COMUNE DI SASSUOLO
COMUNE DI FIORANO MODENESE

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "AR (S-F) – EX CISA CERDISA – COMPARTO C"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI PRIVATI, AL PARERE ARPAE E ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI MODENA

Dicembre 2018

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI PRIVATI, AL PARERE ARPAE E ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI MODENA

Il documento contiene le controdeduzioni alle osservazioni dei privati pervenute presso i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, al parere ARPAE, nonché alle riserve espresse dalla Provincia di Modena con atto del Presidente n. 196 del 07.12.2018, redatte dai comuni di Fiorano Modenese e Sassuolo.

In allegato è riportato l'elaborato grafico esemplificativo del sistema ciclopedonale esistente e di progetto relativo all'intorno dell'area del Comparto C in territorio di Sassuolo, redatto a chiarimento delle considerazioni espresse nella osservazione prot. 32959/2018 pervenuta presso il Comune di Sassuolo.

Sempre in allegato, è riportato inoltre il testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PUA con evidenziate le modificazioni intervenute a seguito dell'accoglimento di osservazioni e riserve.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI PRIVATI

Per il COMUNE DI SASSUOLO

1. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 32959 DEL 12 SETTEMBRE 2018

Sono ribadite le critiche già avanzate nel 2016:

- *la viabilità principale si pone come elemento di separazione della zona di Braida dall'area oggetto di riqualificazione e costituisce fonte di inquinamento acustico e atmosferico;*
- *si rileva scarsa attenzione ai collegamenti pedonali e ciclabili, che hanno sezioni minime, sono ricavati su suoli di risulta, non si allacciano ai sistemi di spazio pubblico esistenti ma si interrompono poco al di fuori del comparto;*
- *lo spazio verde a ridosso di Braida è costituito da uno spazio di risulta di spessore insufficiente e concepito più come una barriera alberata che come uno spazio verde da fruire.*

Nella variante il nuovo assetto prevede la sostituzione della maggior parte dei parcheggi interrati con parcheggi a raso, soluzione che comporta un aumento della superficie asfaltata e un impoverimento delle dotazioni di spazio pubblico che nella nuova versione sono più ridotte e qualitativamente peggiori.

Si chiede di rivedere il progetto sui seguenti tre aspetti fondamentali:

- *la viabilità automobilistica di accesso al centro commerciale, che va concepita come un boulevard urbano di qualità e meglio inserito nella maglia stradale esistente;*
- *la quota di spazio verde recuperata verso Braida deve essere significativamente ampliata ed attrezzata per renderla uno spazio fruibile;*
- *il telaio dei percorsi ciclabili e pedonali, che va esteso ed allacciato ai sistemi di spazio pubblico esistenti.*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione**

L'osservazione pone in primis un rilievo critico sostanziale circa l'assetto urbanistico deciso per l'area. Premettendo che tale assetto non è oggetto di modifica con la presente variante, preme illustrare brevemente quali siano state le valutazioni urbanistiche alla base della scelta effettuata dal POC.

L'insediamento del nuovo complesso commerciale, previsto dal POIC della Provincia di Modena espressamente sul territorio di Sassuolo, doveva essere realizzato entro il confine comunale che separa in due l'ambito di riqualificazione; questo ha imposto una scelta: o si collocava l'insediamento a ridosso di Braida e la nuova strada a confine con Fiorano, oppure si sceglieva l'opposto. Il motivo per il quale è prevalsa quest'ultima opzione, sta nella consapevolezza che il nuovo centro avrebbe comunque avuto il fronte principale prospettante sulla nuova strada ed il retro verso Braida, riservando all'insediamento residenziale le aree di carico/scarico merci, con le conseguenze che si possono bene immaginare. Difficilmente si sarebbe potuto prevedere, in quest'ultimo caso, una quota di verde caratterizzata come uno spazio anche solo minimamente vivibile, restando strozzata fra il retro del centro commerciale e gli insediamenti esistenti.

Un assetto del genere avrebbe poi impedito di creare quel sistema di "*verde strutturale*" che mette in connessione le aree pubbliche di Sassuolo con quelle di Fiorano e che attualmente forse non è ancora del tutto percepibile - mancando la progettazione attuativa degli altri sub ambiti - ma che si più cogliere nelle direttive stesse del POC. Il verde di Braida non costituisce parte di quel "*verde strutturale*" che forma il "*sistema parco*" così come concepito dal POC, ma si connette e si integra ad esso con la rete di ciclopedonali che dovrebbero collegare la zona di Braida a questo sistema. D'altronde, la scelta di collocare la nuova strada al confine con Fiorano sarebbe stata vista come un elemento di cesura molto più forte della scelta effettuata, ed avrebbe certamente impedito di costruire la continuità spaziale del verde pubblico come sopra descritta, dove il parco di Fiorano, la cui anticipazione rispetto agli interventi del sub ambito a cui appartiene è stata fortemente voluta dalle amministrazioni, ne costituisce l'elemento cardine.

Il sistema di ciclabili presenti nelle aree verdi si dovrà poi integrare con quelle che saranno previste nei nuovi quartieri residenziali dei sub ambiti A e B, i quali dovrebbero essere concepiti come unità di vicinato a basso impatto viabilistico - ad esempio secondo i criteri delle "zone trenta" - integrati alle aree riservate dal POC alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico.

In riferimento specifico alle modifiche apportate al progetto del complesso commerciale, si prende atto delle valutazioni critiche espresse: in particolare, si può concordare sul fatto che la nuova proposta non si possa configurare come un miglioramento qualitativo sotto il profilo urbanistico; si deve riconoscere però che la stessa non possa essere considerata dequalificante per una maggiore quota di impermeabilizzazione determinata dalla previsione di parcheggi a raso, dal momento che il progetto vigente prevede una piastra edificata estesa pressoché all'intero lotto.
Si coglie favorevolmente la proposta di maggiore caratterizzazione nell'ottica di una migliore fruizione degli spazi a verde (zona filtro verso il quartiere di Braida), anche se si deve precisare che il dettaglio progettuale sarà definito in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
Riguardo al sistema ciclopedonale, si deve sottolineare che questo progetto costituisce parte di un insieme di apporti progettuali che riguardano la zona e sono provenienti da più fronti: questo complesso di azioni è sviluppato in un elaborato grafico che integra la relazione di controdeduzione e illustra le connessioni fra il comparto e il contesto territoriale esistente, dove sono previsti interventi diffusi con l'obiettivo comune di creare quella rete di connessioni ciclopedonali la cui mancanza è una delle criticità rilevate nell'osservazione.

2. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 33092 DEL 13 SETTEMBRE 2018

L'osservazione è presentata dagli stessi soggetti attuatori del PUA oggetto di variante, a seguito delle valutazioni contenute nella relazione tecnica illustrativa del Servizio Urbanistica: essi propongono una serie di modifiche al progetto per recepire alcune delle indicazioni fornite nella relazione:

- in aggiunta all'attraversamento a raso della nuova strada, si propone la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale con rampe in contropendenza verso sud, sfruttando il dislivello altimetrico presente, che consentirà l'attraversamento della stessa strada in prossimità della rotatoria di via Mazzini;
- si propone l'ampliamento della piazza centrale, prevista fra i due blocchi di edifici che compongono il nucleo commerciale, e di valorizzarla con elementi di arredo urbano;
- relativamente al distributore carburanti, propongono di modificare le NTA riducendo la distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà o dal ciglio stradale da 10 a 5 metri, con esclusione delle pensiline per le quali è prescritta una distanza minima di 3 metri dal ciglio della sua proiezione in pianta;
- nella bozza di convenzione, all'art. 1, si chiede di inserire un nuovo capoverso per chiarire meglio gli impegni da assumere reciprocamente tra Comune e soggetti attuatori ed in particolare, precisare che gli esiti del percorso partecipativo promosso dal Comune non costituiscono vincolo o condizionamento alla libera progettualità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione**

Si propone di accogliere l'osservazione riguardante la proposta dei soggetti attuatori di realizzare un sottopasso ciclopedonale e l'ampliamento della piazza centrale su area di proprietà privata: le modifiche dovranno essere recepite nella documentazione tecnica della variante che dovrà quindi essere integrata prima dell'approvazione.
Relativamente alla proposta di riduzione della distanza minima dei fabbricati del distributore di carburante da 10 a 5 mt, si deve rilevare che tale distanza è prescritta dal POC mediante il rispetto delle disposizioni contenute nel RUE per la realizzazione dell'impianto: si ritiene che non sia possibile assentire alla riduzione richiesta poiché la variante al PUA non costituisce contemporaneamente variante al POC: si verrebbe pertanto a determinare una difformità delle norme del PUA rispetto a quanto prescritto nel POC; una eventuale deroga, inoltre, dovrebbe essere stabilita, nel rispetto delle disposizioni di legge, con atto del Consiglio.
In riferimento alla richiesta di modifica della bozza di convenzione per inserire la precisazione che gli esiti del percorso partecipativo promosso dal Comune non costituiscono vincolo o condizionamento alla libera progettualità, si propone l'accoglimento di tale richiesta, seppur si ritenga auspicabile un orientamento in tal senso.

3. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 33153 DEL 13 SETTEMBRE 2018

L'osservante chiede quali azioni compensative siano previste per i piccoli commercianti presenti nell'area del futuro intervento. Chiede inoltre se è previsto un accordo con l'investitore commerciale per attivare investimenti su Braida e se sono state preventivate azioni condivise con i commercianti della zona.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente**

Si ritiene l'osservazione non attinente sotto il profilo urbanistico poiché i contenuti della stessa non consentono di trovare elementi che possano essere utilizzati ai fini di un'eventuale miglioramento del progetto urbanistico.

4. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 33244 DEL 14 SETTEMBRE 2018

L'osservante espone una serie di considerazioni delle quali chiede ragione delle variazioni avvenute:

a. la viabilità principale a raso presenta una maggiore esposizione al rumore e un maggiore impatto visivo;
b. è stata notevolmente ridotta la piazzetta di collegamento tra i due edifici, perdendo il senso di luogo di aggregazione e di realizzazione di eventi;
c. è stata elevata l'altezza degli edifici che hanno assunto un profilo non dissimile dai capannoni preesistenti, non modificando il panorama della zona né valorizzando qualitativamente l'impatto visivo che dovrebbe tendere verso tipologie meno appariscenti e più integrate al paesaggio e più verdi;
d. i percorsi ciclabili sono discontinui e non prioritari rispetto al traffico veicolare, rendendo sconveniente l'uso di biciclette;
e. l'area destinata a parcheggio a raso è stata notevolmente incrementata, creando zone di difficile controllo con accessi che non è possibile chiudere, soprattutto nelle ore notturne; non è chiaro chi si accollerà l'onere dei controlli;
f. se il parcheggio pubblico fosse dislocato fra i due edifici commerciali e la zona di futura progettazione (parco), questo sarebbe utile anche ad altre attività che possono essere pianificate nella zona, come il cinema multisala, mentre risulta poco appetibile la fruizione del parco per la sua dislocazione e la sua forma lunga e stretta, non armonizzata con il progetto.
g. paiono complicati i percorsi di accesso e di uscita consentiti da entrambe le rotonde prospicienti il supermercato;
h. è previsto un viale di accesso rettilineo di circa 400 metri in cui le auto possono raggiungere alte velocità se non dotato di sistemi di rallentamento;
i. manca la connessione tra il progetto ed il tessuto esistente; risulta accentuato il confine con Fiorano.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di non accogliere l'osservazione**

Si premette che l'impostazione progettuale compete al titolare della presentazione del progetto: si rimanda alle considerazioni espresse nella controdeduzione all'osservazione n. 1 in merito alle scelte progettuali definite nel POC.

Si dissente, comunque, dal considerare l'architettura un elemento aprioristicamente negativo e impattante semplicemente per un fatto dimensionale: la qualità dell'architettura non può essere direttamente correlata con le dimensioni. Generalizzando, non si può non riconoscere che il volume, la dimensione passano in secondo piano di fronte al valore delle scelte compositive, che sono i veri elementi qualificanti.

Si deve ricordare che l'intervento riguarda un'area urbanizzata (degradata) oggetto di intervento di riqualificazione urbana e prima ancora interessata da un importante attività di bonifica ambientale: il paesaggio a cui si fa riferimento è dunque il tessuto urbanizzato circostante. In estrema sintesi, si ritiene che la corretta riqualificazione debba prevedere la ricostruzione di un tessuto urbano funzionale, che preveda il giusto grado di servizi, dove l'architettura è qualificante indipendentemente dalle dimensioni.

In riferimento al sistema dei percorsi ciclopedonali, il limite della rappresentazione non tiene conto della complessità e della reale articolazione a scala territoriale di tali percorsi, che sono stati però presi in considerazione: a tal proposito, si rimanda ai contenuti dell'osservazione n. 1 e alla documentazione grafica proposta ad ulteriore chiarimento di tale argomento.

Per quanto concerne le perplessità sollevate in merito alla gestione delle aree pubbliche immediatamente a contatto con il complesso commerciale, si precisa che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle

stesse (parcheggio e aiuola verde) sarà a carico del soggetto attuatore, come pure l'eventuale chiusura notturna del parcheggio, come previsto all'art. 7 della bozza di convenzione.
Riguardo l'obiezione relativa alla eventualità di insediare altre destinazioni d'uso e per questo modificare sostanzialmente l'assetto dell'insediamento commerciale, si deve precisare gli usi sono specificatamente indicati nelle schede di POC a cui il PUA deve conformarsi. Si precisa inoltre che il dimensionamento del parcheggio pubblico è direttamente connesso agli usi previsti, pertanto la previsione di usi diversi comporterebbe la rideterminazione delle quote di dotazioni territoriali (compresi i parcheggi privati di uso pubblico) in funzione dei parametri specificatamente previsti per ciascuna destinazione. Si ricorda inoltre che il parco pubblico adiacente il complesso commerciale costituisce una anticipazione di una quota parte della dotazione territoriale del sub ambito A, totalmente in territorio di Fiorano. Questa anticipazione è stata fortemente voluta dalle amministrazioni al fine di evitare che la prima attuazione dell'ambito della Ex Cisa Cerdisa si limitasse alla sola realizzazione del centro commerciale.

5. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 33454 DEL 14 SETTEMBRE 2018

L'osservante espone una serie di lamentazioni circa l'opportunità di realizzare il nuovo centro commerciale, le problematiche ambientali determinate dall'incremento dell'inquinamento per aumento del traffico veicolare, l'opportunità di insediare un distributore di carburante, eccetera.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente**
Si ritiene l'osservazione non rilevante sotto il profilo urbanistico poiché i contenuti della stessa non consentono di trovare elementi che possano essere utilizzati ai fini di un'eventuale miglioramento del progetto urbanistico.

6. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 33943 DEL 19 SETTEMBRE 2018 – FUORI TERMINE

E' elencata una serie di richieste tese, in primo luogo a conoscere dove sia possibile consultare i documenti adottati e per quale motivo parte di essi non siano stati illustrati nel percorso partecipativo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente**
Non è possibile valutare l'osservazione per le stesse motivazioni di cui all'osservazione n. 5.
Si precisa comunque che tutta la documentazione relativa agli strumenti urbanistici adottati e approvati è disponibile on-line, ai sensi di legge, sul sito istituzionale del Comune.

7. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 35351 DEL 28 SETTEMBRE 2018 – FUORI TERMINE

a) Nel progetto di variante risulta una differenza sostanziale nell'assetto della viabilità primaria, già apportata con il POC approvato con deliberazione CC n. 19/2017, rispetto al PSC.
b) occorre che il PUA sia integrato con la tavola dei vincoli di cui all'art. 19 della LR 20/2000
c) si sollevano elementi di criticità in merito all'ingresso ed uscita dalla stazione di servizio di progetto verso la nuova strada, rilevando ragioni di sicurezza e salvaguardia dei livelli di servizio della nuova strada.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione**
a) La Variante al PUA oggetto di approvazione non muta l'assetto infrastrutturale che è stato definito dal POC, risultando perciò pienamente conforme a quest'ultimo. Si rimanda al POC l'analisi delle considerazioni in merito alle scelte pianificatorie dello stesso in riferimento al contenuto del PSC.[1]

[1] A tal proposito, a completamento del riferimento all'art. 30 commi 1bis e 2 della LR 20/2000 e s.m.i. contenuto nell'osservazione, giova richiamare anche il comma 3 dell'art. 28 "*Piano Strutturale Comunale (PSC)*", che recita:
"*Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione al PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti*".

b) Il progetto in esame costituisce variante ad uno strumento urbanistico, parte integrante del POC "Ex Cisa Cerdisa" vigente che, per il sub ambito C, ha assunto gli effetti di PUA. Il POC contempla, fra la documentazione tecnica, la rappresentazione dei vincoli ambientali discendenti dal PSC: quest'ultimo strumento è stato adeguato al PTCP della Provincia di Modena ai titoli ed articoli indicati al comma 9 dell'art. 4 delle Norme dello stesso PSC.

c) Si ritengono condivisibili i dubbi circa la corretta progettazione degli accessi (ingresso, uscita) all'area del distributore di carburanti. In particolare per l'ingresso, si ritiene che debba essere garantita una corretta gestione del sistema di accesso, tenendo in considerazione - stante la prossimità della rotatoria di ingresso al centro commerciale - l'ipotesi di pericolo generato nel caso in cui si formino lunghe code di attesa del rifornimento, con rischio di interferenza sul sistema della viabilità generale. La soluzione più opportuna sarebbe quella di rivedere l'ingresso prevedendolo direttamente dai parcheggi interni del centro commerciale, senza il coinvolgimento della viabilità generale. In alternativa, in caso di evidenti e dimostrate difficoltà di realizzazione di tale previsione, è almeno necessario impedire l'accesso al distributore, dall'ingresso previsto in progetto, dei mezzi di grande dimensione, quali autocarri, autoarticolati, ecc., con portata superiore ai 25 q.li, naturalmente escludendo dal divieto i mezzi necessari per il rifornimento dei carburanti.
   Per l'uscita, questa va rivista, prevedendo un collegamento unicamente dal sistema viabilistico interno del centro commerciale (zona parcheggi), senza il coinvolgimento diretto della viabilità esterna. Sempre al fine di contenere l'impatto del traffico in transito e coinvolgimento del sistema viabilistico generale, si ritiene opportuno che per il distributore venga valutato un suo opportuno ridimensionamento (almeno nel numero di pompe erogatrici di carburanti). A tal proposito, si propone di inserire, all'art. 3, la seguente disposizione:
   "(...)
   Il distributore di carburanti dovrà presentare una corretta progettazione degli accessi e delle uscite dall'area di pertinenza; oltre al rispetto delle norme vigenti in materia di progettazione degli innesti, dovrà essere verificato che il sistema di distribuzione veicolare interna non presenti criticità tali da provocare interferenze sulla viabilità generale, ad esempio causato da un afflusso veicolare proporzionato al dimensionamento dell'impianto ma che il sistema di smistamento del piazzale non sia in grado di sostenere senza che ciò possa avere riflessi sulla strada pubblica di accesso. L'uscita dal distributore dovrà avvenire dalla viabilità di uscita prevista per il centro commerciale (zona parcheggi) e/o dall'uscita prevista sul lotto 3, utilizzata anche per l'accesso al lotto 2. (...)"

8. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 36351 DEL 5 OTTOBRE 2018 – FUORI TERMINE

Si chiede quali azioni sono state previste e condivise con i piccoli commercianti della zona.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente**
Non è possibile valutare l'osservazione per le stesse motivazioni di cui all'osservazione n. 5.

Per il COMUNE DI FIORANO MODENESE

1. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 18431 DEL 13 SETTEMBRE 2018

L'osservazione è stata avanzata dal Servizio Urbanistica Edilizia del Comune di Fiorano Modenese dopo aver riscontrato criticità nonché incongruenze sulla documentazione tecnica a corredo della variante in merito agli aspetti di seguito elencati:

- cessione parcheggio pubblico previsto in adiacenza al lotto 2 segnalando la necessità di rivedere il progetto evitando commistioni pubblico-privato;
- progettazione più definita e dettagliata per il lotto 2 (pubblico esercizio).
- maggiore definizione per il lotto 3 (strada privata) delineando in modo univoco il suo perimetro nonché i confini rispetto al lotto 1 ed al lotto 3;
- revisione delle tavole relative ai profili ambientali collegando in maniera precisa ogni profilo rappresentato alla propria linea di sezione nonché necessità di avere ulteriori profili che migliorino la lettura dello sviluppo futuro del comparto tenendo conto dei punti di maggiore criticità (ad esempio il salto di quota tra i fabbricati commerciali ed il parco urbano).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere l'osservazione**

Si propone l'accoglimento dell'osservazione segnalando che le modifiche dovranno essere recepite nella documentazione tecnica a corredo della variante e dovranno essere integrate prima dell' approvazione della stessa.

2. SINTESI DELL'OSSERVAZIONE PROT. N. 18444 DEL 14 SETTEMBRE 2018

L'osservante espone alcune considerazioni riconducibili a due punti fondamentali:

1. con specifico riferimento al lotto 2, necessità di valutazione circa le tipologie di attività che potrebbero essere inserite nel II stralcio, tenendo conto delle difficoltà in cui versa il commercio al dettaglio;
2. proposta di "riflettere su quella che pensiamo saranno Sassuolo e Fiorano fra 10-15 anni, per prevedere fin d'ora collegamenti e viabilità che non diventino, come spesso accaduto in passato ed in parte anche oggi, un problema per chi deve e dovrà transitare a causa del traffico indotto. La riflessione nasce anche dal fatto che il maggior flusso di traffico venga scaricato nel Comune di Fiorano Modenese all'altezza della rotatoria tra la Circondariale e Via Lamarmora e Via Braida; vista la posizione del distributore".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione**

Si propone di accogliere l'osservazione relativamente al punto 1 stralciando dalle Norme tecniche di attuazione la possibilità di insediare l'uso U6 – Medie strutture di vendita al dettaglio all'interno del lotto 2 da realizzare nel II stralcio.

Tale modifica comporta l'aggiornamento dell' elaborato relativo alle Norme tecniche di attuazione a corredo della variante che dovrà quindi essere integrato prima dell'approvazione della stessa.

In linea con quanto già espresso nella fase di controdeduzione del PGTU, si propone di non accogliere l'osservazione relativamente al punto 2 in quanto ritenuta non pertinente e si ribadesce che il PGTU è uno strumento di breve termine (2-3 anni) e che, pertanto, simulazioni che considerino gli impatti delle trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici saranno inserite all'interno del redigendo PUMS del Distretto Ceramico, strumento che guarda anche a medio e lungo termine.

CONTRODEDUZIONI AL PARERE DI ARPAE

SINTESI DEL PARERE

Il parere favorevole è condizionato al rispetto delle prescrizioni sotto riportate dedotte dalle osservazioni esposte nel medesimo parere, a cui si rimanda:

"- la variante al PUA dovrà essere coerente con il progetto descritto nella procedura di verifica di assoggettabilità espletata, ovvero legittimata secondo le procedure di legge con le previsioni proposte.

- *La gestione delle acque meteoriche dovrà essere chiarita negli elaborati progettuali illustrando, come evidenziato nelle considerazioni esposte, le soluzioni previste per il PV carburante, per le aree di scarico merci del centro commerciale e delle MSV – in termini di dimensionamento e di aree servite – e fornendo le valutazioni mancanti per il ridimensionamento di volumi imposti all'invarianza idraulica del progetto.*
- *la ditta esecutrice dovrà attenersi scrupolosamente alle indicazioni riportate nel piano per il riutilizzo delle terre e rocce da scavo.*
- *la progettazione definitiva ed esecutiva dovrà prevedere le barriere fonometriche come prescritto nella relazione di impatto acustico. I risultati dei collaudi sulle opere per la mitigazione dell'impatto acustico dovranno essere inoltrati al Comune e allo scrivente Servizio Territoriale.*
- *In fase di cantiere dovranno essere adottate idonee misure per il contenimento delle polveri, in special misura qualora la cantierizzazione degli scavi sia programmata durante periodi di clima secco.*
- *Gli uffici dello scrivente Ufficio Territoriale dovranno essere avvisati con un anticipo di 5 gg. lavorativi dell'inizio delle operazioni di scavo per la rimozione dell'elettrodotto interrato per permettere il controllo sulle operazioni di bonifica."*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Per quanto concerne la necessità di allineamento del PUA con il progetto sottoposto a verifica di assoggettabilità, si deve premettere che la variante proposta attiene principalmente a modifiche della tipologia del complesso commerciale che essendo significativamente correlato con l'assetto infrastrutturale, comporta conseguentemente alcune variazioni di quest'ultimo, sinteticamente riassumibili nella modifica della altimetria della strada principale, nella soppressione della passerella in quota e nella variazione delle aree destinate a parcheggi pubblici (la manutenzione ordinaria e straordinaria di questi ultimi resta però a carico del soggetto attuatore).

Per la nuova tipologia, il soggetto attuatore ha proposto la realizzazione suddivisa in stralci funzionali: il primo stralcio consiste nella realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, la costruzione della maggior parte del complesso commerciale (circa 15.000 mq di SC) e quella dei parcheggi pubblici a raso corrispondenti alla quantità richiesta per il carico urbanistico previsto nel primo stralcio; il secondo stralcio vede la realizzazione dell'edificio situato in Comune di Fiorano (1.000 mq di SC); il terzo stralcio prevede il completamento del complesso commerciale mediante la costruzione – per sopraelevazione - della quota restante di SC (circa 5.000 mq) e quella della corrispondente quantità di parcheggi pubblici dovuti (ricavati in interrato).

Non pare pertanto corretto dire che il terzo stralcio funzionale non era presente nel PUA vigente, poiché gli stralci rappresentano solamente una metodologia cronologica di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano, correlata all'attuazione degli interventi privati, così da consentire da un lato la possibilità di suddividere l'onere economico della realizzazione delle urbanizzazioni in un determinato lasso di tempo, dall'altro di garantire la realizzazione delle infrastrutture effettivamente funzionali alla parte di insediamento che si intende edificare.

La capacità edificatoria prevista nel PUA vigente resta inalterata nella nuova proposta e, di conseguenza, restano invariate le dotazioni territoriali: muta invece la modalità di intervento delle stesse in funzione dell'introduzione della realizzazione per stralci.

Il progetto presentato dal privato per la verifica di assoggettabilità (screening) dovrebbe riguardare il solo primo stralcio assoggettato a titolo abilitativo, dove i parcheggi pubblici sono previsti a raso. Ne consegue che il completamento delle opere mediante la realizzazione del terzo stralcio comporterà una nuova richiesta di verifica di assoggettabilità correlato ad un nuovo titolo abilitativo.

In riferimento alla gestione delle acque meteoriche, si provvede a modificare la documentazione cartografica con quanto richiesto.
In merito alle prescrizioni relative all'attuazione degli interventi, le stesse sono riportate all'interno della normativa tecnica di attuazione.
Per quanto riguarda infine le richieste relative alle operazioni di scavo per la rimozione dell'elettrodotto interrato, occorre precisare che queste sono comprese all'interno delle procedure di bonifica del sito contaminato, il cui procedimento è in capo ad ARPAE e non riguardano gli interventi previsti dal PUA se non per il fatto che l'attuazione di questi ultimi è condizionata dalla avvenuta bonifica del sito, accertata secondo i termini di legge sempre all'interno del procedimento suddetto.

CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI MODENA ESPRESSE CON ATTO DEL PRESIDENTE N. 196 DEL 7 DICEMBRE 2018-12-10

1. SINTESI DELLA RISERVA

Si fa riferimento al procedimento di bonifica in corso riguardante l'intero comparto C, e il parere ARPAE del 12.03.2017 che evidenziava la presenza di una piccola area ancora da bonificare alla data di approvazione del POC con effetto di PUA per detto comparto: per tale area è stato definito uno specifico stralcio del piano di bonifica. Lo stato della bonifica è poi stato assunto nella norma di POC, all'art. 6, dove sono state introdotte disposizioni in merito al rilascio dei titoli abilitativi connessi con lo stato della bonifica.
Le NTA del PUA dovranno esplicitare le richiamate disposizioni del POC in merito al completamento della bonifica delle aree.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere la riserva**
Si provvede ad integrare la norma di piano, all'art. 7, come segue:
"Bonifica dei suoli
L'intero comparto C rientra all'interno dell'area soggetta a "*Piano Operativo di Bonifica Ambientale – Area Primo Stralcio"*, approvato con determina ARPAE n. 2397/2016 e del quale è stato emanato il certificato di collaudo in data 16.02.2017 con determina ARPAE AMB 2017-767, a meno della porzione identificata come "*Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel*".
Si prescrive che gli interventi edilizi che interessano l'area dello Stralcio I bis sopra richiamato, non potranno essere iniziati prima dell'avvenuta bonifica di tale stralcio."

2. SINTESI DELLA RISERVA

Il POC approvato individua come sub ambito l'intero comparto C sul quale, contestualmente, è stato approvato il PUA. La presente variante al PUA procede individuando invece tre stralci funzionali che in realtà non fanno altro che suddividere ulteriormente il comparto in tre sub ambiti da realizzare in tempi diversi. La particolarità che gli interventi previsti nello stralcio 1 e nello stralcio 3 siano da realizzarsi sullo stesso sedime (lotto 1) in ampliamento del fabbricato che si costruirebbe con lo stralcio 1 ed in interrato ai relativi parcheggi pubblici/pertinenziali, di fatto non realizza la coerenza con la prescrizione del POC sopra richiamata in quanto anche considerando unitamente gli stralci 1 e 2 si pone ora in realizzazione solo una parte del sub ambito C (mq 15.433 e relative dotazioni) e non l'intero (21.000 e relative dotazioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di non accogliere la riserva**
Non corrisponde a verità il fatto che la suddivisione degli interventi in stralci funzionali costituisca una divisione del comparto in ulteriori sub ambiti: il PUA in oggetto fissa l'assetto urbanistico e le condizioni di attuazione dell'intero comparto C.
E' pacificamente riconosciuta, poi, la possibilità di attuare gli interventi di urbanizzazione previsti nel comparto per stralci funzionali: la giurisprudenza in questo caso è concorde sul fatto che vi debba essere una "*relazione di funzionalità*" fra gli interventi edilizi e la quota di opere di urbanizzazione da realizzare[2];
Nei piani attuativi è ordinariamente prevista l'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, regolamentata mediante disposizioni contenute nella convenzione urbanistica ovvero nelle norme di attuazione del piano stesso. Si può verificare il caso che non si definiscano rigorosamente gli stralci funzionali nel piano per consentire un certo margine di libertà, posto che deve comunque prevalere il concetto del nesso di funzionalità fra gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione ad essi afferenti: si

[2] Cfr art. 28 comma 7 LU 1150/1942 e ss.mm.ii.: "*L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati della legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento*".
Una medesima disposizione è contenuta al comma 4 dell'art. 28bis (permesso di costruire convenzionato) del DPR 380/2001: "*La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie*".

tratta in particolare di piani di ridotte dimensioni o dove l'assetto urbanistico – relativamente semplice – consente al collaudatore di attribuire una diretta correlazione interventi edilizi-opere di urbanizzazione.
Nel caso in esame, invece, il soggetto attuatore ha definito rigorosamente gli stralci funzionali anche a livello di piano urbanistico, sia sotto il profilo planimetrico che di successione temporale: si tratta di una scelta sostenuta da ragioni tecniche (esigenza di definire in modo univoco l'attribuzione di specifiche opere di urbanizzazione ai singoli stralci anche in relazione alla tipologia di edificio da costruire; necessità di realizzare in via prioritaria l'infrastruttura viaria principale e il verde pubblico, come imposto dal POC; coordinamento delle opere di urbanizzazione fra due amministrazioni diverse), accompagnata dalla consapevolezza che qualsiasi variazione è subordinata ad una variante del PUA.
Si ritiene che le motivazioni addotte nella riserva non trovino pertanto riscontro né dal punto di vista meramente tecnico, né sotto il profilo di legittimità giuridica.

3. SINTESI DELLA RISERVA

Facendo riferimento alla determina RER n. 13781 del 29.08.2018 relativa allo screening del progetto del nuovo centro commerciale, si rileva che oggetto di tale procedimento è solamente l'intervento che il PUA prevede da realizzarsi nel primo stralcio, mentre non viene preso in considerazione l'ampliamento ricompreso nel terzo stralcio.
Deve rilevarsi che, considerata la suddivisione temporale della realizzazione delle opere ammissibili nel Comparto C, e il fatto che la VAS della presente variante al PUA non prende in considerazione la realizzazione della quota di parcheggi da realizzarsi con il terzo stralcio, non appare possibile esprimersi in merito alla valutazione di sostenibilità dell'intero terzo stralcio. Pertanto la previsione di tale terzo stralcio dovrà essere rimandata a specifica variante al PUA, da accompagnarsi a specifica valutazione di sostenibilità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere la riserva**
La richiesta di screening avanzata dal soggetto attuatore è finalizzata ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo per l'intervento edilizio compreso nel primo stralcio funzionale: non si ritiene però che ciò possa costituire motivo di incongruenza rispetto al PUA, posto che questo strumento attiene ad un livello di pianificazione superiore, esteso all'intero comparto, mentre la richiesta di screening è relativa al singolo specifico intervento. Non si mette in dubbio, ovviamente, la necessità che tale titolo abilitativo dovrà essere conforme, sotto il profilo urbanistico-edilizio, alle disposizioni della Variante al PUA oggetto di approvazione.
In riferimento, invece, alla osservazione circa la mancata valutazione di sostenibilità del terzo stralcio funzionale, si deve premettere che il PUA vigente, approvato nel 2017, presenta un impianto urbanistico che, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, è di certo più impegnativo di quello proposto in Variante, per la presenza della piastra di parcheggi interrati che occupa la maggior parte del lotto di proprietà privata. Rispetto a questo impianto, la Variante propone una riduzione della superficie coperta e l'estensione in elevazione della struttura edilizia: nella nuova proposta, la presenza dei parcheggi interrati rappresenta una parte residuale dell'originario impianto edilizio, che a suo tempo è stato oggetto di valutazione di sostenibilità ambientale in sede di approvazione del PUA vigente.
Le valutazioni di sostenibilità effettuate nel piano vigente in merito agli aspetti acustici e di impatto della mobilità riferiti al dimensionamento massimo, sono immutati; anche perché l'assetto infrastrutturale non è cambiato, a meno della variazione altimetrica della nuova strada che introduce alterazioni che sono state oggetto di valutazione in sede di Valsat della Variante, ma che sono del tutto indipendenti dal terzo stralcio.
Restano inoltre sempre valide le prescrizioni in merito alla sostenibilità energetica, inquinamento luminoso, risparmio idrico.
Ciò che muta è un differente uso del suolo del lotto 1, determinato dalla riduzione della superficie coperta – data dalla previsione di un ampliamento per sopraelevazione – e dalla sensibile riduzione delle aree destinate a parcheggi interrati per sostituirli con posti auto a raso. Questo diverso utilizzo del suolo può avere effetti sulla determinazione della superficie permeabile: per la possibilità di individuare maggiore superficie mediante la prescrizione di realizzare gli stalli con materiale permeabile, per l'inserimento delle

alberature per l'ombreggiamento di parti del parcheggio; per il medesimo motivo, può avere riflessi migliorativi sulle valutazioni in merito al principio di attenuazione idraulica.
Ciò premesso, anche se si ritiene non corretto sostenere la totale mancanza di valutazione di sostenibilità ambientale rispetto agli interventi previsti nel terzo stralcio, posto che la riserva solleva una problematica sostanziale, si ritiene doveroso accogliere le considerazioni esposte in merito alla necessità di subordinare il terzo stralcio ad una ulteriore valutazione di sostenibilità ambientale: ciò potrà anche essere l'occasione per valutare la correttezza di quanto già realizzato in merito agli impatti previsti e le conseguenti misure di mitigazione proposte nella Valsat.
Si propone pertanto di integrare gli artt. 5 e 8 delle Norme come di seguito riportato:
"Art. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PER STRALCI FUNZIONALI
(...)
III Stralcio completamento dell'attuazione dei lotti 1 e 3 con la realizzazione delle SC residua pari a 5.567 mq, che completa la SC totale prevista dal POC.
Lo stralcio prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 2.227 mq individuato in interrato al di sotto dei parcheggi pubblici dello stralcio I.
L'attuazione di questo stralcio è subordinata alla VALSAT, integrativa di quella del PUA, e conseguentemente ad una variante al PUA per l'approvazione di tale valutazione ambientale.
(...)"
"ART. 8 VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
Fatto salvo quanto prescritto al precedente art. 5 relativamente all'attuazione del III Stralcio, non costituiscono varianti al PUA: (...)"

In merito infine alle considerazioni espresse nella riserva sulle questioni patrimoniali, con riferimento alla gestione dei parcheggi e delle aree pubbliche e al rapporto fra l'Amministrazione ed il soggetto attuatore, si ritiene che ciò attenga esclusivamente al potere decisionale dell'Amministrazione e non costituisca pertanto oggetto di valutazione di compatibilità inerente lo strumento urbanistico.

4. SINTESI DELLA RISERVA

In merito alla realizzazione dei parcheggi interrati, si fa presente che l'area del Comparto C ricade entro una zona di pericolosità P2 del Reticolo Secondario di Pianura del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.
Preso atto di quanto dichiarato nella Relazione di compatibilità idraulica – Elaborato 9 della Variante al PUA, che conclude che "si possono ritenere assenti problemi idraulici sul comparto in oggetto legati ai corsi d'acqua":
Si ritiene necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui alla DGR 1300/2016.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere la riserva**
Nonostante l'indagine del Tecnico abilitato abbia evidenziato l'assenza di condizioni di pericolo, si propone di integrare l'art.7 delle Norme alla voce "Rischio Idraulico", come di seguito indicato:
L'area del Comparto ricade entro la zona di pericolosità P2 del Reticolo Secondario di Pianura (RSP) del Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA); sulla base delle indagini contenute nelle relazioni idrauliche, si prescrive che:
- relativamente ai parcheggi e agli altri eventuali locali interrati, questi devono essere dotati di sistemi di autoprotezione, quali paratie e barriere antiallagamento a funzionamento idraulico o meccanico, e le pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
- gli impianti elettrici dei locali interrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento;
- gli impianti di riscaldamento/condizionamento, qualora previsti in vani interrati, siano collocati in vani a tenuta d'acqua.

5 -6. SINTESI DELLE RISERVE

Si richiama quanto espresso nel parere tecnico in merito all'espressione di osservazioni ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000 – Osservazioni nn. 1, 2, 3, 4 in ordine alla necessità che, al fine di garantire la sostenibilità del piano, si assicuri la conformità della presente variante al PUA ai vigenti e sovraordinati disposti legislativi, pianificatori e normativi.

Appare poi necessario richiamare in questa sede i pareri ARPAE ed AUSL, a cui ci si dovrà conformare in sede di approvazione al fine di garantire la sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere la riserva**
Per quanto concerne le osservazioni 1, 2, 3, 4, si rimanda alle controdeduzioni di riferimento. In merito al Parere ARPAE, si rinvia alla specifica controdeduzione contenuta nel presente documento e relativo adeguamento del piano alle prescrizioni espresse nel suindicato parere. Infine, si precisa che il parere AUSL è favorevole alle condizioni espresse da ARPAE.

7. SINTESI DELLA RISERVA

Si richiamano i contenuti della relazione idraulica che, in riferimento all'applicazione del principio di attenuazione idraulica, prevede la riduzione della portata al colmo del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali del 50% rispetto alla situazione ante opera, ottenuto parte per l'aumento della superficie permeabile, parte dal recupero delle acque delle copertura per utilizzi compatibili e parte dall'impiego di sistemi di laminazione e riduzione delle sezioni di chiusura delle condotte fognarie.
Si ritiene necessario, in sede di approvazione del PUA, il coordinamento degli elaborati cartografici con quanto riportato nella relazione tecnica relativamente al rischio idraulico e gestione del ciclo idrico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere la riserva**
Si propone completare l'elaborato relativo alla descrizione della gestione delle acque meteoriche delle aree pubbliche contenuta della Tavola 09, con quella da realizzare nei lotti fondiari, in esemplificazione a quanto descritto della Relazione idraulica.

8. SINTESI DELLA RISERVA

Il Comparto C ricade nel settore di ricarica della falda di tipo B con grado di vulnerabilità dell'acquifero alta.
Con riferimento all'area di distribuzione del carburante e allo stoccaggio interrato di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione degli stessi, ai piazzali adibiti a parcheggi e strade ed alle fognature e opere di collettamento ai corpi recettori di acque reflue urbane.
Si chiede l'applicazione delle misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o di riduzione del rischio di cui all'allegato 1.4 del PTCP.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere la riserva**
Si propone di integrare il contenuto della voce "Rischio Idraulico" dell'art. 7 delle Norme come segue:
"Il comparto C ricade all'interno del Settore di ricarica della falda di tipo B con grado di vulnerabilità alto: per gli interventi previsti all'interno del comparto si prescrive l'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 17 (Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura) del PSC del Comune di Sassuolo nel proprio territorio di competenza e quelle di cui all'Allegato 1.4 del PTCP vigente.
Per quanto riguarda specificatamente l'uso U10 (Impianti di distribuzione di carburanti) insediabile entro il territorio del Comune di Sassuolo, oltre a quanto sopra prescritto, dovrà essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale secondo quanto stabilito dalle norme vigenti; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate a un depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato da realizzarsi secondo le norme vigenti e previo parere degli Enti competenti."

9. SINTESI DELLA RISERVA

In riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione nella versione integrata il 22 novembre 2018, si osserva che l'art. 3 definisce la struttura commerciale come "centro commerciale di attrazione di livello inferiore", comprensivo di medie strutture e/o grandi strutture con superficie di vendita alimentare inferiore a 4.500 mq e superficie di vendita non alimentare inferiore a 10.000 mq.

Tale definizione non è coerente con quanto previsto dal POIC, dal POC e dall'Accordo Territoriale, si prescrive pertanto di ripristinare la definizione specificata dal POIC/Accordo Territoriale ed indicata nell'Allegato alla Relazione tecnico-illustrativa redatta dal Servizio Urbanistica e Cartografico del Comune di Sassuolo trasmessa con comunicazione prot. 29887 del 15/03/2018 acquisita con prot. n. 30539 del 13/08/2018 e che costituisce l'Allegato A della Determinazione n. 366 del 12/07/2018 di autorizzazione alla pubblicazione della Variante al PUA *"L'area commerciale integrata ricompresa nel lotto 1 del comparto e programmata dal POIC, ha una superficie di vendita (SV) massima attribuita pari a 12.000 mq di cui: superficie ammessa per grandi strutture: SV = 7.500 mq, suddivisa in Alimentare SV = 3.550 mq; Non alimentare SV = 3.950 mq; la SV residua (12.000 – 7.500 = 4.500 mq) è destinata all'insediamento di medie strutture di vendita non alimentare. Le medie strutture di vendita non alimentari dovranno avere una SV minima non inferiore a 400 mq."*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere la riserva**

Si propone di correggere il testo normativo ripristinando la versione precedente.

10. SINTESI DELLA RISERVA

In merito alla superficie permeabile, il POC indica che la quota assegnata al Comparto C è pari a 23.155 mq. Le Norme della variante al PUA modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e modifiche d'ufficio, suddividono tale quota fra verde pubblico attrezzato (13.888 mq), aree permeabili di cessione (5.454 mq), aree permeabili interne ai lotti fondiari (3.813 mq).

Nella versione adottata, invece, la quota di aree permeabili di cessione era pari a 5.802 mq, mentre quella da individuare all'interno dei lotti fondiari era di 3.465 mq.

Questo comporta sia una riduzione delle aree permeabili di cessione (da 5.802 a 5.454), sia una ridistribuzione delle aree permeabili interne ai lotti edificabili dei due comuni fra i lotti 1, 2 e 3 e fra le fasi I e II. Tale modifica non pare trovare nessuna motivazione derivante dall'accoglimento di osservazioni o di pareri di Enti.

Si ritiene necessario che tale modifica sia supportata da una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, eventualmente precisando se deriva dall'accoglimento di osservazioni, e che siano coordinati di conseguenza gli elaborati cartografici.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: **Si propone di accogliere parzialmente la riserva**

La determinazione della superficie permeabile minima è stata effettuata dal POC (art. 10 Norme), applicando i diversi parametri percentuali contenuti nelle norme dei due comuni alle superfici territoriali presenti entro i rispettivi territori. Lo stesso POC ha poi assegnato la quota di superficie permeabile a ciascun sub ambito, precisando solamente quanta parte di questa sia da assolvere mediante la realizzazione di verde pubblico attrezzato, mentre la porzione residua deve essere dimostrata in sede di PUA.

Per quanto riguarda il Comparto C, il POC determina la quota di superficie permeabile pari a 23.830 mq, di cui le aree destinate a verde pubblico attrezzato assommano a 13.830 mq, mentre la quantità da dimostrare all'interno dei lotti fondiari è pari a 9.325 mq.

Si deve precisare che il POC riporta una "dimostrazione" della superficie permeabile, atta a attestare la effettiva reperibilità della stessa: ad esclusione delle aree di verde pubblico attrezzato che corrispondono ad una quota parte di dotazione territoriale dovuta (pertanto assoggettate anche alla verifica dimensionale rispetto alla propria destinazione funzionale), per la quota restante (9.325 mq) il PUA deve dare dimostrazione del loro reperimento indipendentemente dalla natura patrimoniale o funzionale delle stesse, in quanto ciò che è da valutare è solamente l'effettiva permeabilità.

Nel caso in questione, la Variante al PUA ha incrementato di poco la quota di aree destinate a verde pubblico attrezzato (58 mq) e più incisivamente quella relativa alle altre aree verdi in cessione

(genericamente aiuole stradali), in conseguenza del nuovo assetto derivante dalla modificazione della tipologia dell'edificio commerciale.
La variazione delle quantità parziali intercorsa durante l'iter di pubblicazione, invece, è stata determinata dalla modifica d'ufficio introdotta dal Comune di Fiorano che ha comportato una diversa localizzazione del parcheggio pubblico originariamente previsto entro il lotto 2, provocando un incremento della quota di superficie permeabile da ricavare internamente al lotto medesimo e una corrispondente riduzione della quota di area verde di cessione, restando comunque inalterato il parametro complessivo della superficie permeabile del Comparto (23.155 mq di cui 13.888 di verde pubblico attrezzato).
Si ritiene che la valutazione di sostenibilità effettuata dalla variante del PUA abbia già tenuto conto della verifica della permeabilità nel suo complesso e che la variazione di assetto della stessa non incida su tale valutazione, rimanendo comunque tale la natura permeabile dell'area, che è il solo parametro che deve essere rispettato.
A maggiore chiarimento, si propone però l'integrazione di uno specifico elaborato grafico, che dimostri dettagliatamente il rispetto della dotazione di permeabilità del Comparto in modo grafico oltre che alfanumerico.

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "AR (S-F) – EX CISA CERDISA – COMPARTO C"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE A SEGUITO DELLE COTRODEDUZIONI

PREMESSA

Con Delibera n. 19 del 30/03/2017 del Consiglio Comunale di Sassuolo e Delibera n. 15 del 30/03/2017 del Consiglio Comunale del Comune di Fiorano Modenese è stato approvato il POC con valenza di PUA per il solo sub ambito C, relativo al programma di riqualificazione ambito AR (S-F) ex Cisa-Cerdisa" ricompreso in aree poste in Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese.

La proprietà ha ritenuto necessario presentare una variante al PUA per dare attuazione agli interventi previsti nel sub ambito C mediante l'individuazione di tre distinti stralci funzionali.

Le presenti norme sostituiscono quelle approvate in sedi di approvazione di POC con effetto di PUA.

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti disposizioni attengono principalmente alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico ed alle modalità di attuazione sia del programma edilizio che delle opere di urbanizzazione.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, anche al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riferimento a quelle che riguardano le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.).

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nell'applicazione delle prescrizioni e delle previsioni del PUA, in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra norme tecniche d'attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda a quanto contenuto nella scheda normativa di POC e alle norme dei RUE vigenti rispettivamente nel Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese. al momento dell'approvazione della presente Variante al PUA, nonché alle disposizioni e prescrizioni contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

ART. 2 LOCALIZZAZIONE

Il sub ambito interessato dal presente PUA è identificato negli elaborati di POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa"come Sub Ambito C - Polo Commerciale; esso ricade parte nel Comune di Sassuolo e parte in quello di Fiorano Modenese.

Il sub ambito C si estende per una superficie territoriale (ST), misurata graficamente sulla base del rilievo strumentale, pari a 87.257 mq di cui 72.865 mq in Comune di Sassuolo e 14.392 mq in Comune di Fiorano Modenese. Le coordinate catastali dell'area relativa al Sub Ambito C - Polo Funzionale Commerciale sono quelle di seguito riportate:

Aree ricomprese nel territorio del Comune di Sassuolo:

Proprietà Coop Alleanza 3.0	Fg.32, Mapp. 191, 192, 184, 193;
Proprietà Enel Distribuzione	Fg.32, Mapp. 159;
Proprietà ARCA S.p.A	Fg.32, Mapp. 199;
Proprietà CISF S.p.A	Fg.32, Mapp. 170, 183, 194, 195, 196, 197, 198;

Aree pubbliche del Comune di Sassuolo accatastate come “strada”: tratto di via Mazzini, tratto finale di via Adige;

per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 72.865 mq.

Aree ricomprese nel territorio del Comune di Fiorano Modenese:

Proprietà Coop Alleanza 3.0 Fg.10, Mapp. 364;

Proprietà CISF S.p.a. Fg.10, Mapp. 363 (parte);

Aree pubbliche del Comune di Fiorano: Via San Francesco, Via Lamarmora;

per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 14.392 mq.

L’analisi dei dati catastali ha rilevato uno scostamento dei valori nominali delle particelle rispetto a quelli effettivamente desunti dalle misurazioni strumentali: di conseguenza, questi ultimi valori sono stati assunti come dati cui fare riferimento nella progettazione e nella determinazione dei parametri dimensionali del progetto.

ART. 3 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Il Sub Ambito C è suddiviso in 3 lotti funzionali individuati sulla planimetria generale di progetto (Tav. 06):

Lotto 1 area destinata alla realizzazione dell’area commerciale integrata ricompresa all’interno del territorio del Comune di Sassuolo, a cui è assegnata una SC complessiva di 20.000 mq;

Lotto 2 area situata entro il Comune di Fiorano Modenese, dove è previsto l’insediamento di una SC di 1.000 mq;

Lotto 3 area inclusa in massima parte entro il Comune di Fiorano Modenese e per una piccola porzione in territorio di Sassuolo, senza capacità edificatoria assegnata.

La realizzazione degli interventi all’interno dei lotti sopra descritti è subordinata alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione corrispondenti agli stralci funzionali entro cui i lotti sopra citati sono ricompresi, come precisato all’art. 5 delle presenti Norme.

Gli usi ammessi, in base alle definizioni presenti nei RUE dei rispettivi Comuni, sono i seguenti:

Lotto 1

grande struttura di vendita al dettaglio alimentare o misto (U7.a);

medie strutture di vendita al dettaglio non alimentare (U6);

pubblici esercizi (U11);

distribuzione carburanti per uso autotrazione (U10) e relativi usi connessi;

serra idroponica ricompresa nell’uso (U6-U7);

Lotto 2

pubblici esercizi (U11.a);

esercizi commerciali di vicinato (U5);

~~media struttura di vendita al dettaglio (U6.1);~~

Lotto 3

strada di accesso all’area di scarico supermercato.

Commento [m1]: A seguito di osservazione d’ufficio del Comune di Fiorano Modenese

~~L'area commerciale integrata programmata dal POIC ha una superficie di vendita (SV) massima attribuita pari a 12.000 mq; la struttura commerciale definita dal PUA è classificabile ai sensi della DCR 1253/1999 come "centro commerciale di attrazione di livello inferiore", quindi comprensivo di medie strutture e/o grandi strutture con superficie di vendita alimentare inferiore a 4.500 mq e superficie di vendita non alimentare inferiore a 10.000 mq.~~

Commento [m2]: In adeguamento alla riserva n. 9 della Provincia di Modena

L'area commerciale integrata programmata dal POIC ha una superficie di vendita (SV) massima attribuita pari a 12.000 mq, di cui:

Superficie ammessa per grandi strutture: SV = 7.500 mq, suddivisa in:

Alimentare SV = 3.550 mq;

Non alimentare Sv = 3.950 mq;

la Sv residua (12.000 – 7.500 = 4.500 mq) è destinata all'insediamento di medie strutture di vendita non alimentare.

Le medie strutture di vendita non alimentare dovranno avere una SV minima non inferiore a 400 mq.

L'impianto per distribuzione carburanti (U10) previsto nel lotto 1 è disciplinato dai seguenti parametri:

- SF minima = 3.240 mq.
- SC max = 324 mq. (con esclusione delle pensiline);
- H max = 5,00 mt ad eccezione delle pensiline;
- SP = la superficie permeabile è assolta quale quota parte di quella indicata nella tabella riportata di seguito, assegnata ai lotti 1 e 3 (3.031 mq) da verificare in sede di titolo abilitativo;
- distanza minima degli edifici dalla sede stradale (con esclusione delle pensiline~~/ e delle~~ tettoie a copertura degli erogatori di carburante ~~per le quali viene prescritta una distanza minima di 3,00 mt dalla carreggiata stradale della sua proiezione in pianta~~) = 10,00 mt. o comunque conforme alla normativa vigente alla data del rilascio del relativo titolo edilizio qualora questa preveda distanze inferiori;
- distanza minima delle pensiline**/tettoie a copertura degli erogatori di carburante** dalla carreggiata stradale = 3,00 mt;
- distanza minima di edifici dai confini di proprietà = 5,00 mt, ad eccezione di impianti e locali tecnici per i quali è ammessa la realizzazione in confine.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari all'impianto: U5 (nei limiti di quanto consentito dalle norme vigenti), U11, servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

Il distributore di carburanti dovrà presentare una corretta progettazione degli accessi e delle uscite dall'area di pertinenza; oltre al rispetto delle norme vigenti in materia di progettazione degli innesti, dovrà essere verificato che il sistema di distribuzione veicolare interna non presenti criticità tali da provocare interferenze sulla viabilità generale, ad esempio causato da un afflusso veicolare proporzionato al dimensionamento dell'impianto ma che il sistema di

smistamento del piazzale non sia in grado di sostenere senza che ciò possa avere riflessi sulla strada pubblica di accesso. L'uscita dal distributore dovrà avvenire dalla viabilità di uscita prevista per il centro commerciale (zona parcheggi) e/o dall'uscita prevista sul lotto 3, utilizzata anche per l'accesso al lotto 2.

Commento [m3]: In accoglimento dell'osservazione prot. 35351/2018 pervenuta al Comune di Sassuolo

Per quanto qui non espressamente prescritto, si rimanda alle disposizioni di settore in materia di impianti di distribuzione carburanti e al del RUE del Comune di Sassuolo.

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistici ed edilizi

	POC	PUA APPROVATO	PUA VARIANTE	I STRALCIO	II STRALCIO	III STRALCIO
S.t.	*Sassuolo* *72.865 mq* *Fiorano* *14.392 mq* TOTALE 87.257 mq	*72.865 mq* *14.392 mq* 87.257 mq	*72.865 mq* *14.392 mq* 87.257 mq	*72.865 mq* *14.392 mq* 87.257 mq	*72.865 mq* *14.392 mq* 87.257 mq	*72.865 mq* *14.392 mq* 87.257 mq
S.f.	TOTALE 42.128 mq	42.128 mq	45.548 mq	41.418 mq	4.130 mq	41.418 mq
S.C.	*Lotti 1+3* *Lotto 2* TOTALE 21.000 mq	21.000 mq	*20.000 mq* *1.000 mq* 21.000 mq	*14.433 mq* 14.433 mq	*1.000 mq* 1.000 mq	*5.567 mq* 5.567 mq
PU1	40%xS.C 8.400 mq	8.400 mq*	8.400 mq°	5.773 m^	400 mq	2.227 mq
VU1	60%xS.C 12.600 mq	13.830 mq**	13.888 mq°°	13.888 mq	- mq	- mq
S. permeabile	*VU1* *S. perm. in cessione* *S. perm. interna Lotti 1+3* *S. perm. interna Lotto 2* TOTALE 23.155 mq	*13.830 mq* *4.325 mq* *5.000 mq* 23.155 mq	*13.888 mq* *5.454 mq°°°* *3.031 mq* *782 mq* 23.155 mq	*13.888 mq* *5.454 mq* *3.031 mq* 22.373 mq	*782 mq* 782 mq	
H max	16,00 m	16,00 m	16,00 m	16,00 m	16,00 m	16,00 m
Visuale libera	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5
D. min. confini	≥ 5,00 m	≥ 5,00 m	≥ 5,00 m (1)	≥ 5,00 m (1)	≥ 5,00 m (1)	≥ 5,00 m (1)
D. min. edifici	≥ 10,00 m	≥ 10,00 m	≥ 10,00 m (2)	≥ 10,00 m (2)	≥ 10,00 m (2)	≥ 10,00 m (2)

(1) Ad eccezione di locali tecnici per i quali è possibile l'edificazione in confine

(2) Ad eccezione di locali tecnici per i quali la distanza minima da altri edifici è pari a 1,20 m

* *450+400+7.550*= 8.400 mq

** 2.070+11.760=13.830 mq

° 600+315+65+4.793+2.227+400=8.400 mq

°° 2.322+11.566=13.888 mq

°°°255+60+115+255+2088+195+1245+135+135+243+315 (P via Braida)+203 (P via Braida)+65 (P via Braida)+78+67=5.454 mq

^ 600+315+65+4.793=5.773 mq

Commento [m4]: Riportato nel dispositivo dell'art. 7

~~La quota complessiva di superficie permeabile attribuita dal POC al Comparto C è pari a 23.155 mq; il PUA suddivide tale superficie nelle seguenti quantità:~~

- ~~aree destinate a verde pubblico = 13.888 mq;~~
- ~~aree permeabili di cessione (aiuole stradali, aree verdi delle rotatorie, ecc.) = 5.454mq;~~
- ~~aree permeabili interne ai lotti edificabili = 3.031 (lotti 1+3) + 782 (lotto 2)~~

~~Il soddisfacimento della quota di SP interna ai lotti deve essere dimostrato in sede di presentazione dei titoli abilitativi, sulla base delle disposizioni contenute nei RUE dei rispettivi comuni; i titoli abilitativi e loro varianti dovranno sempre riportare la dimostrazione del raggiungimento della suddetta quota di SP nella totalità, anche se relativi a porzioni di SF.~~

Parcheggi di pertinenza

La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere definita in sede di titoli abilitativi in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste, in ragione dei parametri previsti ai sensi dell'art. 55 Parte Terza del RUE del Comune di Sassuolo e dell'Art. 97 del RUE vigente del Comune di Fiorano.

~~Impianti di illuminazione~~

~~Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento della Giunta Regionale 12 novembre 2015, N. 1732 recante la terza direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della legge regionale 29 settembre 2003, n. 19. In particolare, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 5 della Deliberazione D.G.R. 1732/2015 luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003.~~

Commento [m5]: Disposizione già presente all'art. 7

ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:

Viabilità principale di collegamento tra la Via Statale e la circondariale San Francesco (parte in Comune di Sassuolo e parte in Comune di Fiorano Modenese);

Rotatoria su Via Statale (Comune di Sassuolo);

Rotatoria sulla Circondariale San Francesco (Comune di Fiorano Modenese);

Raccordo stradale tra la rotatoria di Via Statale e la Via Copernico (Comune di Fiorano Modenese);

Opere di riqualificazione stradale su Via Braida (Comune di Sassuolo);

Parcheggio pubblico, localizzato sul fronte del centro commerciale (Comune di Sassuolo);

Parcheggi pubblici su Via Braida (Comune di Fiorano Modenese);

Parcheggio pubblico su Via Copernico (Comune di Fiorano Modenese);

Aree verdi fra la viabilità principale ed il quartiere Braida (Comune di Sassuolo);

Area verde lungo la Via Statale (Comune di Sassuolo);

Sottopasso ciclopedonale di collegamento tra l'area commerciale e l'abitato di Braida (Comune di Sassuolo);

Commento [m6]: In accoglimento dell'osservazione prot. n. 33092/2018 pervenuta al Comune di Sassuolo

Realizzazione di passaggio a raso protetto tra Via Braida e l'area del centro commerciale (Comune di Sassuolo);

Impianto di illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti, previsto in corrispondenza degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree di sosta e gioco);

Infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, gas, elettricità, telefono);

Impianto di videosorveglianza delle aree pubbliche;

infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (si rimanda all'art. 99 comma 10 del RUE di Fiorano Modenese e all'art. 150 Parte Seconda del RUE del Comune di Sassuolo).

Le opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, infrastrutture, ecc.) sono subordinate al recepimento delle prescrizioni indicate nei pareri emessi dagli enti competenti in materia ambientale e dai gestori delle reti e delle infrastrutture.

Deviazione del canale di Fiorano

L'individuazione delle aree edificabili del PUA rende indispensabile lo spostamento verso Est del tratto del Canale di Fiorano (realizzato con una tubazione da 500 mm) che interferirebbe con l'attuazione del lotto commerciale. Il nuovo tracciato sarà interamente eseguito in area oggetto di cessione alla Pubblica

Amministrazione e avrà origine su Via Mazzini, laddove la condotta devia attualmente verso Ovest, e proseguirà verso Nord fino a ricongiungersi col tratto esistente confinante con l'edificato localizzato a Est di Via Tagliamento.

ART. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PER STRALCI FUNZIONALI

E' consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, secondo la suddivisione degli stessi indicata negli elaborati progettuali e meglio specificata e disciplinata della convenzione urbanistica:

I Stralcio attuazione dei lotti 1 e 3, con la realizzazione di una quota di SC massima pari a mq. 14.433.

Lo stralcio prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione corrispondenti a:

- nuovo asse viario e relative rotatorie di innesto con la viabilità esistente;
- verde pubblico ciclopedonali, verde pubblico attrezzato e ciclopedonali;
- quota parte dei parcheggi pubblici per una superficie di 5.773 mq;

II Stralcio attuazione del Lotto 2, con la realizzazione di una quota di SC massima pari a 1.000 mq.

Lo stralcio prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 400 mq, esterno al lotto 2, in prossimità di via Niccolò Copernico.

III Stralcio completamento dell'attuazione del lotto 1 con la realizzazione della SC residua pari a 5.567 mq, che completa la SC totale prevista nel POC.

Lo stralcio prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 2.227 mq, individuato in interrato al di sotto dei parcheggi pubblici dello stralcio I.

L'attuazione di questo stralcio è subordinata alla Valsat, integrativa di quella del PUA, e conseguentemente ad una variante di PUA per l'approvazione di tale valutazione ambientale.

Commento [m7]: In accoglimento della riserva n. 3 della Provincia di Modena

Le opere di urbanizzazione relative agli stralci I e II dovranno essere incluse in un unico permesso di costruire, presentato presso i due comuni: i titoli abilitativi dovranno indicare le opere di urbanizzazione ricadenti nel territorio di competenza comunale e il computo metrico estimativo delle opere afferenti a ciascun comune.

Le opere di urbanizzazione relative allo stralcio III (realizzazione del parcheggio pubblico interrato) saranno oggetto di un ulteriore titolo abilitativo da presentare presso il Comune di Sassuolo. L'esecuzione degli interventi edilizi previsti nel III stralcio (ampliamento degli edifici e realizzazione dei parcheggi interrati) comporta l'obbligo di sospensione dell'attività commerciale fino al collaudo delle opere.

L'attuazione degli interventi previsti in ciascuno degli stralci è subordinata alla verifica di assoggettabilità (screening) alla VIA da parte degli enti preposti, qualora la stessa sia prevista ai sensi del D.Lgs 152/2006.

Commento [m8]: Specificazione introdotta a seguito delle considerazioni espresse nel parere ARPAE

ART. 6 REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

Tipologie edilizie

Il PUA definisce gli schemi tipologici da assumere come modelli di riferimento per la progettazione edilizia esecutiva dei nuovi lotti di intervento. Gli schemi tipologici allegati, esemplificativi di una possibile distribuzione interna, hanno carattere di orientamento per la progettazione esecutiva e non costituiscono pertanto schemi vincolanti, fermo restando tutte le rimanenti disposizioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

Il progetto relativo al lotto 1 dovrà prevedere la realizzazione di un asse ciclopedonale per l'attraversamento in senso est-ovest dell'area e di collegamento con il parco pubblico adiacente al complesso commerciale, come indicato nelle planimetrie del PUA. Il progetto esecutivo dell'insediamento commerciale dovrà inoltre prevedere la creazione di un'ampia piazza pedonale, localizzata in prossimità dei due blocchi di edifici commerciali, opportunamente attrezzata con elementi di arredo urbano. Di queste aree, ancorché di proprietà privata, dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Ai fini del contenimento degli effetti "isola di calore", gli stalli di sosta dei parcheggi a raso saranno realizzati con fondo permeabile o semipermeabile, o comunque con materiali idonei a garantire una maggiore dispersione del calore. Gli stalli dei parcheggi, pubblici e pertinenziali saranno ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, come rappresentato nelle planimetrie del piano.

Per quanto possibile, si dovrà prevedere il contenimento visuale dei veicoli in sosta, lungo la viabilità di progetto, attraverso l'organizzazione delle aree verdi presenti lungo le infrastrutture viarie mediante sistemi organizzati di siepi e alberature da prevedere nel progetto del verde delle aree di urbanizzazione.

Commento [m9]: Specificazione introdotta in seguito alle considerazioni espresse nell'osservazione prot. 32959/2018 pervenuta al Comune di Sassuolo, nonché al contenuto dell'osservazione 33092/2018 sempre pervenuta al Comune di Sassuolo

Serra idroponica

E' consentita la realizzazione di una serra idroponica al piano primo dell'edificio commerciale a destinazione alimentare da realizzarsi sul lotto 1, priva di una propria autonomia di funzione, risultando parte dell'esercizio commerciale. Tale struttura, pur non direttamente accessibile ai clienti dell'attività commerciale, potrà essere comunque visitabile per attività didattiche ed educative, con spazi dimostrativi e di workshop. La serra è da considerarsi come laboratorio produttivo, deposito e/o magazzino della struttura di vendita (nello specifico quale porzione del reparto ortofrutticolo), alla quale è collegata mediante spazi appositi ed impianti.

La superficie della serra non concorre alla dotazione dei parcheggi pertinenziali. Concorre invece alla dotazione di parcheggio pubblico.

Recinzioni, accessi carrai e barriere acustiche

Le recinzioni previste sul confine del parco di Fiorano dovranno essere realizzate con grigliati zincati e verniciati di altezza massima di 2,50 metri, montati su un basamento in cemento a vista di altezza pari a circa 50 cm, la quota dell'altezza totale della recinzione si deve riferire al punto più alto del terreno.

Le recinzioni sui lotti a confine con le altre aree di cessione saranno realizzate con rete metallica plastificata con altezza massima pari a 2,00 metri, montata su basamento in cemento a vista di circa 50 centimetri.

Gli accessi carrai sono univocamente individuati e dimensionati nelle tavole di progetto: è ammessa unicamente la variazione della loro geometria, in relazione al maggiore dettaglio previsto nei progetti allegati ai titoli abilitativi.

L'esatta localizzazione delle barriere fonoassorbenti sarà determinata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione**, nel rispetto di quanto prescritto nella relazione di impatto acustico del PUA; i risultati dei collaudi sulle opere di mitigazione dell'impatto acustico dovranno essere inoltrati al Comune e ad ARPAE**.

Commento [m10]: In adeguamento alle prescrizione contenute nel parere di ARPAE

ART. 7 PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE ~~A CUI OTTEMPERARE IN SEDE DI TITOLO ABILITATIVO~~

Commento [m11]: Si modifica il contenuto del presente articolo mediante l'inserimento delle prescrizioni di carattere ambientale contenute nelle relazioni che compongono la Valsat, oltre a quelle introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni/riserve

Permeabilità

La quota complessiva di superficie permeabile (SP) attribuita dal POC al Comparto C è pari a 23.155 mq; il PUA suddivide tale superficie nelle seguenti quantità:

- **aree destinate a verde pubblico = 13.888 mq;**
- **aree permeabili di cessione (aiuole stradali, aree verdi delle rotatorie, ecc.) = 5.454 mq;**
- **aree permeabili interne ai lotti edificabili = 3.031 (lotti 1+3) + 782 (lotto 2) = 3.813 mq.**

Il soddisfacimento della quota di SP interna ai lotti deve essere dimostrato in sede di presentazione dei titoli abilitativi, sulla base delle disposizioni contenute nei RUE dei rispettivi comuni; i titoli abilitativi e loro varianti dovranno sempre riportare la dimostrazione del raggiungimento della suddetta quota di SP nella totalità, anche se relativi a porzioni di SF.

Commento [m12]: Di sposizione prima contenuta nell'art. 3. le quantità relative alle "aree permeabili di cessione" e alle "aree permeabili interne ai lotti" subiscono una variazione in conseguenza dello spostamento del parcheggio pubblico da lotto 2 a via Copernico a seguito di osservazione d'ufficio del Comune di Fiorano Modenese.

Bonifica dei suoli

L'intero comparto C rientra all'interno dell'area soggetta a Piano Operativo di Bonifica Ambientale – Area Primo Stralcio, approvato con determina ARPAE n. 2397/2016 e del quale è stato emanato il certificato di collaudo in data 16.02.2017 con determina ARPAE AMB 2017-767, a meno della porzione identificata come "Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel".

Si prescrive che gli interventi edilizi che interessano l'area dello Stralcio I bis sopra richiamato, non potranno essere iniziati prima dell'avvenuta bonifica di tale stralcio.

Commento [m13]: In accoglimento della riserva n. 1 della Provincia di Modena

Rischio idraulico

Il comparto C ricade all'interno del Settore di ricarica della falda di tipo B con grado di vulnerabilità alto: per gli interventi previsti all'interno del comparto si prescrive l'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 17 (Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura) del PSC del Comune di Sassuolo nel proprio territorio di

competenza e quelle di cui all'Allegato 1.4 del PTCP vigente.

Per quanto riguarda specificatamente l'uso U10 (Impianti di distribuzione di carburanti) insediabile entro il territorio del Comune di Sassuolo, oltre a quanto sopra prescritto, dovrà essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale secondo quanto stabilito dalle norme vigenti; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate a un depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato da realizzarsi secondo le norme vigenti e previo parere degli Enti competenti.

Commento [m14]: In accoglimento della riserva n. 8 della Provincia di Modena

L'area del Comparto ricade entro la zona di pericolosità P2 del Reticolo Secondario di Pianura (RSP) del Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA); sulla base delle indagini contenute nelle relazioni idrauliche, si prescrive che:

- **relativamente ai parcheggi e agli altri eventuali locali interrati, questi devono essere dotati di sistemi di autoprotezione, quali paratie e barriere antiallagamento a funzionamento idraulico o meccanico, e le pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenta d'acqua;**
- **gli impianti elettrici dei locali interrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento;**
- **gli impianti di riscaldamento/condizionamento, qualora previsti in vani interrati, siano collocati in vani a tenuta d'acqua.**

Commento [m15]: In accoglimento della riserva n. 4 della Provincia di Modena.

Gestione delle acque meteoriche

Commento [m16]: Ad eguamento alle disposizioni della Valsat

Le acque meteoriche dovranno essere gestite secondo le disposizioni contenute nella DGR 286/2005 e relative Linee Guida di cui alla DGR 1860/2006.

Il progetto delle reti di smaltimento delle acque meteoriche deve inoltre essere conforme alle prescrizioni contenute all'art. 17 (Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura) delle Norme del PSC di Sassuolo, relativamente al settore di ricarica di tipo B, nonché ai contenuti dell'allegato 1.4 del PTCP.

Per la gestione delle acque meteoriche si rimanda alla specifica Relazione parte integrante del PUA e alle disposizioni impartite dall'ente gestore delle reti di scarico e dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale per lo scarico della condotta del Canale di Fiorano.

Deve essere realizzata una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti, con eventuale sistema di gestione delle acque di prima pioggia, da valutare in ambito di progetto esecutivo.

I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi dovranno prevedere la realizzazione degli idonei dispositivi/opere previsti nella Relazione Idraulica del PUA al fine di garantire il rispetto del principio di attenuazione idraulica idraulica, la corretta gestione delle acque meteoriche, la ricarica della falda e la protezione della stessa da parte di agenti inquinanti dilavati da superfici adibite a viabilità.

Misure per il risparmio idrico

La nuova costruzione è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici mediante l'impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie ed i consumi delle apparecchiature irrigue, nell'impiego di impianti ad alta efficienza che riducano il consumo idrico ed energetico; dovrà essere previsto l'utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate per usi compatibili e comunque non potabili.

Commento [m17]: In adeguamento alle prescrizioi del PTCP, PSC, RUE inerenti il rispermio idrico

Aria

Nella fase di cantierizzazione e nuova costruzione dovranno essere poste in atto tutte le cautele necessarie, quali ad es. bagnatura dei piazzali, volte alla riduzione dell'emissione di polveri.

Commento [m18]: In adeguamento alle prescrizioni contenute nel parere ARPAE

Rumore

Si faccia riferimento alla Classificazione Acustica vigente e alla VALSAT.

Le attività che si insedieranno dovranno produrre, in sede di presentazione del titolo abilitativo, la valutazione di impatto acustico ai sensi della DGR n. 673 del 14.04.2004 e dovranno porre in atto gli accorgimenti necessari al rispetto dei limiti di zona, indicati nella zonizzazione acustica del territorio comunale.

Commento [m19]: Si riporta la determinazione presente nella Valsat del PUA.

Il progetto delle opere di urbanizzazione deve prevedere le barriere fonometriche prescritte nella relazione di impatto acustico. I risultati dei collaudi sulle opere per la mitigazione dell'impatto acustico saranno inoltrati ai Comune di Sassuolo e Fiorano Modenese e ad ARPAE.

Commento [m20]: In adeguamento alle prescrizioni contenute nel parere ARPAE

Prescrizioni in merito alla sostenibilità energetica

Dovranno essere previsti sistemi di riscaldamento/ raffrescamento ad alta efficienza al fine di ridurre i consumi energetici e migliorare la qualità delle emissioni rilasciate in atmosfera: in particolare, dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla legislazione regionale vigente (DGR 1715/2016).

Commento [m21]: Rif erimento a disposizioni normative vigenti

Dovranno essere privilegiate soluzioni impiantistiche che garantiscano la corretta installazione di impianti solari e/o fotovoltaici sulle coperture, oltre al corretto orientamento per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti di per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo alimentati da pompe di calore/caldaie a condensazione. Le soluzioni costruttive e impiantistiche per l'approvvigionamento e il risparmio energetico dovranno essere esposte in una relazione di fattibilità in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio di ciascun fabbricato.

Inquinamento luminoso

I nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla DGR n. 1732/2015.

Prescrizioni edilizie

Ai fini del controllo della legionellosi, per la realizzazione degli impianti idrosanitari e di condizionamento, si richiama il contenuto della DGR n. 1115 del 21/07/2008, a cui si rinvia.

Per gli interventi da realizzarsi in Comune di Sassuolo, la realizzazione delle fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie è soggetta alle disposizioni di cui alla lettera g), comma 6, art. 17 del PSC.

Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee, di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee e l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti che prevedano la realizzazione dei vani interrati e/o fondazioni profonde devono contenere dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla giacitura della falda in rapporto alle strutture di fondazione dell'opera in progetto. E' comunque vietata l'esecuzione di palificate con densità di elementi tale da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

Nella realizzazione degli interventi ci si dovrà attenere scrupolosamente alle indicazioni riportate nel piano di riutilizzo delle terre e rocce da scavo.

Commento [m22]: Inserimento di disposizioni normative vigenti

Commento [m23]: Richiamo al disposto del PSC

Commento [m24]: Richiamo alla disposizione contenuta all'art. 143 Parte Seconda del RUE

Commento [m25]: In adeguamento alle prescrizioni contenute nel parere ARPAE

Monitoraggi - rumore e piezometri

Alla completata costruzione del centro commerciale relativo al lotto 1 – Stralcio I, ed entro tre mesi dall'apertura dello stesso, dovrà essere effettuato un monitoraggio acustico in corrispondenza dei due ricettori più esposti al fine verificare il rispetto dei valore assoluto di immissione previsto dalla zonizzazione acustica sia in periodo diurno che in periodo notturno; dovrà inoltre essere verificato il rispetto del valore differenziale di immissione generato dagli impianti tecnologici installati a servizio del centro commerciale medesimo.

E' fatto obbligo di effettuare il monitoraggio con frequenza semestrale delle acque sotterranee sui 7 piezometri presenti nell'area CISA-CERDISA sino al termine delle operazioni di bonifica su tutta l'area.

ART. 8 VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Fatto salvo quanto prescritto al precedente art. 5 relativamente alla realizzazione del III Stralcio, n~~N~~on costituiscono varianti al PUA:

Commento [m26]: In accoglimento della riserva n. 3 della Provincia di Modena

- correzioni planimetriche giudicate non significative, conseguenti ad analisi e valutazioni tecniche dello stato dei luoghi e della consistenza degli stessi;
- modifiche planimetriche dei parcheggi pertinenziali nel rispetto dei parametri edilizi degli stessi;

Ed inoltre, non costituiscono varianti al PUA, le modifiche non sostanziali, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi:

- modifiche planimetriche delle sagome edificabili, nel rispetto di parametri edilizi previsti, salvaguardando

la conformazione morfologica dell'impianto urbanistico;

- modifiche alla distribuzione interna dei singoli edifici, definita solo a titolo esemplificativo negli schemi tipologici di progetto, mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche previste;
- modifiche del profilo altimetrico degli edifici, nel rispetto dell'altezza massima definita dalle presenti norme;
- modifiche alla conformazione planimetrica della viabilità di urbanizzazione primaria nonché del verde pubblico riconducibili a variazioni non significative determinate dal maggiore livello di studio dell'assetto territoriale che dovranno essere compiutamente definiti in sede di progetto esecutivo;
- modifiche all'assetto compositivo dei fronti nel rispetto dei principi fissati dalle presenti norme;
- modifiche alla tipologia ed alle caratteristiche degli elementi di arredo e dei percorsi pedonali/ciclabili e carrai dell'area destinata a verde pubblico, che dovranno essere compiutamente definiti in sede di progetto esecutivo;
- modifiche nella localizzazione delle alberature, dei percorsi e dei gruppi arbustivi che non pregiudichino lo schema progettuale.

Per modifica non sostanziale si intende una modifica dovuta ad una più dettagliata definizione delle sagome edilizie derivata dall'approfondimento dell'organizzazione tipologica interna e dalla necessità di introdurre elementi di caratterizzazione architettonica nei diversi fabbricati, garantendo, comunque, una coerenza progettuale e compositiva per l'intero comparto.

ART. 9 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Costituiscono parte integrante della Variante al PUA Sub Ambito C - i seguenti elaborati tecnici:

Elaborato 1 – Relazione Piano Urbanistico Attuativo (Dicembre 2018);

Elaborato 2 – Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2018);

Elaborato 3 – Schema di convenzione urbanistica (Dicembre 2018);

Elaborato 4 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Dicembre 2018);

Elaborato 5 – VALSAT (Gennaio 2018);

Elaborato 6 – Relazione illuminotecnica (Dicembre 2018);

Elaborato 7 – Pareri Enti Gestori delle reti tecnologiche (Dicembre 2018);

Elaborato 8 – Valutazione di impatto acustico (Gennaio 2018);

Elaborato 9 – Relazione di compatibilità idraulica (Dicembre 2018);

Elaborato 10 – Relazione Idraulica lotto 1 (Dicembre 2018);

Elaborato 11 – Relazione di sintesi smaltimento acque meteoriche (Dicembre 2018);

Tavola 01 - Inquadramento urbanistico e catastale (Dicembre 2018);

Tavola 02 – Inquadramento fotografico (Dicembre 2018);

Tavola 03 – Rilievo plano-altimetrico (Dicembre 2018);

Tavola 04 – Planimetria generale dei sottoservizi esistenti (Dicembre 2018);

Tavola 05 – Planimetria del verde – stato di fatto (Dicembre 2018);

Tavola 06 – Planimetria generale di progetto (Dicembre 2018);

Tavola 07 – Sezioni stradali (Dicembre 2018);
Tavola 08 – Planimetria aree di cessione (Dicembre 2018);
Tavola 09 – Planimetria rete fognaria (Dicembre 2018);
Tavola 10 – Planimetria rete idrica e gas metano (Dicembre 2018);
Tavola 11 – Planimetria rete elettrica (Dicembre 2018);
Tavola 12 – Planimetria illuminazione pubblica (Dicembre 2018);
Tavola 13 – Planimetria rete telefonica (Dicembre 2018);
Tavola 14 – Planimetria sistema videosorveglianza (Dicembre 2018);
Tavola 15 – Planimetria verde pubblico (Dicembre 2018);
Tavola 15.1 – Planimetria superfici permeabili (Dicembre 2018);
Tavola 16 – Profili ambientali A-B-C1-C2 (Dicembre 2018);
Tavola 16.1 – Profili ambientali D1-D2-E (Dicembre 2018);
Tavola 17 – Stralcio I – Planimetria di progetto (Dicembre 2018);
Tavola 18 – Stralcio I – Tipi edilizi centro commerciale (Dicembre 2018);
Tavola 19 – Stralcio I – Tipi edilizi distributore (Dicembre 2018);
Tavola 20 – Stralcio II – Planimetria e tipi edilizi edificio terziario (Dicembre 2018);
Tavola 21 – Stralcio III – Planimetria di Progetto (Dicembre 2018);
Tavola 22 – Stralcio III – Tipi edilizi centro commerciale (Dicembre 2018);

SUB AMBITO A

SUB AMBITO B

SUB AMBITO C

SUB AMBITO D

SUB AMBITO B

SUOLO

CIRCONVALLAZIONE

V.la Pace

Sc.la

Scuola

Mun.pio

SCANDIANO

S.S.

C. Dalari

Villa Coccapani

Giumentone di sopra

SISTEMA DELLA VIABILITA' CICLABILE - ANALISI

SISTEMA CICLABILE POC - PUA

RETE CICLABILE DI PROGETTO - PGTU

RETE CICLABILE ESISTENTE

IPOTESI DI ZONE 30

SCUOLE

Scuola d'infanzia

Scuola Primaria

Scuola Secondaria di I° grado