

RELAZIONE TECNICA

**RIGUARDANTE LA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO AC SUB d2 DI CUI ALLA
DELIBERA DI G.C. N. 26 DEL 01/03/2016 IN ATTUAZIONE
ALLA NUOVA SCHEDA DI POC APPROVATO CON DEL. C.C. N.
49 DEL 30/10/2018.**

(Foglio 42, particelle 114 parte, 134, 566 parte, 723 parte, 771, 772 parte, 774, 775,
780, 783, 786, 789, 790 del Comune Censuario di Sassuolo)

Committenza:

- **Lenzotti Silvia** (C.F.: LNZ SLV 80R70 I462Q) nata a Sassuolo (MO) il 30/10/1980 e residente in Via San Polo, 151, Sassuolo (MO), legale rappresentante di FUTURMAC S.R.L. con sede in Via Vespucci, 8, Sassuolo (MO), P.IVA: 02063040360.
- **Lenzotti Edda** (C.F.: LNZ DDE 42C65 I462N) nata a Sassuolo (MO) il 25/03/1942 e residente in Viale Francesco Petrarca, 6, Sassuolo (MO).

Sassuolo, Lunedì 2 Novembre 2020

Il progettista:

ELABORATO A



PREMESSA

L'intervento proposto, riguarda la variante al il Piano Urbanistico di Attuazione (d'ora in avanti denominato *Piano*) approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 01/03/2016 relativo ad un comparto unitario posto in Sassuolo, località San Polo, via San Polo comprendente gli immobili catastalmente identificati all'Agenzia del Territorio di Modena al Foglio 42, particelle 114 parte, 134, 566 parte, 723 parte, 771, 772 parte, 774, 775, 780, 783, 786, 789, 790 del Comune Censuario di Sassuolo (MO).

Il Piano risulta costituito da un'unica area così come si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente e rispetto al P.U.A. di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 01/03/2016 la superficie è stata incrementata sino al raggiungimento del valore di $ST = 19.486 \text{ m}^2$.

Nella progettazione urbanistica sono state rispettate le indicazioni di destinazioni d'uso, indici di edificabilità, rapporto di copertura (Q), indice di permeabilità e dotazioni minime individuate nella scheda normativa d'Ambito del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30/10/2018.

La variante prevede fondamentalmente la sostituzione del parcheggio di urbanizzazione primaria (P1) posto in margine alla Via San Polo con un nuovo parcheggio di urbanizzazione costituito da 14 posti auto localizzato a Nord-Est dell'attuale Via San Polo, vengono invece mantenuti tre parcheggi di urbanizzazione adiacenti all'attuale Via San Polo in corrispondenza dell'angolo a Sud-Ovest, considerato che la realizzazione del quarto parcheggio comporterebbe un restringimento della carreggiata stradale, così come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente.

L'area verde di cessione della presente variante è quantificata secondo le prescrizioni del vigente POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30/10/2018, nella percentuale del 10 % della Superficie Territoriale e vengono localizzati in parte nell'angolo a Nord-Ovest del comparto ed in parte a perimetrazione dell'appendice posta a nord Est dello stesso.

La presente variante prevede fondamentalmente la realizzazione di cinque edifici residenziali così come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente.

A coronamento del comparto sul lato nord vengono previsti due percorsi: uno ciclopeditone in autobloccanti ed uno pedonale collegato alla nuova viabilità di lottizzazione in misto stabilizzato naturale.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E COMPENSAZIONI

La progettazione della linea di confine pubblico-privato tra la dotazione territoriale COLL-U.C. e le aree private subisce col presente piano una modesta variazione cartografica rispetto al POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30/10/2018. Tale variazione persegue il rispetto dei parametri previsti nella scheda d'ambito, realizzando le superfici di dotazione territoriale previsti così come si evince dalla Tabella POC-PUA della Tavola 5. Si allega al presente piano la richiesta di variante alla scheda di POC.

PROGETTO URBANISTICO

La tipologia architettonica dei cinque edifici residenziali previsti nel piano si inserisce organicamente nel contesto residenziale esistente del borgo San Polo. La nuova appendice posta nell'angolo a Nord-Est del comparto prevede la realizzazione di due nuovi edifici di modesta entità superficiale con superficie complessiva inferiore complessivamente a 490 m².

Gli edifici in progetto rispettano i parametri di legge vigenti oltre alle indicazioni dell'attuale POC di "Via San Polo".

Le sagome individuate risultano puramente indicative per quanto concerne la localizzazione e l'ingombro. L'altezza degli stessi non supera 8,00 m e viene concessa la realizzazione di un piano interrato; ciò consente di integrare perfettamente le nuove costruzioni con l'ambiente ed il quartiere di San Polo.

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale.

DOTAZIONI TERRITORIALI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

Negli elaborati grafici della presente Variante al P.U.A. d'Ambito AC sub d2 "San Polo" sono evidenziate le dotazioni territoriali ed infrastrutture di interesse generale e precisamente:

- **Spazi ed attrezzature collettive** di livello urbano e **verde pubblico attrezzato** (parco) ai sensi dell'art. 71 del PSC, così come specificato nel POC vigente ambito AC sub. D del POC _____ **S = 1.962,30 mq**
- Vengono previsti **n. 17 parcheggi pubblici** così come meglio evidenziati nella **Tavola 7** divisi in n. 3 a Sud- Ovest e n. 14 a Nord-Est allegata alla presente variante con una superficie complessiva pari a _____ **S = 370,20 mq**

- Infrastrutture per la mobilità e precisamente la realizzazione della pista ciclo-pedonale di connessione strutturale in progetto posta a Nord-Ovest del lotto individuato al mappale 134, del passaggio pedonale posto a Sud-Est del lotto individuato al mappale 134, dell'attraversamento pedonale con dosso di sicurezza sull'attuale Via San Polo e del marciapiede a ridosso del muro a Sud del comparto.
- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti quali impianto di pubblica illuminazione a servizio del percorso ciclopedonale, pedonale e dei parcheggi con allacciamento alla rete elettrica e l'impianto di video sorveglianza.
- Potenziamento dell'acquedotto in uscita dal comparto PEEP di Via Pirandello sino all'ingresso nel comparto d'intervento.
- Dotazioni ecologiche quali il mantenimento della permeabilità dei suoli in rispetto al principio d'invarianza idraulica, lo studio per il contenimento del rischio idraulico, l'attuazione di misure per il risparmio idrico, la tutela della qualità dell'aria in fase di cantiere, l'attuazione di misure di sostenibilità energetica in osservanza alla legislazione regionale vigente (D.G.R. 1715/2016) ed il contenimento dell'inquinamento luminoso.
- Manutenzione da parte dei soggetti attuatori delle opere previste dal presente PUA compresa la manutenzione del verde pubblico per un periodo di dieci anni successivi all'avvenuta cessione.

Per ciò che attiene le opere a verde si dovranno rispettare le indicazioni del Regolamento del Verde del Comune di Sassuolo e le indicazioni di tutela del PSC vigente.

I particolari costruttivi e le tipologie dei materiali dovranno rispettare nel miglior modo le indicazioni degli elaborati tecnici allegati alle presenti norme. In fase di presentazione dei Permessi di Costruire potranno essere maggiormente chiarite le tipologie, i particolari costruttivi e le caratteristiche di finitura degli edifici da realizzare.

SUDDIVISIONE DELL'AREA DEL PUA IN LOTTI

L'area del PUA è stata suddivisa in due lotti:

§ lotto 1 della superficie di 15.362,6 m² con SC = 1.285 m²

§ lotto 2 della superficie di 1.616,4 m² con SC = 490 m²

STRALCI FUNZIONALI

Vengono previsti i seguenti due stralci funzionali:

Stralcio 1): realizzazione dell'edificio B sul lotto 1 individuato alla Tavola 5.

Stralcio 2): proseguo della costruzione di almeno uno dei restanti edifici individuati alla Tavola 5 (fabbricati C, D, E, F).

In concomitanza della presentazione dei Permessi di Costruire relativi ad ogni singolo stralcio si procederà alla conseguente realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali, così come rappresentato alle Tavole 5 e 7.

Nello specifico lo Stralcio 1 prevede la cessione di una superficie pari a 1.030 m² oltre alla realizzazione dei parcheggi/camminamento pedonale posti su Via San Polo. Contestualmente è prevista la sistemazione a verde dell'area in cessione comprensiva dell'intervento manutentivo consistente nella pulizia della zona alla base delle alberature sul lato posto in continuità con il Parco Albero d'Oro e la contestuale potatura delle alberature esistenti. Sarà inoltre realizzata la recinzione tra l'area pubblica e quella privata. Lo Stralcio 2 prevede la cessione della superficie di 932,3 m² destinati a parco, la realizzazione dei 14 parcheggi rimanenti nella parte nord del comparto, posti fra i lotti 1 e 2, la realizzazione del percorso ciclopedonale posto ad ovest del lotto 2 e la sistemazione del percorso pedonale posto ad est del medesimo lotto.

TABELLA INDICI E STANDARDS MINIMI ED IN PREVISIONE

(Ambito AC Sub. d2 Via San Polo in attuazione del POC secondo Del. C.C. n. 49 del 30/10/2018):

	POC	PUA
Superficie Territoriale (comparto "AC" unificato)	19.486 m ²	19.486 m ²
Superficie Complessiva Massima realizzabile	1.775 m ²	1.775 m ²

N. alloggi massimi previsti	≤15	≤15
Verde Pubblico Attrezzato (Parco) (10% ST)	1.948,60 m ²	1.962,30 m ²
Parcheggi pubblici (P1 = 10% SC; P2 = 10% SC; minimo n. 15 parcheggi)	355,00 m ²	370,20 m ²
Rapporto di copertura (Q)	≤ 35 %	≤ 35 %
Quota di Permeabilità	> 75 % (*)	> 75 % (*)

(*) Le quote di permeabilità stimate relative ai singoli lotti sono:

- quota permeabile relativa al lotto 1 = 84 %
- quota permeabile relativa al lotto 2 = 55 %

Le quote di permeabilità minima, nel rispetto del 75% complessivo, sono fissate come segue.

- quota permeabile minima relativa al lotto 1 = 79 %
- quota permeabile minima relativa al lotto 2 = 40 %

Le aree oggetto di cessione verranno cedute all'Amministrazione Comunale di Sassuolo in seguito all'accettazione delle risultanze del COLLAUDO, così come meglio descritto nella Convenzione Urbanistica che verrà stipulata tra il soggetto attuatore ed il medesimo Comune di Sassuolo.