

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO B DI POC DEL CENTRO STORICO

(Variante non sostanziale e specifica ai comparti F-I-M approvazione del 30.09.2014)

INDICE:

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE, DATI CATASTALI

Art. 2 - VALIDITA' DEL PUA - VARIANTI

Art. 3 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE E MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 4 - RICHIAMO ALLE LEGGI

Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 4 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI

Art. 5 - LIMITI DI INTERVENTO

Art. 6 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 7 - CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI GENERALI DELL'INTERVENTO

Art. 8 - AREA CORTILIVA - SPAZI PERMEABILI – ACCESSI,RECINZIONI-AUTORIMESSE
E SICUREZZA DEL TRAFFICO

Art. 9 - ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE

Art. 10 - MATERIALI E FINITURE – ELEMENTI ARCHITETTONICI

Art. 11 - VIABILITA', PARCHEGGI

Art. 12 - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Art. 13 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE. DATI CATASTALI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono le modalità di intervento del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo al comparto B (sub comparto 3), incluso nel Piano Operativo Comunale (POC) del Centro Storico localizzato in Viale Crispi - Piazza della Libertà a Sassuolo (MO).

Da PSC Il comparto è incluso in ambito AS - Centro Storico, assoggettato alla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, parte integrante del RUE vigente: in particolare le tavv. 3.1 e 3.2 del RUE individuano rispettivamente la classificazione degli edifici e delle aree e le categorie e modi di intervento esistenti sul lotto .

L'edificio e la sua area di pertinenza si classificano :

- parte in classe 2.2
- parte in classe 2.3
- parte in classe 4

Le categorie di intervento ammesse sono il Restauro e risanamento Conservativo per la parte 2.2 ed il recupero e valorizzazione ambientale per la porzione di lotto ricadente in classe 4.

Per la porzione di fabbricato che si sviluppa dal porticato su Viale Crispi verso il parchetto di proprietà Comunale, ricadente in classe 2.3, la modalità di intervento ricade in quanto previsto all'art. 5 comma 2 dell' Allegato 1 della Disciplina Particolareggiata di Centro Storico alle categorie di cui alla classe 2.3 per intervento edilizio diretto.

L'area in oggetto è catastalmente identificata al Foglio 28 mapp.li 28 e 324 del Comune di Sassuolo. Comprende un immobile edificato negli anni '30 e successivi, ed un giardinetto d'uso pubblico, dapprima facente parte della stessa proprietà, poi ceduto gratuitamente al Comune di Sassuolo come assunto alla lettera i) delle Direttive di POC.

In particolare, il PUA disciplina gli interventi che il POC sottopone ad attuazione urbanistica preventiva, mentre è ammesso l'intervento diretto, senza formazione di PUA, per la parte di edificio assoggettata a Restauro e Risanamento Conservativo dalla Disciplina particolareggiata del Centro Storico.

Per quanto non direttamente specificato in queste Norme, si rimanda alle disposizioni della Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, al RUE, al PSC ed alle norme vigenti in materia.

Art. 2 - VALIDITA' DEL PUA - VARIANTI

Il PUA ha validità 10 anni a partire dalla data di efficacia del piano a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'avviso di avvenuta approvazione dello stesso.

In considerazione delle ridotte dimensioni del comparto e delle specifiche condizioni di attuazione degli interventi per i quali il POC definisce precise direttive per la progettazione edilizia, costituiscono variante al PUA le sole proposte di modifica delle aree per dotazioni territoriali cedute al Comune, precisato che le condizioni imposte dal POC per la progettazione urbanistica ed edilizia non possono essere modificate mediante variante al PUA senza che questa abbia anche effetto di modifica al POC.

Nella fattispecie del presente PUA con valore di PdC il rilascio del PdC in oggetto è condizionato dall'approvazione del PUA ed il PUA sarà approvato nel momento in cui verrà approvato il PdC. Ad avvenuta approvazione del PUA il PdC ad esso collegato sarà regolato in tutto l' iter (varianti, tempistiche, fine lavori e pratiche annesse) come un qualunque PdC, in particolare per quanto riguarda le varianti in corso d'opera ci si riferirà a quanto contenuto nell'art. 22 della L.R. 15/2013, restando sempre nell' ambito, per tutte le caratteristiche, di quanto contenuto nelle attuali norme di PUA.

Art. 3 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE E MODALITA' DI INTERVENTO

L'attuale progetto di PUA con valore di PDC riferito al Comparto B illustra ed approfondisce l'assetto urbanistico dell'area e ne descrive caratteristiche, limiti e specificità destinate a regolare l'attuale PDC e gli eventuali successivi interventi posti in essere entro i termini di validità del Piano.

Il progetto urbanistico quindi:

- recepisce le indicazioni di POC
- comprende il rilievo planialtimetrico degli edifici esistenti
- definisce i limiti di intervento
- definisce gli accessi carrai e pedonali, le pavimentazioni, e l'area verde
- le opere di urbanizzazione
- completa la cessione del mappale 324 alla base del POC prevedendo alcune opere da eseguirsi sul mappale stesso e cedere successivamente alla Pubblica Amministrazione come da progetto e computo metrico allegati
- precisa il regime delle acque secondo quanto contenuto nella Verifica Idraulica e relativa integrazione redatta dall'ing. Vito Pompa
- indica i materiali e le finiture da utilizzare nel comparto

Inoltre essendo PUA con Valore di PDC prevede il progetto edilizio di un piccolo ampliamento su Viale Crispi del tutto conforme a quanto previsto dal Piano. Detto ampliamento, a fronte di un aumento di volume ammissibile di 1.089,69 mc. (20% di incremento rispetto al Volume esistente di 5.448,44 mc) ne costituisce solo il 25,88% (282,03 mc.).

La cubatura residua, attualmente quantificabile in 807,65 mc. (74,12% del Volume massimo ampliabile) potrà essere utilizzata per futuri ampliamenti anche con Demolizione e Ricostruzione, come previsto dal POC, e potrà essere realizzata con intervento diretto tramite PdC, secondo le norme contenute nel presente PUA, entro i limiti di edificabilità indicati nelle tavv. 07 "Schema limiti di intervento – impianto urbanistico : piante" e 08 "Schema limiti di intervento – impianto urbanistico : prospetti e sezioni.

Per tutto quanto non indicato nel presente PUA si farà riferimento alle Norme vigenti di RUE.

Art. 4 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI

Il presente P.U.A. è disciplinato ai sensi delle L. 1150/42 e L.R. 24/2017 comma 5 art. 4

Art. 5 - LIMITI DI INTERVENTO

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".

In particolare le nuove porzioni di fabbricato dovranno:

- 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 ;
- mantenere dove indicato la distanza minima di 5m dal confine.
- i fabbricati più bassi potranno essere edificati a confine, previo consenso alla servitù per le parti confinanti con privati (obbligo di trascrizione della relativa servitù alla conservatoria dei registri immobiliari (art. 161 RUE vigente). ed ottenimento di idonea autorizzazione per le parti confinanti con la proprietà Comunale (necessaria Concessione Amministrativa emanata dall'Ente proprietario Comune di Sassuolo art. 161 comma 4 RUE vigente)

E' altresì vincolante come da POC il mantenimento del portico a piano terreno e del terrazzo superiore come esistenti su Viale Crispi. 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.

Art. 6 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

| PARAMETRI POC | DATI DI PROGETTO PUA |
|---|--|
| ST= 1.891 mq. | ST = 1.891 mq. |
| Volume esistente $V_e = 5.448,44$ mc. Volume massimo ammissibile = $V_e + 20\%V_e$ | Volume massimo ammissibile = 6.538,13 mc. |
| Funzioni ammesse: Residenza (U1), Studi professionali e uffici in genere (U4), Esercizi commerciali di vicinato (U5), Pubblici esercizi (U11). Sono fatte salve le destinazioni esistenti | Funzioni ammesse: Residenza (U1), Studi professionali e uffici in genere (U4), Esercizi commerciali di vicinato (U5), Pubblici esercizi (U11). Sono fatte salve le destinazioni legittimamente esistenti |
| Parcheggi. Pertinenziali = da reperire in sede di titolo abilitativo in relazione agli usi previsti, secondo le indicazioni del RUE | Parcheggi. Pertinenziali = da reperire in sede di titolo abilitativo in relazione agli usi previsti secondo le indicazioni e i criteri applicativi dell'art. 53 del RUE vigente |
| Dotazioni territoriali = cessione area verde corrispondente al mappale catastale n. 324, foglio 28 | Cessione avvenuta in data 25.02.1987 con atto notarile del 13.03.1987 registrato al n. 224 |
| Dotazioni Territoriali V e P1 = da monetizzare in sede di titolo abilitativo in relazione agli usi previsti, secondo le indicazioni del RUE | Dotazioni Territoriali V e P1 = da monetizzare in sede di titolo abilitativo in relazione agli usi previsti, secondo le indicazioni del RUE |
| Distanze dai confini | Distanza minima ammessa dai confini di proprietà e dagli edifici ai sensi degli artt. 161 e 164 del vigente RUE. |

Per la porzione soggetta a restauro e risanamento conservativo i cambi di destinazione d'uso da individuarsi tra gli usi consentiti dalla relativa scheda di POC sono ammessi secondo le limitazioni rese dall'art. 24 della vigente disciplina particolareggiata del Centro Storico. Limitatamente a detta porzione di immobile si applica quanto stabilito all'art. 53 del vigente RUE.

Con riferimento alla porzione di nessun interesse è ammesso il cambio di destinazione d'uso da individuarsi tra gli usi consentiti della relativa scheda di POC e secondo le limitazioni rese all'art. n. 24 della vigente disciplina particolareggiata del centro storico e fatta salva la necessità di reperimento delle dotazioni pertinenziali.

Art. 7 - CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI GENERALI DELL'INTERVENTO

Per conservare e valorizzare le caratteristiche storico-testimoniali dell'insediamento esistente, l'ampliamento oggetto di intervento dovrà mantenere caratteri morfologici e funzionali dell'edificio esistente: in generale, gli elementi architettonici dovranno perciò tenere conto dell'assetto distributivo esistente e porsi in relazione ad esso in modo da non risultare un corpo dissonante. A tal fine gli interventi di ampliamento e gli interventi esterni sulla porzione di immobile assoggettata a restauro e risanamento conservativo dovranno essere sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Prescrizioni per la progettazione:

- è permessa la demolizione e ricostruzione (con aumento massimo della cubatura in misura pari al 20% dell'intero complesso edilizio esistente) della sola porzione edilizia adiacente all'area verde, separate dal corpo principale mediante un terrazzo e sottostante porticato, che dovranno essere riproposti;
- il corpo di nuova edificazione dovrà mantenere inalterata, per la parte prospettante su Viale Crispi, l'attuale conformazione architettonica del fronte e la medesima quota altimetrica di gronda;
- l'elemento architettonico di collegamento dovrà conservare la tipologia di struttura a

- porticato con sovrastante terrazza;
- il nuovo corpo edilizio dovrà adottare soluzioni tipologico-formali analoghe a quelle presenti nel corpo d'angolo in modo da armonizzarsi con l'esistente;
 - dovrà essere eliminata la scala esterna esistente all'estremità del fabbricato lato giardino pubblico, sostituendola con un nuovo collegamento all'interno del fabbricato;
 - si dovrà provvedere alla rimozione delle parti asfaltate, ove possibile, al fine di aumentare la superficie permeabile del lotto, con contestuale riqualificazione privilegiando l'area a verde ed il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione delle stesse.;

Art. 8 - AREA CORTILIVA - SPAZI PERMEABILI – ACCESSI, RECINZIONI, AUTORIMESSE E SICUREZZA DEL TRAFFICO

.Area cortiliva e spazi permeabili

La porzione di area cortiliva di pertinenza del mappale 28 adiacente al parchetto pubblico, attualmente classificata come "area verde soggetta a recupero e valorizzazione ambientale" dovrà essere trasformata in area permeabile, anche con uso di autobloccanti, la fascia a verde potrà essere trasferita in altra posizione all'interno del medesimo mappale.

Le essenze scelte per la piantumazione in progetto dovranno essere evidenziate negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire inerente la costruzione dei fabbricati.

Ogni intervento riguardante gli spazi scoperti dovrà sottostare alle prescrizioni di carattere ambientale indicate nel POC vigente e nella disciplina particolareggiata del Centro Storico.

.Accessi e recinzioni

Gli accessi carrai al mappale 28 sono esistenti e non subiranno modifiche. Ne esistono due su Viale Crispi, il Primo in primo in prossimità del confine con il mappale 324 ed il secondo in corrispondenza del porticato, e uno su P.zza della Libertà. Tali accessi sono già dotati di cancelli automatizzati.

.Autorimesse

E' consentita la realizzazione di autorimesse interrato all'interno del lotto di proprietà al fine di consentire il reperimento dei parcheggi pertinenziali. La progettazione dovrà essere valutata in modo tale da evitare eventuali allagamenti.

.Sicurezza del traffico

I lavori di scavo e costruzione dovranno essere realizzati con modalità tali da contenere al massimo pregiudizi per il traffico e la pubblica incolumità. Saranno a carico del richiedente tutti gli oneri relativi ad eventuali opere necessarie per il loro contenimento .

Art. 9 - ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE

1) I vani abitabili all'interno dei nuovi volumi in progetto dovranno avere le seguenti caratteristiche :

- altezza utile non inferiore a 2,70 m. (bagni, corridoi, ripostigli interni all'alloggio potranno avere un'altezza utile non inferiore a 2,40 m.) ;
- indice di illuminazione non inferiore a 1/8 per i locali abitabili quali soggiorni, cucine, camere da letto, studi ;

2) Dovrà essere rispettata la quota del fabbricato più alto esistente, l'andamento della copertura potrà adeguarsi al progetto.

Art. 10 MATERIALI E FINITURE – ELEMENTI ARCHITETTONICI

- Coperture

Preferibilmente in laterizio: sono vietate onduline in fibrocemento o in materiale plastico a vista. I comignoli o/e gli esalatori dovranno conformarsi alle caratteristiche dei comignoli già esistenti.

- Paramenti esterni, intonaci e tinteggiature

Si prescrive che per ogni unità edilizia o per ogni porzione di intervento che si venga a realizzare in tempi e modi diversi, la finitura di elezione sia l'intonaco su paramento murario, e che gli intonaci e le tinteggiature vengano realizzati in modo coerente ed uniforme.

Sono ammessi, esclusivamente nella porzione più bassa delle murature e nella parte più bassa degli stipiti delle porte di ingresso da fronte strada e sulle vetrine rivestimenti in pietrame a finitura liscia in colore simile all'esistente per il corretto posizionamento di barriere anti-allagamento. Su tutte le restanti porzioni di muratura non sono ammessi rivestimenti con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie,

- Serramenti

Da prevedersi in legno, alluminio o pvc, comunque rispettosi di quelli preesistenti per aspetto, finitura e colorazioni.

- Lattonerie

Dovranno essere realizzate in rame o lamiera verniciata come quelli esistenti

- Oscuramenti

Potranno essere scelti tra le tipologie già presenti sul fabbricato (in tapparelle o avvolgibili). Saranno inoltre ammesse tende veneziane e a rullo

- I tinteggi

Dovranno essere realizzati nel rispetto delle colorazioni e dei motivi esistenti, e secondo le prescrizioni del vigente piano del colore.

E' consentita la realizzazione di strutture accessorie come pergolati e strutture fisse ombreggianti prive di copertura impermeabile nei limiti ed alle condizioni indicate dalla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico e se rispettosi dei limiti previsti all'art. 67 del vigente RUE.

La collocazione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Art. 11 – VIABILITA' PARCHEGGI

L'impianto di viabilità esistente dovrà integrarsi alla progettazione in divenire, garantendo comunque l'attuale conformazione e mantenendo l'area cortiliva riservata rispetto alle strade pubbliche.

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.

Dovranno essere garantite idonee aree di manovra, le corsie di manovra dovranno avere una larghezza minima di 3,50 m. se rette e 4,00 m. se curve.

I posti auto di pertinenza dovranno avere le seguenti dimensioni in pianta:

- 5,00 x 2,50 m. per i parcheggi "a pettine" (perpendicolari all'asse della carreggiata)

- 5,00 x 2,30 m. per i parcheggi a "lisca di pesce" (inclinati con angoli di 30°, 45° e 60° rispetto all'asse della carreggiata)

- 5,50 x 2,00 m. per i parcheggi "in linea" (paralleli all'asse della carreggiata)

- 5,00 x 3,20 per i parcheggi riservati alle persone disabili

L'area cortiliva, nelle parti non adibite a verde dovrà essere pavimentata in materiale permeabile (es. autobloccanti) e dovrà essere adeguatamente illuminata.

Art. 12 - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Gestione delle acque meteoriche

Il sistema di drenaggio delle acque meteoriche dell'area di progetto, dovrà garantire il principio dell'invarianza idraulica, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato denominato "Verifica idraulica" e 2 Verifica idraulica – integrazione", parte della documentazione del PUA.

Il sistema di gestione delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate dalle aree private dovrà prevedere prioritariamente sistemi di stoccaggio e riutilizzo delle stesse per usi non pregiati, con dispersione della sola quota eccedente secondo quanto disposto negli elaborati progettuali (vedi tav. 07c Stato di progetto: Sistema di recupero delle acque piovane e impianto fognario" . I titoli abilitativi degli edifici dovranno prevedere la progettazione di tali sistemi di recupero.

Per le aree pavimentate dovrà essere previsto l'uso di materiali che garantiscano la massima permeabilità possibile, il progetto prevede il mantenimento e ripristino della pavimentazione esistente in autobloccanti in calcestruzzo permeabile posati su sottofondo a base sabbiosa.

Rischio idraulico

In relazione ai contenuti del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), l'intervento è subordinato alla predisposizione delle misure di protezione indicate nell'elaborato denominato "Verifica idraulica", parte della documentazione del PUA.

In tal senso, vista l'impossibilità di realizzare gradini e/o rampe che aumentino la quota di ingresso al fabbricato dalle pubbliche vie, al fine di garantire il contenimento del rischio idraulico dovranno comunque adottarsi misure che mettano in sicurezza i fruitori dei locali posti al piano terra ed i beni in esso contenuti. Tali misure sono state individuate a cura dell'ing. Idraulico Vito Pompa in barriere anti-allagamento manuali costituite da pannelli sandwich in alluminio con guarnizioni in gomma da porsi in corrispondenza dei portoni e delle porte in progetto a protezione del fabbricato. Per garantire la massima sorveglianza sul fabbricato in caso di emergenza e pericolo sarà posizionato in prossimità di un accesso posto alla quota più bassa, un sensore di allagamento collegato ad un segnalatore acustico dedicato.

Allo stesso tempo si prevede l'installazione lungo i tratti terminali dei due scarichi delle acque nere valvole antireflusso volte ad evitare che l'eventuale eccesso di acque meteoriche nella rete fognaria principale possa causare rigurgiti delle acque nere nei bagni posto a piano terra.

Sostenibilità energetica

Saranno da privilegiare tecnologie finalizzate al miglioramento dell'efficienza ed al risparmio energetico in conformità alla normativa vigente.

In ogni caso dovranno essere soddisfatte le condizioni imposte dalla DAL 156/2008 e ss.mm.ii.

Inquinamento luminoso

I nuovi impianti di illuminazione, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, come prescritto dall'art. 116Bis del RUE.

Art. 13 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Gli elaborati grafici costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- Relazione tecnico – descrittiva
- Relazione l. 13/89
- Norme Tecniche di Attuazione P.U.A.
- Schema di convenzione urbanistica
- Documentazione fotografica

- Relazione Geologica e Sismica;
- Verifica Idraulica (D.G.R.1300/2016 - Allegato 1 punto 5.2);
- Computo metrico estimativo;
- Tav. int.sost. 02 Rilievo topografico dello stato di fatto
- Tav. int.sost. 03A Stato legittimato da pp. ee. 809/2019 e 307/2020: piante piano terra e primo
- Tav. int.sost. 03B Stato legittimato da pp. ee. 809/2019 e 307/2020: piante piano sottotetto e copertura
- Tav. int.sost. 04 Stato legittimato da pp. ee. 809/2019: Prospetti e sezioni
- Tav. int.sost. 05 Stato legittimato da pp. ee. 809/2019 e 307/2020: Conteggio del Volume
- Tav. int.sost. 06 A Stato legittimato da pp. ee. 809/2019 e 307/200: Conteggio grafico-analitico dei parcheggi pertinenziali e delle Dotazioni Territoriali
- Tav. 06 B int.sost. Stato legittimato da pp. ee. 809/2019 e 307/2020: Render
- Tav. 06 C int.-sost. Stato legittimato da pp. ee. 809/2019 e 307/2020: Conteggio grafico-analitico della superficie ai fini della determinazione del Contributo di Costruzione
- Tav. 07 A int.sost. Stato di progetto: pianta piano terra e primo
- Tav. 07 B int.sost. Stato di progetto : pianta piano sottotetto e copertura
- Tav. 07C Stato di progetto: Sistema di recupero delle acque piovane e impianto fognario
- Tav. 08 int. Sost. Stato di progetto : Prospetti e sezioni
- Tav. 09 int. Sost. Stato di progetto : Render
- Tav. 10 int. Sost. Stato legittimato da pp. ee. 809/2019 e 307/2020: Conteggio del Volume
- Tav. int. Sost. 11 Stato di progetto: Conteggio grafico-analitico dei parcheggi pertinenziali e delle dotazioni Territoriali
- Tav. 11A Stato di progetto: Conteggio grafico-analitico della superficie ai fini della determinazione del Contributo di Costruzione
- Tav. 12 A Tavola sinottica : Pianta piano terra e primo
- Tav. 12 B Tavola sinottica : Pianta piano sottotetto e copertura
- Tav. 13 Tavola sinottica : Prospetti e sezioni
- Tav. 14 int.sost. Stato rilevato, stato di progetto e sinottica : Parchetto pubblico