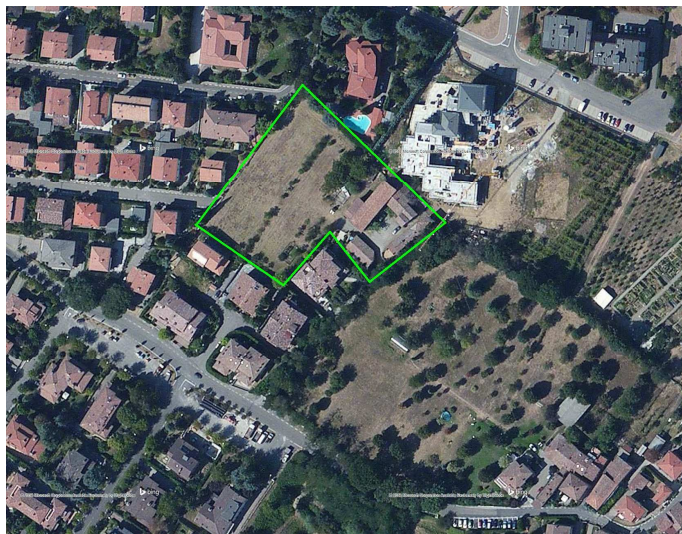


COMUNE DI SASSUOLO
VARIANTE AL
PUA Ambito AC sub C "Via Petrarca" approvato con
D.G.C. 107/2017 Scheda di POC n 5 – Via Petrarca



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LOCALITA': Sassuolo (MO) via Petrarca scheda d'ambito n 5

PROPRIETA': S.POLO srl via S. Polo n 29 Sassuolo MO

Cod Fisc 02775150366

PROGETTISTA: Architetto NICOLINI RICCARDO

Questa variante viene presentata al fine di modificare la proposta iniziale di Pua precedente, presentata il 21 Dicembre 2015 con prot. 44075 e successive integrazioni, nei seguenti punti:

1 Riduzione irrevocabile della Superficie Complessiva edificabile di 480 mq rispetto al PUA precedente e di 616.5 mq rispetto al potere edificabile dell'area, con conseguente riduzione delle aree di cessione

2 Diversa progettazione dei fabbricati sia dal punto di vista dei volumi che della posizione del sedime degli stessi, con riduzione della quota del rapporto di copertura ed una maggiore quantità di area lasciata permeabile.

Vengono riconfermate le autorizzazioni degli enti preposti alle utenze così come sono state autorizzate nel PUA precedente protocollato il 21 Dicembre 2015 con prot. 44075 e successive integrazioni, fatto salvo che in fase di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere richiesti i pareri aggiornati degli enti preposti ad autorizzare la realizzazione delle reti idriche, fognarie, gas, telecom e luce

Vengono altresì confermati gli esiti delle relazioni di Valutazione di Clima acustico, Relazione Geognostica geotecnica e sismica, Valutazione di compatibilità idraulica

Come già descritto nel PUA precedente l'area d'intervento è interclusa tra il POC Via S. Polo a Sud Est, ed un edificato residenziale ormai consolidato sui rimanenti lati, perlopiù formato da abitazioni a tre piani o villette. Sul lato nord ovest il lotto ha sbocco sulla viabilità del quartiere; troviamo Viale Petrarca, Viale Verga e Viale Negri. La Superficie Territoriale dell'area luogo dell'intervento è di 6 582 mq.

Analizzando il quartiere che ospiterà la nuova edificazione a carattere residenziale ed in particolare le vie che andranno a collegarsi alla nuova strada in progetto cioè Viale Pertarca Viale Verga; si nota che le piattaforme stradali non soddisfano la funzione di sosta per le limitate dimensioni di quest'ultime; pertanto nella progettazione urbana, si sono privilegiate le zone di parcheggio.

La piattaforma stradale per soddisfare le funzioni di movimento, sosta e accesso privato diretto, dettato dai componenti di traffico quali pedoni, veicoli sarà composta da una carreggiata a doppio senso di marcia di 6,0 m., un parcheggio pettine, di profondità 5 m, .su entrambe i lati della strada. ed il marciapiede di 1,5 m.

Il manto stradale sarà in asfalto, all'incontro con Viale Petrarca e Viale A. Negri saranno costruiti dossi stradali con passaggio pedonale, i parcheggi saranno pavimentati con autobloccante drenante, ed i marciapiedi con tozzetti di autobloccanti montati chiusi. La postazione per i rifiuti solidi urbani sarà a livello stradale. Nella sistemazione dei percorsi pedonali, è stata garantita la possibilità di accedere ed usufruire degli spazi urbani a persone disabili. L'intera sede stradale sarà illuminata con apparecchi di illuminazione a led marca AEC modello ITALO 1.

L'area a verde che verrà ceduta si estende ad est del comparto ed andrà a completare l'area destinata a parco prevista dal POC Via S. Polo che si congiungerà con il parco "Albero d'oro". L'area a verde ceduta sarà quindi integrativa del parco Albero d'Oro avrà una superficie di 364 mq.

L'altimetria dell'area di intervento denuncia un dislivello di 3,00 m.; l'edificio di progetto è stato pertanto diviso su due livelli altimetrici nel cui apice troviamo l'edificio sul lotto A mentre nella parte inferiore troviamo gli edifici sul lotto B a formare una corte centrale. L'edificio sul lotto A potrà eventualmente essere luogo di ristrutturazione parziale o totale in fase di progettazione attuativa.

La Superficie Complessiva di progetto sarà di 2 470 mq e non più di 2950 mq.

Il Lotto A che insiste nella parte alta dell'area d'intervento ha accesso carrabile e pedonale da Via S.Polo che raggiunge attraverso una strada privata. Il lotto B ha accesso carrabile e pedonale dalla nuova strada/parcheggio in progetto che collegherà Viale Verga e Viale A. Negri a Viale Petrarca.

Per entrambe gli insediamenti sono previste autorimesse interrato con altezze che variano dai 2,4 m. ai 2,5 m.

Per ciò che concerne i materiali di finitura entrambe gli edifici avranno la possibilità di utilizzare:

- come paramento murario il mattone facciavista, l'intonaco o rivestimento ceramico ,
- le coperture potranno essere a falde inclinate o piane,
- gli infissi avranno chiusura esterna a scuretti, persiane o con avvolgibili
- i parapetti avranno ringhiere in ferro a disegno semplice o con parete piena con sovrastante copertina o in vetro

Per i giardini pertinenziali è stato previsto l'utilizzo di essenze autoctone meglio descritte nella relazione delle norme tecniche d'attuazione.

I parametri urbanistici previsti in progetto vengono ampiamente rispettati, come citato all'inizio della relazione, in quanto verranno realizzati meno mq di SC rispetto al potenziale edificatorio dell'area e di conseguenza anche le aree di cessione saranno inferiori. I dati numerici vengono meglio descritti nella relazione delle norme tecniche di attuazione.

La rinuncia dei metri quadrati sfruttabili è da ritenersi irrevocabile.

Questa scelta fa sì che l'area verrà lasciata maggiormente inalterata per quanto riguarda i parametri di permeabilità.

Vas

Avendo ipotizzato, come descritto all'inizio, la realizzazione di:

1 Fabbricati più piccoli di dimensioni con un impatto morfologico più ridotto rispetto al precedente Pua presentato nel 2015

2 La realizzazione dei garage interrati di dimensioni nettamente inferiori rispetto al PUA del 2015 che non determinerà alcuna modifica locale delle linee di flusso della falda freatica.

3 Nel caso della qualità dell'aria la Variante modifica una situazione territoriale già consolidata senza determinare variazioni apprezzabili, anzi in riduzione al precedente PUA,

Il progetto è quindi da considerarsi come un intervento di completamento del tessuto edilizio consolidato.

Si ritiene che il progetto sia compatibile con la zona ed in linea con le finalità contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 come modificato dal D.Lgs 4/2008 e dal D.Lgs 128/2010, migliorando la qualità dell'area e delle condizioni ambientali.

Pertanto non si ritiene necessario l'assoggettamento ad una nuova procedura di VAS confermando quella precedentemente approvata nel POC.