

**Prot Rif : 53139
Del 31/12/2021.**

Alla C.A. della Commissione Urbanistica

**Oggetto : PUA di iniziativa privata , in variante di POC , comparto Ex San Giuseppe ambito AR. 2b
documentazione assunta agli atti in data 31/12/2021 Prot. n° 53139.**

In data 31/12/2021 Prot. n° 53139 pervengono allo scrivente servizio, gli elaborati progettuali finalizzati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ed alla stipula della relativa convenzione .

L'area di intervento , dalla documentazione catastale allegata e dalla relazione tecnica depositata, è catastalmente censita come segue :

Foglio 15 mappali 117-118 di proprietà del sig. Medici Franco e della società XIV Settembre s.a.s. di Medici Franco & C.

Foglio 22 mappali 152 (parte) di proprietà delle Edilcostruzioni Bellini s.r.l.

Porzioni di via Radici in Piano , Via Magellano e via G. da Verrazzano di proprietà del comune di Sassuolo;

L'area di intervento è urbanisticamente classificata dalla vigente strumentazione urbanistico ed edilizia nel seguente modo :

Tav 1B PSC : Ambito AR2 b sub b – Parte in fascia ECO ;

Tav 2B PSC : Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina – pianura settore di ricarica di tipo A con grado di vulnerabilità estremamente elevato ;

Tav 3B PSC : Rappresentata su via Magellano una tratto di rete elettrica interrato di media tensione ;

Tav 1B RUE : Ambito AR2 b sub b – Parte in fascia ECO - U;

L'area di intervento è inserita nel POC Generale 2017 approvato con Delibera di C.C. 30 del 30/10/2018 (BURER 390 del 12/12/2018) e identificata come sub b .

La proposta prevede un P.U.A. in variante al P.O.C.

Ai sensi della D.G.R. 1956 del 22/11/2021 il PUA presentato in data 30/12/2021 può essere ricondotto alla casistica del punto 2 lettera C della D.G.R. su citata che ammette , la presentazione PUA di iniziativa privata , in variante al POC , poiché presentato in data antecedente al 01/01/2022 .

Di seguito l'iter istruttorio della proposta presentata :

- Comunicazione di esito dell'attività istruttoria del 08/02/2022 Prot. n° 4848 ;
- Documentazione integrativa prodotta dal progettista in data 08/04/2022 Prot. n° 14899 ;
- Successiva comunicazione di esito dell'attività istruttoria in data 09/06/2022 Prot. n° 23597 ;
- Documentazione integrativa prodotta dal progettista in data 03/08/2022 Prot. n° 32628 ;
- Successiva comunicazione di esito dell'attività istruttoria del 09/09/2022 Prot n° 41340 ;
- Documentazione integrativa prodotta dal progettista in data 30/09/2022 Prot 44673 ;

- Nota del 05/12/2022 Prot. n° 56251 ;
- Parere reso dall'avvocatura della Provincia di Modena assunto agli atti in data 02/01/2023 Prot. n° 115 ;

La vigente scheda di POC individua un sub comparto , ai margini del comparto Ex ceramica San Giuseppe, posto a ovest della ben più ampia area della Ex stabilimento ceramico .

L'area in esame presenta oggettivamente una propria funzionalità, poiché separata dall'area principale oggetto di riqualificazione , dall'infrastruttura ferroviaria Modena Sassuolo .

Lo schema urbanistico individuato dalla vigente scheda di POC individua , nei suoi caratteri salienti , dotazioni ecologiche e viabilità esistente nella porzione allungata posta a est , una striscia di verde pubblico attrezzato lungo i lati sud e ovest , un'area a parcheggio a nord e un'area insediabile centralmente al lotto di intervento .

La capacità edificatoria massima è attualmente fissata in 2000 mq di S.c. di cui 1000 mq di S.c. residenziale e 1000 mq di S.c commerciale direzionale .

La scheda di POC individuava un'area destinata a parcheggi pubblici per complessivi 900 mq e un'area di 700 mq da destinare a verde pubblico attrezzato .

Và detto che la scelta operata dal POC tendeva ad individuare una maggiore superficie per parcheggi pubblici rispetto alla dotazione minima dovuta, in ragione della carenza degli stessi nell'area in esame, ed alle oggettive necessità derivanti anche dalla presenza di elementi attrattivi come le strutture parrocchiali poste nelle vicinanze .

La presente proposta di PUA in variante di POC, altera in modo minimale l'assetto urbanistico indicato nella scheda infatti , la collocazione delle Aree V , dei parcheggi e dell'area insediabile restano , seppur con lievi modifiche , collocate come indicato nell'attuale proposta .

Le modifiche che si intendono apportare sopprimono la S.c. residenziale individuando 1500 mq di S.c. commerciale e direzionale .

I parcheggi pubblici subiscono una riduzione , seppure individuati nel minimo quantitativo previsto dal vigente R.U.

A fronte di una richiesta minima di 600 mq il progetto individua 620 mq di parcheggi pubblici .

Circa le aree attrezzate a verde, la proposta si limita a cedere l'area , deputata a realizzare una ciclabile sul lato sud e ovest, integrando la restanti superficie dovute, con la cessione dell'area catastalmente censita al foglio 15 mappale 117, attualmente occupata da Via Da Verrazzano e ancora in capo a soggetti privati .

Tale proposta è oggetto di uno specifico accordo ai sensi dell'art 11 della L. 241/90 il cui iter , in corso , è di competenza del Servizio Patrimonio .

La stipula dell'accordo consente di evitare un contenzioso tra soggetti privati e l'amministrazione .

Relativamente a tale proposta l'avvocatura della Provincia di Modena ha espresso apposito parere assunto agli atti in data 02/01/2023 Prot. n° 115 .

Sassuolo li 07/04/2023

Il Direttore Del Settore 2°
Arch. Andrea Illari
(Firmato Digitalmente)