito l'insediamento di operatori dell'autotrasporto**, laboratori di manutenzione, riparazione, assistenza automezzi, spedizionieri, corrieri e relativi uffici, piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili. Più in generale sono inoltre consentite le attività correlate all'ambito del servizio agli automezzi industriali e all'attività dell'Autoporto.

**Le modifiche indicate al precedente punto sono necessarie**

**L'originaria destinazione d'uso del lotto A interamente dimensionato su uno standard di parcheggi pertinenziali pari a 10 mq /100 mq di S.u. non soddisfa lo standard volto all'insediamento di operatori dell'autotrasporto che prevede uno standard di 20 mq / 100 mq di S.u.**

Le modifiche di cui sopra risultano recepite nella versione delle N.T.A. depositata in data 26/10/2020 Prot n° 34352 ;

## LOTTO D-F

**Le N.T.A. depositata in data 16/07/2020 Prot. n° 21989 dispongono quanto segue :**

**lotto D-F :** uffici, attività commerciali, piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili, ristorazione nelle proporzioni e nei limiti conseguenti al reperimento dei parcheggi di pertinenza per le attività previste nel progetto definitivo per l'istanza del P.di C.

**Modifiche prescrittive delle N.T.A. del lotto D-F**

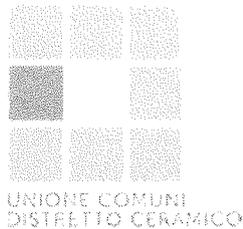
**lotto D-F:** uffici, attività commerciali, **(limitatamente al commercio di vicinato 250mq di superficie di vendita, ed al commercio all'ingrosso)**, piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili, ristorazione

**Tutte le su esposte attività sono consentite** nelle proporzioni e nei limiti conseguenti al reperimento dei parcheggi di pertinenza per le attività previste nel progetto definitivo per l'istanza del P.di C.

La versione depositata in data 26/10/2020 Prot. n° 34532 prevede quanto segue :

**"lotto D-F: insediamento di operatori dell'autotrasporto, laboratori di manutenzione, riparazione, vendita e assistenza automezzi, spedizionieri, corrieri e relativi uffici, attività terziarie, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, queste ultime per le sole unità di vicinato avente superficie di vendita non superiore a 250 mq, piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili, ristorazione. Tutte le su esposte attività sono consentite nelle proporzioni e nei limiti conseguenti al reperimento dei parcheggi di pertinenza per le attività previste nel progetto definitivo per l'istanza del P.d.C "**

Circa le destinazioni d'uso individuate per il lotto D-F nelle N.T.A. depositate in data 26/10/2020 Prot. n° 34532 si osserva che, rispetto alle prescrizioni impartite, è stata inserita la destinazione d'uso **"attività terziarie"** , **inquadabile nell'uso uffici** , indicato nelle prescrizioni impartite.



Inoltre sono state inseriti i seguenti usi di **“insediamento di operatori dell'autotrasporto, laboratori di manutenzione, riparazione, vendita e assistenza automezzi, spedizionieri, corrieri e relativi uffici”** da annoverare tra gli usi previsti al punto 2.12 e 2.13 dell'art. n° 28 delle N.T.A. del P.R.G. (e recepite dal P.S.C. ) che dispone quanto segue :

**Parti del territorio comunale destinati alla conferma , al consolidamento , alla realizzazione di edifici , attrezzature ed impianti destinati al servizio dell'autotrasporto merci.**

Oltre alla destinazione principale (autoporto) sono ammesse attività complementari quali uffici che svolgono attività attinenti alla funzione di cui sopra , rimesse , attrezzature di assistenza, ristoro...

Mediante le modifiche sopra indicate possono essere mantenute le destinazioni d'uso in continuità con quanto precedentemente previsto ed indicato nelle N.T.A. del PRG recepite dal PSC per l'area in esame .

Alcune delle destinazioni d'uso previste sono particolarmente severe , circa il reperimento di parcheggi pertinenziali .

Le modifiche su esposte e recepite, impongono per la progettazione futura dell'intervento sull'area in esame, una puntuale verifica dello standard di parcheggi pertinenziali in rapporto alle destinazioni d'uso di progetto.

## LOTTO I

**Le N.T.A. depositata in data 16/07/2020 Prot. n° 21989 dispongono quanto segue :**

- **lotto I:** attività commerciale al dettaglio per una Su max di 300 mq, distributore combustibile per autotrazione, attività correlate e compatibili

**Modifiche prescrittive delle N.T.A. del lotto I**

- **lotto I:** attività commerciale al dettaglio per una Su max di 300 mq, (**Superficie di vendita non superiore a 250 mq**), distributore combustibile per autotrazione, attività correlate e compatibili

**La modifica è stata recepita nelle N.T.A. depositate in data 26/10/2020 Prot. n° 35432**

Pur assegnando al lotto in esame una pontenzialità edificatoria di 300 mq , la limitazione di 250 mq di superficie di vendita colloca l'uso di progetto, in continuità con le destinazioni d'uso già previste , nel commercio di vicinato che , sotto il profilo normativo , corrisponde ad attività di commercio al dettaglio con una superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Nulla da osservare sulle destinazioni d'uso per il lotto H.

Sempre nell'art. n° 3 delle N.T.A. depositate in data in data 16/07/2020 Prot. n° 21989 c'è un corretto rimando ai disposti normativi del PSC – RUE relative alla zone di rispetto ristrette dei campi Pozzi che resta nella versione depositata in data 26/10/2020 Prot. n° 34532 .

Relativamente all'Art. n°5 si osserva che :

**Le N.T.A. depositata in data 16/07/2020 Prot. n° 21989 dispongono quanto segue :**

...Variazioni delle misure altimetriche per l'edificio edificabile nel lotto "I" del 10% in funzione delle esigenze derivanti dalla attività di distribuzione di carburante per autotrazione.

Le N.T.A. depositate in data 26/10/2020 Prot. n° 34532 stabiliscono per il lotto I , destinato ad ospitare un distributore combustibile per autotrazione, attività correlate e compatibili una altezza massima di 5.15 mt .

Per il lotto "I" si stabilisce una variabilità dell'altezza massima del 10% unicamente per quanto riguarda la pensilina di coperture degli impianti per la distribuzione del carburante in



funzione delle comprovate esigenze tecniche conseguenti alla altezza dei mezzi pesanti che potranno utilizzare la stazione di rifornimento.

**Si valuta favorevolmente l'impostazione in esame che limita le variazioni sopra indicate all'elemento pensilina , che oggettivamente potrebbe necessitare in funzione del traffico pesante utilizzatore della struttura di una maggiore altezza .**

**Tra i parametri del punto 2.17 non è indicata l'altezza massima .**

L'art. n° 17 del PSC impone , visto l'area in esame , la necessità di recepire i seguenti accorgimenti :

- Le acque provenienti dai piazzali e dai parcheggi , di qualunque natura non potranno essere immesse direttamente nel sottosuolo ed è obbligatorio il recapito delle stesse in rete fognaria .
- La realizzazione di eventuali fondazioni profonde a contatto con il letto delle ghiaie è soggetta a disposizioni dei punti 1-2-3 della lettera G dell'At. N° 17 del PSC.

Circa il secondo punto si osserva che, la proposta agli atti non individua livelli interrati , e che le valutazioni circa la realizzazione di eventuali fondazioni profonde, è demandabile alla documentazione geologico geotecnica dei singoli progetti oggetto di future presentazioni di richiesta di P.D.C.

Circa la completezza e chiarezza documentale si osserva quanto segue :

La rappresentazione del "Perimetro autoporto" indicato nelle tavole 3-4-5 dalla nota del 16/07/2020 Prof. n° 21989 riprende il perimetro del PRG previgente .

La tavola n° 4 a depositata in data 22/10/2020 Prof. n° 34532, consente l'individuazione delle particelle catastali e delle relative proprietà coinvolte nell'intervento.

**Il parametro dell'altezza massima è stato inserito nella tabella di cui all'Art. n° 3.**

Si evidenzia che , limitatamente ai lotti H e I , due ipotetici edifici prospicienti , di altezza del fronte pari 5.15 mt e 10 mt , individuano una distanza dai fronti determinata dall'indice di visuale libera , di 7.75 mt ,

La distanza individuata, così come desumibile dalla tavola 04 , risulta di 16.5 mt maggiore dei minimi 7.75 mt precedentemente determinati.

Le opere di urbanizzazioni primaria sono definite nei restanti elaborati progettuali , da sottoporre agli enti competenti (HERA , S.G.P. , ENEL , Telecom) per i necessari pareri . Eventuali prescrizioni sono fatte salve .

Da un primo esame appare sotto dimensionato il varco di uscita del lotto I anche in considerazione del fatto che l'area in esame è fortemente fruita da traffico di tipo pesante . Circa tale aspetto è demandata ad S.G.P. Servizio Viabilità ogni valutazione di merito dei contenuti progettuali.

Fatte salve le su esposte prescrizioni, con particolare riferimento al recepimento delle prescrizioni di altri enti coinvolti nelle valutazioni progettuali del comparto in esame e i necessari adempimenti finalizzati alla piena approvazione dell'istanza in esame **si esprime parere favorevole.**

Sassuolo, li 03/11/2020,

L'Istruttore Direttivo Tecnico  
(Geom. Verrini Andrea)