**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO "EMILCERAMICA" – COMPARTO 42**

CONTRODEDUZIONI

**ALL'ATTO N. 123 del 30.08.2018 DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA E
AL PARERE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE
CARTOGRAFIA**

CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E CARTOGRAFIA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Si premette che il 1 ottobre 2018 è entrato in vigore il RUE riorganizzato in conformità alla struttura generale uniforme indicata nello Schema di Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Allegato I della DGR 922/2017: pertanto, nell'arco temporale intercorso fra la fase di pubblicazione e la conclusione del procedimento di approvazione in oggetto, sono mutati i riferimenti agli articoli rispetto alla struttura previgente, pur restandone invariati i contenuti. Nel presente caso, si continua a fare riferimento al RUE nella struttura previgente, al fine di fornire una diretta corrispondenza con le norme richiamate nell'Atto del Presidente della Provincia di Modena che fanno capo alla medesima struttura.

1. SINTESI DELLA RISERVA

Ai sensi dell'art. 80 del RUE "nelle parti di territorio APS e APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, secondo quanto disciplinato dagli artt. 55 e 58 del PSC. I PUA possono essere sottoposti a varianti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5 del presente RUE che non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Modifiche sostanziali ai PUA sono possibili in sede di formazione di POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE".

Considerato che la variante prevede modifiche sostanziali quale la variazione della sagoma dell'edificio B, l'eliminazione dell'edificio D e la completa risistemazione della parte da cedere all'Amministrazione Comunale, le modifiche proposte devono essere conformi alle disposizioni di PSC e RUE vigenti delle quali se ne prescrive il rispetto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: Si propone di non accogliere la riserva

Il mancato accoglimento dell'osservazione, così come formulata, discende dalla necessità di mettere in evidenza un fraintendimento rispetto all'applicazione delle specifiche norme che PSC e RUE dispongono per la regolamentazione dell'attuazione dei piani particolareggiati previgenti alla data di adozione dell'attuale strumentazione urbanistica.

Il comparto Emilceramica è ricompreso dal PSC all'interno dell'ambito APSi. Poiché si tratta di un piano particolareggiato che era ancora in vigore all'epoca di adozione del PSC2007 (piano approvato e convenzionato nel 2004), il nuovo strumento ha confermato le previsioni del PRG per questo comparto, e con esso la intera capacità edificatoria e le modalità di attuazione dello stesso, intendendo garantire una continuità nella pianificazione del territorio, in particolar modo nell'ambito produttivo, dove le vicende economiche condizionano ed hanno riflessi pressoché immediati sulle scelte produttive e di sviluppo delle imprese del distretto ceramico; l'art. 55 comma 5 delle Norme dispone infatti:

"Gli ambiti specializzati comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere, per il tempo fissato per la loro validità dalla delibera di approvazione degli strumenti medesimi, ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione vigente in materia. Alla scadenza

dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non risultino completate, si dovrà procedere all'approvazione di una variante al PUA per rideterminare i contenuti e le modalità di attuazione, ovvero alla proroga dei soli termini di attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG previgente. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE”.

Ad ulteriore specifica di quanto stabilito nel PSC, ma comunque in conformità a quest'ultimo, il RUE dispone, all'art. 80 comma 1:

“Nelle parti di territorio APS e APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, secondo quanto disciplinato dagli artt. 55 e 58 del PSC. I PUA possono essere sottoposti a varianti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5 del presente RUE che non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Modifiche sostanziali ai PUA sono possibili in sede di formazione di POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE”.

Il citato articolo 5 del RUE disciplina i rapporti fra RUE e gli altri piani e regolamenti comunali: in particolare, il comma 4 stabilisce che:

“Anche nel caso in cui i contenuti dei suddetti PUA, definitivamente approvati e convenzionati siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, POC, RUE), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei PUA sino alla completa attuazione dei contenuti dei medesimi strumenti attuativi o di loro varianti che non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino terminate e cedute all'Amministrazione comunale, restano in vigore i parametri urbanistico-edilizi fissati dal PUA per il completamento del piano. Dopo la completa attuazione delle previsioni contenute nei PUA, si applica la disciplina definita dal RUE per l'ambito corrispondente”.

Il primo periodo del comma 4 si applica ai piani particolareggiati che non risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, primo fra tutti il PSC: nel caso in esame però, il PSC fa salvi i contenuti del piano in oggetto, provvedendo a perimetrare l'area dello stesso nella cartografia e disciplinando la sua attuazione all'art. 55 delle Norme. In questo dispositivo i contenuti del piano particolareggiato sono confermati e viene stabilita la possibilità di procedere alla completa attuazione degli interventi *“secondo i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG previgente”.*

Ne risulta che le modifiche sostanziali richiamate nel medesimo comma sono quelle che non rispettano i parametri del PRG e pertanto è necessario siano conformi a quanto PSC e RUE stabiliscono per l'ambito entro cui i PUA sono ricompresi.

Ad ulteriore specifica, il RUE precisa che le varianti (sostanziali o no) non devono comunque ammettere una riduzione della superficie permeabile già fissata.

Una lettura combinata delle varie disposizioni presenti nelle Norme e secondo una elencazione gerarchica delle stesse, è necessaria per chiarire un contesto normativo che altrimenti, risulterebbe privo di senso o quanto meno contraddittorio se preso singolarmente.

In conclusione, il piano particolareggiato Emilceramica non rientra fra le fattispecie delineate dal primo periodo del comma 4 dell'art. 5 del RUE, che riguarda invece quei piani particolareggiati non fatti salvi dal PSC (non perimetrati e ai quali non si applicano le disposizioni degli articoli 43, 48

comma 4, 55, 58) per i quali, però, è ammesso il completamento degli stessi, ovvero l'esaurimento delle loro previsioni, e dove è possibile attuare varianti in condizioni più "restrittive" (ad esempio: varianti tipologiche). Conseguentemente, non si ravvisano condizioni di mancata conformità al PSC e RUE, poiché le modifiche proposte rientrano nel quadro normativo di riferimento del PRG previgente.

2. **SINTESI DELLA RISERVA**

Il comparto include nella porzione ovest un'area ECO-U dove è previsto il parcheggio di U2 (P1); nella porzione sud ovest (fuori comparto) è ubicata una ulteriore area ECO-U sulla quale il PUA prevede un ulteriore parcheggio di U2 (P3). Per le aree ECO-U il RUE prevede, all'art. 115 che *"le fasce ECO individuate all'interno dei perimetri assoggettati a PUA sono attuate previo inserimento in POC, fermo restando che per una fascia della lunghezza di 10 metri a partire dal confine stradale, qualora l'area ECO risulti compresa entro il limite di rispetto stradale, l'area stessa deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi"*.

Alla luce della norma di RUE si ritiene che per dare attuazione a tali aree è necessario l'inserimento in POC e che le stesse debbano essere sistemate a verde e cedute gratuitamente al Comune. Si ritiene inoltre che un'area ECO-U di dotazioni territoriali di livello urbano, aree che ai sensi delle disposizioni del PSC "sono volte in particolare: - alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; - alla gestione integrata del ciclo idrico; - alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; - alla raccolta differenziata dei rifiuti", non possa essere destinata alla realizzazione di parcheggi di urbanizzazione secondaria. Si sottolinea infine che le aree di urbanizzazione secondaria (U2) devono essere ricavate all'interno del comparto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: [Si propone di non accogliere la riserva](#)

Per la motivazione per la quale si ritiene ammissibile l'applicazione della disciplina previgente, si rimanda a quanto espresso al primo punto. Ad ulteriore precisazione, si deve sottolineare che il contenuto dell'art. 115 del RUE sopra richiamato deve essere letto in subordinazione ai contenuti gerarchicamente superiori del PSC, il quale ha dettato una norma specialistica che prevale sul Regolamento per due motivi: in primo luogo perché proviene direttamente da uno strumento urbanistico di rango superiore ed in secondo luogo perché la disposizione del PSC è di carattere specialistico per un determinato ambito, vale a dire direttamente e univocamente applicabile al caso specifico rispetto ad una norma più generica come quella del RUE. La norma generica si applicherebbe se il PUA avesse genesi direttamente dal combinato delle norme del PSC e del RUE, non da una specifica eccezione normativa che salvaguarda i contenuti di uno strumento previgente.

Per quanto concerne il rilievo circa la necessità di ricavare le opere di urbanizzazione secondaria all'interno del comparto, non si rilevano disposizioni normative che sanciscano tale obbligo; la norma generale stabilisce invece che tali aree debbano essere poste *"a diretto servizio dell'insediamento"*: questo non significa necessariamente che esse debbano essere incluse nel

comparto di intervento ma piuttosto che vi sia un collegamento funzionale diretto ed effettivo con quest'ultimo. In questo caso, il piano particolareggiato originario aveva individuato aree esterne a quello che era delimitato come comparto di attuazione ma sicuramente funzionali all'insediamento, data la prossimità delle stesse (si deve rilevare inoltre la particolare conformazione del comparto in questione, rappresentata da un'unica area fondiaria su cui è insediata una sola azienda produttiva con accesso – in territorio del Comune di Sassuolo - dalla sola via San Pio X, dove sono localizzate le aree di cessione oggetto della riserva). Queste aree sono, fra l'altro, già state oggetto di cessione gratuita al Comune di Sassuolo quali aree di urbanizzazione a soddisfacimento degli standard richiesti.

Preme sottolineare, inoltre, che il PSC, nella sua perimetrazione identificativa del comparto urbanistico attuativo, ricomprende anche le aree che, in origine, erano state indicate come "fuori comparto": ciò significa che il piano strutturale ne ha comunque riconosciuto l'appartenenza – se non altro sotto il profilo funzionale – al comparto di attuazione.

3. **SINTESI DELLA RISERVA**

Con riferimento all'edificio A le norme del PUA prevedono una altezza massima incrementabile fino a 32 ml per magazzino verticale. Ai sensi delle norme del RUE vigente (art. 82) l'altezza massima per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti è di 30 ml.

Si chiede di rendere conformi le norme di PUA alle norme del RUE vigente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: [Si propone di non accogliere la riserva](#)

Sempre in riferimento a quanto controdedotto al primo punto, dal momento che la variante si configura come non sostanziale e la si approva "secondo i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG *previgente*", si rileva che le NTA del PRG1984 non assegnano un limite massimo di altezza per gli insediamenti ricompresi entro le "Zone Industriali D13 di espansione" (art. 26), destinazione a cui era assoggettato il comparto in oggetto; per tale motivo, il piano particolareggiato ha definito altezze diversificate in relazione alle specifiche funzioni previste per i singoli edifici in progetto: in particolare, per l'edificio A, destinato a magazzino verticale, il piano particolareggiato *previgente* aveva fissato un'altezza massima pari a 32 ml, altezza che viene dunque confermata nel PUA oggetto di valutazione.

Si ritiene pertanto ammissibile la conferma delle disposizioni precedentemente autorizzate.

4. **PARERE TECNICO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LR N. 19/2008**

Si evidenzia una **parziale assentibilità** della documentazione geologica e sismica trasmessa, che dovrà pertanto essere integrata come dalle specifiche prescrizioni per le quali si rimanda al parere del competente servizio provinciale.¹

¹ Parere del Servizio Geologico della Provincia di Modena prot. 23553 del 22.08.2018.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere prodotte le integrazioni indicate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: [Si propone di accogliere la riserva](#)

Si provvede richiamare tale prescrizione nella normativa tecnica di attuazione del piano.

5. [PARERE VAS/VALSAT AI SENSI DEL D.LGS 152/2006 E DELLA LR 20/2000](#)

A) Preliminarmente si richiamano i pareri ARPA (Allegato 2) e AUSL (Allegato 3) ed HERA (Allegato 4) in premessa identificati che vengono allegati alla presente istruttoria, per farne parte integrante e sostanziale ed ai quali ci si dovrà conformare in sede di approvazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: [Si propone di accogliere la riserva](#)

Si recepiscono nella normativa tecnica di attuazione del piano, a cui si rimanda, le prescrizioni indicate nel parere ARPAE pervenuto al Comune di Sassuolo il 5.7.2018, prot. 25214 e confermate con successiva comunicazione del 24.8.2018, prot. 30974 (a cui rinvia anche il parere AUSL). Analogamente, le prescrizioni HERA dovranno essere recepite in fase esecutiva e pertanto il parere viene assunto come parte integrante del piano attuativo e richiamato nelle norme.

B) Si dovranno evitare vani interrati in zona allagabile, così come indicato nella relazione idraulica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: [Si propone di accogliere la riserva](#)

La Relazione idraulica non esclude la possibilità di realizzare vani interrati, bensì suggerisce di non realizzarli oppure, in alternativa, indica alcuni accorgimenti da adottare in caso fosse necessaria la loro realizzazione. Si recepiscono pertanto le direttive, così come indicate nella Relazione medesima.

C) In riferimento all'invarianza idraulica e alle verifiche indicate come necessarie nella Relazione idraulica (dimensionamento reale della sezione di chiusura del Canale di Fiorano Dir 1 e conseguente eventuale dimensionamento delle vasche di laminazione necessarie a garantire lo stoccaggio del volume d'invaso): si ritiene necessario che, preliminarmente all'approvazione del PUA, vengano prodotti relazione tecnica circa di dimensionamento idraulico delle suddette strutture e coerenti elaborati di progetto, definendo la soluzione tecnica utilizzata al fine del rispetto del principio di invarianza idraulica e della corretta gestione del ciclo idrico. Si rimanda inoltre al Comune la verifica delle dimensioni dell'esistente condotta del Canale di Fiorano e quindi la definizione della necessità del suo adeguamento alle indicazioni fornite dal progettista, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: [Si propone di accogliere la riserva](#)

In adeguamento alla prescrizione sopra indicata, i tecnici hanno provveduto all'aggiornamento della Relazione idraulica allegata al progetto, dove sono trattati:

- il dimensionamento della condotta del Canale di Forano, la conseguente determinazione del tirante medio di allagamento e la calibratura degli accorgimenti proposti per la riduzione della vulnerabilità sulla base dei valori ottenuti;
- la determinazione del volume di invaso ed il dimensionamento degli apparati di laminazione per lo stoccaggio di tale volume.

I dati contenuti nella Relazione idraulica vengono riportati anche nella norma del PUA.

D) Con riguardo alle aree di verde di U2, in cessione al Comune, in cui sono previsti degli orti, si suggerisce di valutare la possibilità, considerate le caratteristiche del comparto oggetto della presente istruttoria, di soluzioni a verde nell'ottica delle azioni di adattamento a mitigazione del Cambiamento Climatico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: [Si propone di non accogliere la riserva](#)

Si prende atto del suggerimento, ma valutazioni urbanistiche hanno portato a prediligere una destinazione che avesse anche finalità sociali per un'area urbana marginale e a ridosso della zona industriale quale è quella in questione: l'insediamento residenziale di Collegio Vecchio è infatti stretto fra la zona industriale, il cimitero e la circonvallazione e si trova perciò ad essere in una condizione piuttosto isolata rispetto ai servizi presenti nelle vicinanze. Al fine di sopperire a questa condizione di marginalità, con il tempo è stato realizzato un parco giochi in posizione baricentrica rispetto al nucleo edificato residenziale ed è stata creata un'altra area di verde pubblico a ridosso del Cimitero Nuovo per la quale se ne prevede la sistemazione all'interno degli interventi programmati nel secondo POC Generale in fase di approvazione. La scelta di prevedere una destinazione ad orti nella parte est dell'insediamento nasce principalmente dal riconoscimento di una esigenza che è già presente (sono già sorti, in quest'area marginale, "orti spontanei"), unita alla necessità di prevedere un "presidio" in una zona che diversamente potrebbe generare problemi di sicurezza. Occorre comunque precisare che la presenza degli orti non pare in contrasto con le esigenze di mitigazione del cambiamento climatico messo in luce nell'osservazione.

Sassuolo, 4 ottobre 2018

Servizio Urbanistica e Cartografico

Il Funzionario Incaricato

arch. Maddalena Gardini

(f.to digitalmente)