



Città di
Sassuolo

Comune di Sassuolo
Servizio Urbanistica

via Decorati al Valor Militare, 30 - 41049 Sassuolo
telefono 0536 1844723
fax 0536 1844912
urbanistica@comune.sassuolo.mo.it
www.comune.sassuolo.mo.it
p.i. 235880366

Rif. Prot. 30615/2019

Al direttore del Settore 2°
Arch. Andrea Illari

Al funzionario Incaricato
Servizio Urbanistica e Cartografico
Arch. Maddalena Gardini

OGGETTO: 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. – **Relazione e proposta di provvedimenti** .

Richiamata la comunicazione di avvio del procedimento 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 ;

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

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

Richiamata la precedente relazione dello scrivente Servizio in data 01/04/2021 ;

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

Vista la documentazione pervenuta in data 15/04/2021 Prot. n° 13667 assegnata allo scrivente Servizio 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 14690 ;

Si osserva quanto segue :

COMPLETEZZA DOCUMENTALE.

a)

L'impianto di video sorveglianza, è stato individuato nel computo metrico estimativo depositato in data 25/02/2021 Prot. n° 7072.

Risulta individuata nella tavola 16 pervenuta in data 23/03/2021 Prot. n° 11288 una nuova videocamera di sorveglianza .

Restano fatte salve le valutazioni dell'ente competente S.G.P. s.r.l. Servizio Verde del Comune di Sassuolo allegate alla determinazione positiva di conclusione della conferenza dei servizi del 05/03/2021 Prot 8337 .

b)

Nella tavola int. – sost.03A depositata in data 18/02/2021 Prot. n° 6131 è indicata la superficie effettiva del lotto di intervento in 1452 mq .

Risultano quotate le distanze significative dai confini di proprietà degli spigoli del fabbricato sui lati nord e est.

Con riferimento ai punti 1040 , 1020 , 1021 , 1088 , 5014 , 5030 , 5029 e 5015 riportati nella tavola 2 avente ad oggetto rilievo piani / altimetrico , riscontrato successivamente da immagini aeree reperite d'ufficio, un elemento edilizio non rappresentato nelle tavole dello stato legittimato , preso atto di quanto dichiarato dal progettista nella nota di accompagnamento del 23/03/2021 Prot. n° 11288 in cui si dichiara da parte della proprietà che detto elemento è da sempre esistente , pur non avendo reperito titoli che ne legittimino la preesistenza , si evidenzia che lo stato di progetto non prevede la conservazione del manufatto sopracitato .

La previsione della demolizione dello stesso , nell'ambito delle ipotesi di progetto , è esplicitata nella tavola sinottica n° 22 .

Si demanda al Servizio Edilizia Privata , competente in materia, l'adozione di eventuali provvedimenti sanzionatori ai sensi della L.R. 23/04

c)

Dalla tavola int. sost.0.5 depositata in data 18/02/2021 Prot. n° 6131 il volume esistente risulta individuato in 5448.44 mc , indicato come *"totale volume lordo stato di fatto"* .

Il 20 % del volume corrispondente è pari a 1089.69 mc per un totale di 6538.13 mc.

Il volume di progetto è indicato in 5730.47 mc ampiamente contenuto nei limii previsti dalla relativa scheda di POC.

d)

Relativamente alla sicurezza idraulica del sito si demanda al successivo studio/elaborato denominato "Verifica Idraulica Integrazione" del 18/02/2021 Prot. n° 6131 ed al recepimento delle soluzioni proposte ed indicate all'art. n° 12 punto "Rischi Idraulico" delle N.T.A. depositate al Prot. n° 13677 del 15/04/2021.

e)

Relativamente alla gestione delle acque meteoriche, vista la tavola n° 07/A depositata in data 18/02/2021 Prot. n° 6152 , in cui è rappresentato l'invaso di laminazione idraulica di 0.4 mc , preso atto della comunicazione via mail tra il progettista e personale dell'ente preposto (HERA s.p.a.) depositata in data 18/02/2021 Prot. n° 6152 ,

in data 15/04/2021 Prot. n° 13667 è stata depositata la tavola **Int Sost 17** avente ad oggetto :*“...Sistema di recupero delle acque piovane e impianto fognario”*

f)

Premesso che gli elaborati n° 7 e 8 rappresentano nuovi contenuti planivolumetrici posti a conoscenza del Servizio Scrivente a far data dal 23/03/2021 (Prot. n° 11288/2021) e che tali elaborati, evidenziano previsioni planivolumetriche che lo scrivente ufficio si trova a valutare per la prima volta, e vista la documentazione pervenuta in data indicata in premessa si evidenzia quanto segue :

1)La tavola n° 7 assuntagli atti in data 22/04/2021 Prot. n° 14674 rappresenta le distanze tra le previsioni degli ampliamenti volumetrici e gli edifici antistanti con particolare riferimento alle costruzioni che insistono in direzione nord al mappale di intervento .

2)Per i volumi la cui edificazione è progettata in aderenza al confine di proprietà con privati terzi , e con la proprietà comunale l'art. n° 5 delle N.T.A. depositate in data 15/04/2021 Prot. n° 13677 prevede quanto indicato all'Art 161 commi 2 e 4 del vigente R.U.E.

4)I limiti di intervento rappresentati nella tavola 8 pervenuta in data 22/04/2021 Prot. n° 14674 , con particola riferimento al prospetto interno est in cui si rappresenta anche il corpo centrale porticato e terrazzato , sono congruenti con le limitazioni previste alla lettera C alla voce criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia, (*“il corpo di nuova edificazione dovrà mantenere inalterata, per la parte prospettante via Crispi, l'attuale conformazione architettonica del fronte nonché l' attuale quota altimetrica di gronda”*), avendo inoltre introdotto all'Art. n° 5 delle N.T.A. depositate in data 15/04/2021 Prot. n° 13677, le seguenti limitazioni :

“I limiti di intervento nel comparto B vengono individuati nelle tavv. 07 “Schema limiti di intervento – impianto urbanistico : piante” e 08 “Schema limiti di intervento – impianto urbanistico : prospetti e sezioni.....(omissis).... E' altresì vincolante come da POC il mantenimento del portico a piano terreno e del terrazzo superiore come esistenti su Viale Crispi ”

4) bis. L'art n° 8 del D.M. 1444/68 prescrive nelle zone omogenee A che per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico individuabile , per il caso in esame, nella porzione assoggetta a restauro e risanamento conservativo .(Altezza come definita ai sensi della D.G.R. 922 del 2017)

Anche tale aspetto è stato reso congruente con la proposta del PUA essendo state introdotte all'Art. n° 5 delle N.T.A. depositate in data 15/04/2021 Prot. n° 13677 le seguenti limitazioni :

“- non superare la linea di colmo della porzione di fabbricato soggetta a Restauro e Risanamento conservativo

- mantenere la medesima linea di gronda della porzione di fabbricato soggetta a Restauro e Risanamento conservativo

.... (omissis)... Nel caso in cui la progettazione dei nuovi volumi in ampliamento prevedesse la realizzazione di coperture piane, queste dovranno mantenere inalterata la quota di gronda della porzione di fabbricato esistente soggetta a Restauro e Risanamento Conservativo.”

Nella tavola 8 pervenuta in data 22/04/2021 Prot. n° 14674 sono inoltre individuati, con apposita grafia tratteggiata, l'h massima di gronda uguale all'esistente e l'h massima di colmo uguale all'esistente ;

5)Circa lo sfruttamento della volumetria riconosciuta dalla scheda di POC subordinatamente al reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali si osserva che l'art. n° 11 delle N.T.A. depositate in data 15/04/2021 Pro. n° 13677 dispone quanto segue :

“I parcheggi di pertinenza dovranno essere reperiti in numero tale da soddisfare gli standard, in forma di parcheggi fuori terra alla quota dell'area cortiliva attuale o in forma di parcheggi interrati”.

SCHEDA DI POC DEL CENTRO STORICO

Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

a)

L'art. n° 1 delle N.T.A. del PUA demanda correttamente , per la porzione nell'angolo sud ovest , alle possibilità di intervento diretto già previste , che consentono categorie di intervento sino al restauro e risanamento conservativo .

b)

La scheda di POC , dalla lettura dell'estratto cartografico denominato "definizione dell'ambito e caratteri tipologici degli edifici" individua chiaramente due distinte porzioni dello stabile oggetto di intervento, individuando gli "edifici con caratteristiche da conservare" e gli "edifici di nessun interesse"

Quest'ultima adiacente all'area verde , può essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero complesso edilizio , unitamente ad un ampliamento non superiore al 20% del volume esistente dell'intero stabile. Il progetto secondo i dati dichiarati realizza un ampliamento inferiore al 20 % della volumetria esistente e si sviluppa sulla porzione classificata di nessun interesse ; ripropone l'elemento porticato, e realizza un terrazzo seppur di dimensioni più ridotte rispetto all'esistente .

La scheda di POC non prescrive una riproposizione fedele in termini di volume e sagoma della porzione oggetto di intervento .

La previsione progettuale volta a inserire un elemento di chiusura del porticato sul lato di viale Crispi è stata modificata inserendo un cancello con elementi non permeabili alla vista .

Richiamata la definizione di portico di cui alla DGR 922/2017 si osserva che la proposta di progetto non altera la caratteristica di elemento porticato definito come un elemento edilizio "...aperto su **uno** o più lati verso i fronti esterni dell'edificio ..." permanendo aperto nella proposta di progetto, il lato verso il cortile interno .

c)

La distribuzione volumetrica del progettato ampliamento , presa visione dei prospetti dello stato di fatto e dei prospetti dello stato di progetto sul lato di Via Crispi, con particolare riferimento agli elaborati depositati in data 18/02/2021 Prot 6152 , progetta un ampliamento con quota di gronda medesima dei volumi esistenti .

d) ;

La direttiva richiede di adottare soluzioni tipologico formali analoghe a quelle presenti nel corpo d'angolo da conservare .

In data 01/10/2019 nota Prot 36768 del 2019 il progetto è stato sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio la quale ha espresso il seguente parere :

"La Commissione presa visione delle proposte modificazioni sulla porzione storica, soggetta a restauro e risanamento conservativo, prescrive l'eliminazione del "balconcino" sul prospetto interno, che appare come elemento avulso da un fabbricato che sotto il profilo architettonico non presenta la presenza di tali elementi."

e)

Il progetto, prevede correttamente la soppressione della scala esterna visibile sul prospetto est realizzando un collegamento interno alla sagoma .

f)

Richiamata la precedente nota del 20/04/2021 Prot. n° 14297 e stabilito che, la dotazione minima totale in progetto di posti auto pertinenziale dai dati desunti d'ufficio ,non può essere inferiore a 12 posti auto , si evidenzia , che la tavola int. sost 13 , depositata in data 15/04/2021 Prot n° 13677 individua un totale di 12 posti auto .

g)

La Tavola n° 17 depositata in data 23/03/2021 Prot. n° 11288, individua sistemi di recupero delle acque meteoriche ..

Il progetto prevede in generale una revisione dell'area cortiliva con un aumento della superficie a verde . Attualmente l'area tra il fabbricato esistente ed il parco oggetto di recupero , presa visione della documentazione fotografica appare pavimentata in autobloccanti (non si evincono porzioni asfaltate).

La scheda di POC si limita a richiedere ,laddove possibile, la rimozioni delle parti asfaltate per trasformare le superfici, da pavimentate a permeabili , senza fissare un dato percentuale minimo da richiedere .

La soluzione di progetto prevede un aumento della superficie a verde permeabile rispetto alla situazione esistente

h)

Data lettura della relazione tecnica allegata e della proposta di N.T.A. il mappale 324 in esame risulta proprietà del Comune di Sassuolo . Il progetto prevede un intervento di riqualificazione del Parco Pubblico che insiste sul mappale su citato.

Limiti e condizioni

Individuati dagli elaborati di progetto sistemi di recupero delle acque meteoriche . (Tav Int. sost. 17 depositata in data 15/04/2021 Prot n° 13677).

Circa il miglioramento dell'efficienza e del risparmio energetico si demanda la specifica documentazione dovuta ai sensi della Ex. L.10/91 e ss.mm.ii.

Prescrizioni urbanistiche

Funzioni ammesse

Sono fatte salve le attività esistenti.

I nuovi volumi in progetto sono a destinazione residenziale U1 rientrante tra gli usi consentiti .

Dotazioni Territoriali

Il progetto non evidenzia la cessione di spazi pubblici funzionali alla realizzazione/completamento di percorsi pedonali, ciclabili, spazi per raccolta rifiuti, aree verdi e parcheggi in continuità con aree già di proprietà pubblica. La quota restante di dotazioni territoriali (P1 e V) andrà monetizzata.

Modalità di attuazione

Risulta depositata relativa relazione geologico e geotecnica . L'attuazione del PUA resta subordinata a tutti i relativi passaggi procedurali relativi alla sua efficacia (adozione , approvazione , stipula della convenzione, ecc , ecc)

CONCLUSIONI

Considerato che il PUA assumerà il valore di Permesso di Costruire ai sensi del c. 5 art. 31 della L.R. 20/2000 e che pertanto l'istruttoria di merito dovrà comprendere sia gli aspetti urbanistici che quelli edilizi, il competente Servizio Edilizia Privata a seguito delle proprie valutazioni, potrà formulare eventuali ulteriori richieste. (con particolare riferimento al punto b paragrafo completezza documentale)

Tutto ciò premesso e considerato si esprime parere favorevole fatte salve , le prescrizioni indicate in premessa .

In data 28/04/2021 al Prot. n° 15361 sono pervenute volontariamente dal progettista nuove norme tecniche di attuazione in cui si è provveduto a correggere l'art n° 9 delle N.T.A.

Restano fatte salve le valutazioni dell'ente competente S.G.P. s.r.l. Servizio Verde del Comune di Sassuolo allegata alla determinazione positiva di conclusione della conferenza dei servizi del 05/03/2021 Prot 8337 .

Sassuolo li 29/04/2021

L'Istruttore Direttivo Tecnico

Geom. Andrea Verrini