



**Città di
Sassuolo**



Sassuolo, 18 dicembre 2020
Prot. n. *Come da segnatura*
Prot. rif. n. 6281 del 04.12.2020
Filecode G:\PARERI URBANISTICI\2020\PARERE VERDE_VARIANTE PUA E SCHEDA POC_AMBITO AC SUB D_SAN POLO .doc

PRATICA SGP N.19/2020

COMUNE DI SASSUOLO
Settore 2° - Ambiente e Territorio
Servizio Urbanistica e Cartografico
Responsabile del Procedimento
c.a. arch. Andrea Illari

OGGETTO: Conferenza dei servizi semplificata decisoria asincrona (L. 241/90 art. 14 bis) per istanza di variante al Piano Urbanistico Attuativo "Ambito AC sub D - via San Polo" in attuazione al POC approvato con D.C.C. n. 49 del 30.10.2018 e contestuale variante alla relativa scheda di POC ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del vigente POC.

RICHIEDENTE: Ing. Claudio Berselli, tecnico incaricato dalla Proprietà (Futurmac s.r.l., Lenzotti Silvia, Lenzotti Edda, Lenzotti Eugenio, Borghi Claudia, Borghi Albertina, Coriani Franco, Compagni Mirella, San Polo s.r.l.)

UBICAZIONE: Via San Polo, Sassuolo - Aree catastalmente identificate al Foglio 42 - Mappali 114 (parte), 134, 566 (parte), 723 (parte), 771, 772 (parte), 774, 775, 780, 783, 786, 789, 790.

Dall'esame degli elaborati tecnico - grafici trasmessi dal Settore 2° - Ambiente e Territorio, Servizio Urbanistica e Cartografico del Comune di Sassuolo, assunti agli atti della Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. in data del 04.12.2020 prot. n. 6281, nel dettaglio:

- Relazione tecnica
- Relazione idraulica
- Proposta variazione POC scheda ambito San Polo 2020
- Norme tecniche
- Regolarizzazione dell'istanza di variante al Piano Urbanistico Attuativo "Ambito AC sub D - via San Polo" in attuazione del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.10.2018 a seguito della comunicazione esito dell'attività istruttoria e contestuale richiesta di documentazione integrativa di cui al prot. n. 0028028/2020 del 07.09.2020
- Documentazione fotografica
- Relazione di calcolo illuminotecnica
- Previsione di spesa
- Parere Soprintendenza
- Parere Hera e Inrete
- Parere e-distribuzione
- TAVOLA 1 "Inquadramento territoriale ed urbanistico"
- TAVOLA 2 "Rilievo dello Stato di Fatto"
- TAVOLA 3 "Planimetria generale di Progetto in Variante"
- TAVOLA 4 "Comparazione fra il PUA originario e l'attuale VARIANTE al PUA"
- TAVOLA 5 "Dotazioni territoriali"
- TAVOLA 5B "Dotazioni territoriali - permeabilità"
- TAVOLA 6 "Reti tecnologiche"
- TAVOLA 7 "Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione"
- TAVOLA 8 "Profili e Tipologie Edilizie"

COMUNE DI SASSUOLO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0041315/2020 del 18/12/2020
Firmatario: MANUELA LEONI
Documento Principale

per quanto di competenza dello scrivente Servizio Verde SGP s.r.l., in merito alla fattibilità tecnica dell'intervento proposto, si esprime parere favorevole, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate, da recepirsi negli elaborati tecnico - grafici (parte integrante del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione), i Criteri Ambientali Minimi (CAM), nello specifico al D.M. n. 63 del 10.03.2020, in G.U. n.90 del 4 aprile 2020 e predisposto il Piano di Manutenzione delle opere ai sensi degli art.li 33 e 38 del D.P.R. 207/2010.

1. Da una verifica del documento "Previsione di spesa", sono emerse alcune incongruenze/imprecisioni, per le quali occorrerà fornire chiarimenti e integrazioni.
Nell'elaborato tecnico risultano computati solo in minima parte o addirittura non quantificati, gli interventi da pianificarsi sulle aree verdi oggetto di cessione:

- è stata prevista un'operazione di sfalcio dell'erba, intervento non comprensibile, in quanto il soggetto attuatore, secondo gli accordi convenzionatori, avrà l'obbligo di manutenzione del verde pubblico per un periodo di 10 anni successivi all'avvenuta cessione delle aree;
- è stata quantificata un'operazione di potatura su n. 24 alberature (ricadenti all'interno delle aree di cessione 1° e 2° stralcio), parte delle quali (almeno n. 7) da sottoporsi ad abbattimento, in quanto ricadenti nell'area di sedime dell'intervento edificatorio del lotto occupato dal 2° stralcio;
- non sono state fornite indicazioni sulle opere di sistemazione, lavorazione terreno e semina del manto erboso;
- non è chiaro il perché sia stato inserito il costo riferito alla fornitura in opera della recinzione perimetrale che fungerà da separazione tra la fascia di verde oggetto di cessione e il lotto privato del 1° stralcio (TAVOLA 7 "Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione" - Particolare "D"). Salvo differenti accordi, la recinzione perimetrale del lotto di terreno privato dovrà essere realizzata all'interno dello stesso, in modo tale da separare fisicamente le due aree, pubblica e privata;
- non è stato computato lo scavo di sbancamento del percorso pedonale in progetto, ma la sola fornitura in opera del misto granulare stabilizzato (per uno spessore medio di soli cm. 5). Da sopralluogo svolto sul posto, pare sia già presente la delimitazione del percorso con cordatura in cls, non necessaria, avendo previsto la creazione dello stesso in misto stabilizzato naturale.

2. Si precisa che all'interno delle aree di cessione andranno stese unicamente le reti pubbliche inerenti le opere di urbanizzazione, prevedendo, ove possibile, il dislocamento delle stesse sotto ai percorsi pedonali/ciclopeditoni in progetto, al fine di non creare possibili interferenze con futuri interventi di piantumazione nel parco pubblico;

3. Da un sopralluogo svolto sul lotto all'interno del quale sarà realizzato il 2° stralcio, pare sia presente un maggior numero di alberature rispetto a quelle riportate nella TAVOLA 2 "Rilievo dello Stato di Fatto", in particolar modo sul ciglio Ovest della strada sterrata che collega via San Polo con il parco Albero d'Oro.

In fase di presentazione delle tavole esecutive riferite al PDC delle opere di urbanizzazione, dovrà essere predisposto un rilievo puntuale delle essenze arboree esistenti, che presentino le caratteristiche riportate all'art. 8 del Regolamento del Verde in vigore c/o il Comune di Sassuolo (di seguito Regolamento) oltre un elaborato grafico che identifichi le piantumazioni sostitutive a compensazione, nel rispetto dell'art.14 commi 1, 2, 3 lettera b), 4 e 6.

4. Al punto 4 del documento assunto agli atti "Regolarizzazione dell'istanza di variante al Piano Urbanistico Attuativo - Ambito AC sub D - via San Polo", viene riportata la volontà di mitigare l'impatto del lotto 2, attraverso la creazione del pedonale che sarà realizzato ad Ovest dello stesso, prevedendo, eventualmente, opere di ornamento. Da una verifica della TAVOLA 6 "Reti tecnologiche", risulta che sulla fascia a verde posta a separazione tra la recinzione privata e il pedonale, siano presenti gli impianti di smaltimento delle acque del parcheggio, pertanto vi sia fisicamente l'impossibilità di prevedere schermature con essenze arboreo/arbustive. Si ritiene quindi più corretto creare una quinta a verde all'interno dei lotti privati, garantendo in questo modo una più sicura transitabilità del percorso da parte dei fruitori del parco.

Si ricorda che il Regolamento, all'art. 17 c.3 prevede che gli interventi sul verde, eseguiti nell'ambito di pratiche edilizie, siano corredati di adeguata documentazione tecnica:

- a) rilievo grafico del verde esistente con individuazione puntuale delle essenze oggetto di richiesta di abbattimento;

- b) documentazione fotografica delle essenze oggetto di richiesta di abbattimento;
- c) progetto di allestimento del verde con indicazione delle piantumazioni sostitutive nel rispetto dei contenuti disposti dall'art. 14;
- d) evidenza del rispetto dei contenuti in merito alla protezione delle piante durante le fasi di cantiere riportati agli artt. 20, 21, 22 e 23 del Regolamento;

la documentazione di cui sopra dovrà essere prodotta in fase esecutiva dal tecnico della Proprietà che avrà l'obbligo di rispettare inoltre, per quanto concerne le opere di cessione, i contenuti dell'Allegato 4 "Specifiche tecniche per progettazione aree verdi di urbanizzazione".

Distinti saluti.

SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI S.R.L.
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO VERDE
GEOM. MANUELA LEONI
(f.to digitalmente)

E
COMUNE DI SASSUOLO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0041315/2020 del 18/12/2020 Firmatario: MANUELA LEONI Documento Principale