



**Città di
Sassuolo**

Comune di Sassuolo
Servizio Urbanistica

via Decorati al Valor Militare, 30 - 41049 Sassuolo
telefono 0536 1844723
fax 0536 1844912
urbanistica@comune.sassuolo.mo.it
www.comune.sassuolo.mo.it
p.i. 235880366

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO "COLL – Sc – APSi CA' MARTA sub a1 e a2"

Relazione tecnico- illustrativa

In data 26.2.2015 con delibera n. 9, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo in variante al POC vigente denominato "COLL – Sc – APSi Cà Marta sub a1 e a2".

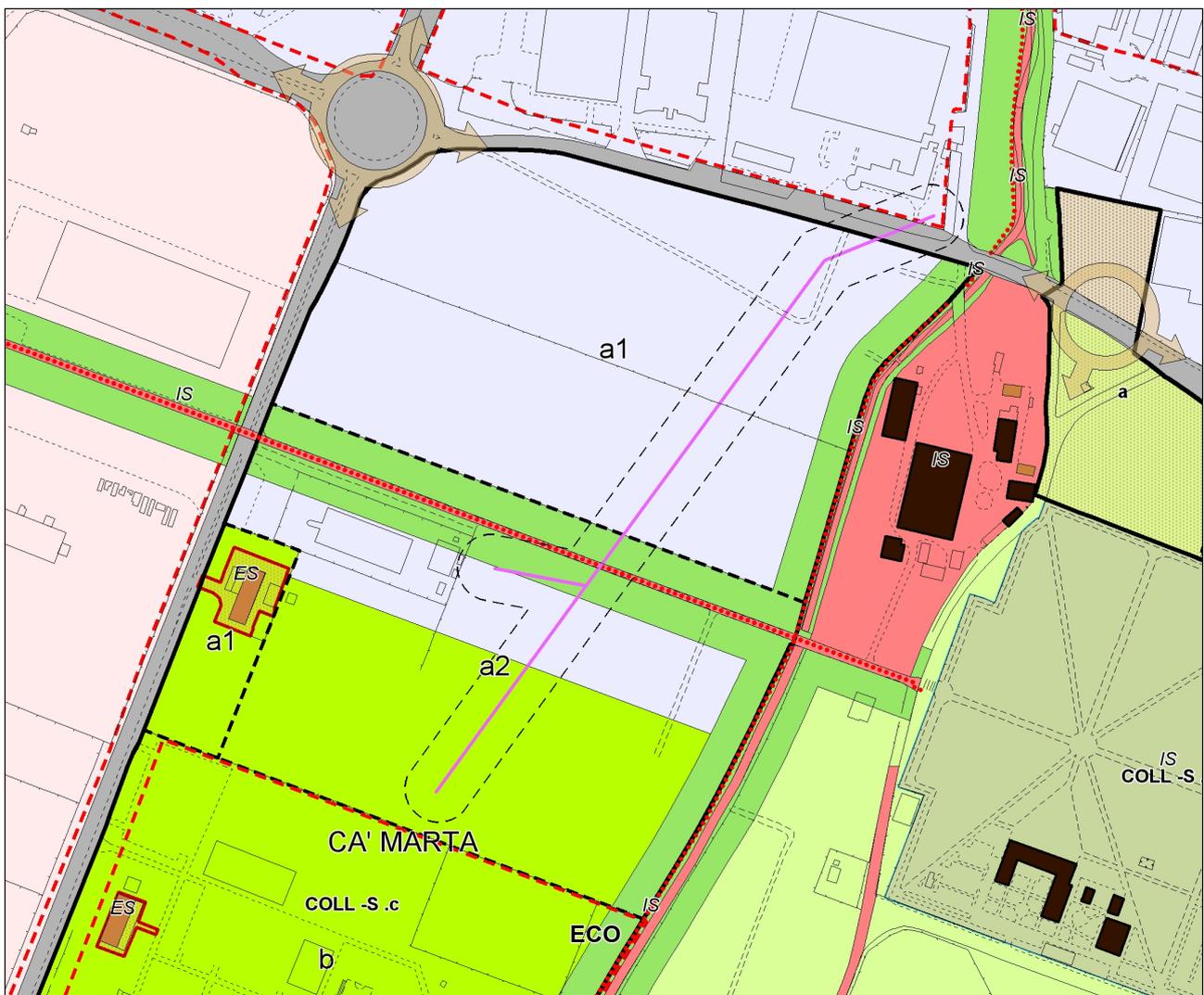


Ortofoto dell'area di intervento

Il comparto urbanistico oggetto di trasformazione rappresenta la porzione settentrionale di un più vasto ambito territoriale localizzato a nord della strada Pedemontana: questo ambito è delimitato a nord da via Emilia-Romagna, una delle strade di distribuzione del traffico veicolare che parte da via Radici in Piano e si

connette con via Ancora, distribuendo prevalentemente il traffico pesante dell'Autoporto e della zona industriale che gravita su via Valle d'Aosta; in futuro, questa arteria si conetterà direttamente con la bretella autostradale Sassuolo-Campogalliano, che prevede una uscita proprio in prossimità dell'incrocio fra via Emilia-Romagna e via Ancora. A est, il confine dell'ambito è marcato dal Canale di Modena che corre in direzione nord-sud. A sud, il margine è definito dalla strada Pedemontana, altra importante infrastruttura viaria che collega la parte reggiana del comprensorio ceramico, oltre il fiume Secchia, con quella modenese fino a Maranello e su cui terminerà la bretella autostradale. Infine a ovest, il margine dell'ambito è delimitato da via Regina Pacis, la strada che costituirà, insieme alla via Emilia-Romagna, un nodo nevralgico per il sistema di collegamento Bretella-Pedemontana.

Il comparto è incluso nella perimetrazione di PSC corrispondente ad un ambito a prevalente destinazione ricreativa-sportiva, dove l'area già sviluppata da un previgente piano particolareggiato approvato in conformità al PRG84 (Comparto Cà Marta), vede un ampliamento a nord e a sud mediante la cessione perequata di aree; le parti restanti sono assoggettate a sviluppi insediativi privati di carattere produttivo/direzionale mediante la possibilità di insediamento di un ampio ventaglio di destinazioni, come indicato nella specifica scheda di PSC, poi confermata nel POC2009, dove l'intero ambito è stato incluso con la scheda identificata dal numero d'ordine 23.

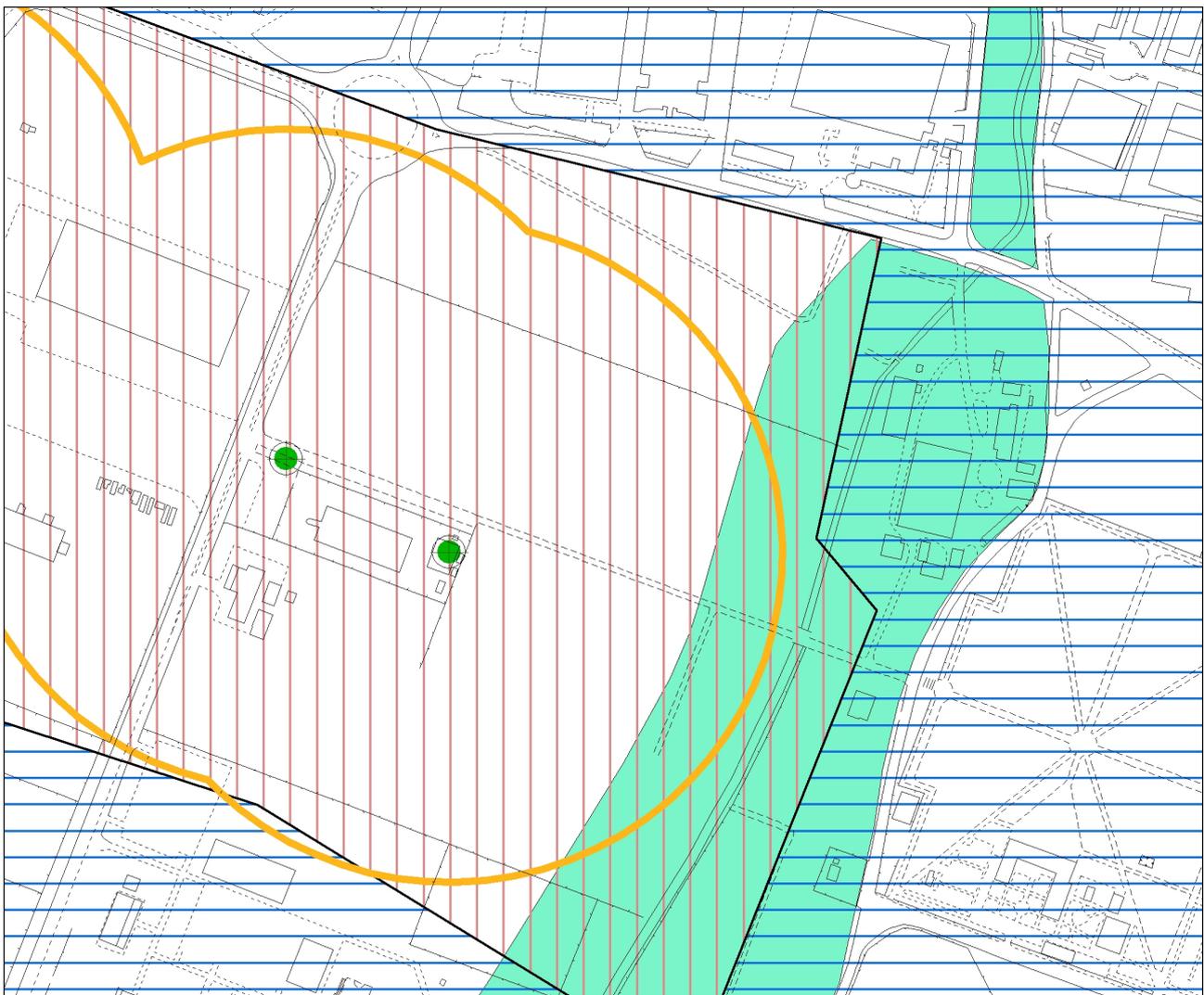


Estratto PSC - Tavola 1

Dei sub ambiti identificati dal POC2009, solamente il sub a) ha visto l'attuazione mediante l'approvazione del piano urbanistico citato, che ha comportato anche la contestuale variazione delle disposizioni originariamente previste nella scheda di POC, a seguito di un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, stipulato fra l'Amministrazione e i soggetti attuatori in data 8 febbraio 2013.

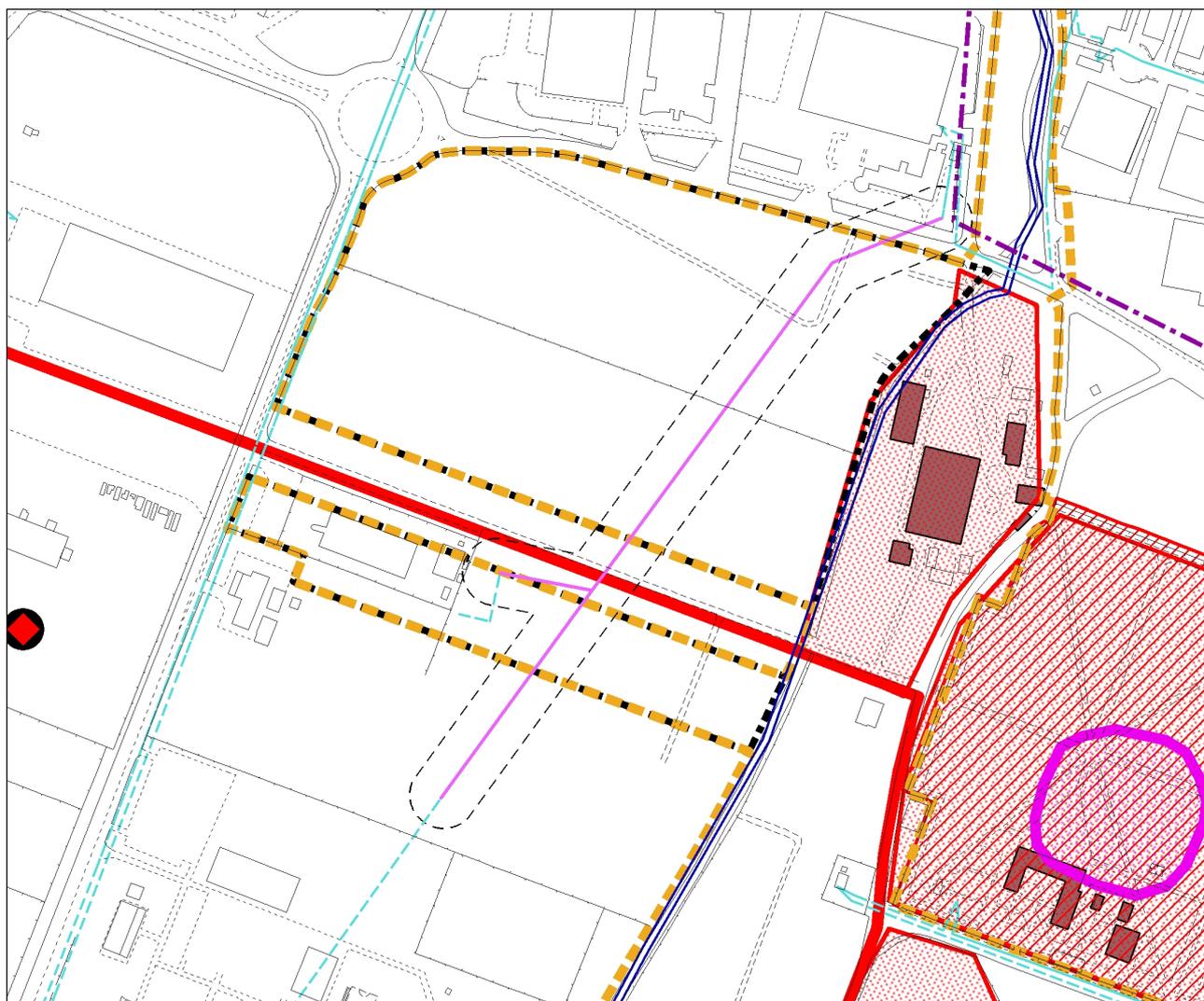
Come evidenziato negli estratti relativi alle tavole dei vincoli del PSC sotto riportati, l'area corrispondente al sub ambito a) è interessata da una serie di tutele: in primo luogo la presenza di alcuni pozzi per il prelievo di acqua potabile impone la delimitazione delle corrispondenti zone di rispetto ristrette entro cui prevalgono i limiti disposti dal D.Lgs 152/2006.

Lungo il Canale di Modena, poi, è localizzata dal PTCP vigente una fascia di tutela ordinaria a cui si applicano le norme previste all'art. 6 del PSC. L'intera area del comparto è ricompresa entro la zona di protezione delle acque sotterranee, settore di ricarica diretta della falda di tipo A, assoggettata alle specifiche disposizioni di cui all'art. 17 del PSC.



Estratto PSC - Tavola 2

In merito alle tutele di carattere antropico presenti nel comparto, si rileva l'identificazione dello "stradello della Casiglia" come "Elemento di interesse storico-testimoniale – viabilità storica" (art. 24 PSC), e la presenza di un tratto di elettrodotto a media tensione per il quale la porzione più meridionale è già stata oggetto di interrimento.



Estratto PSC - Tavola 3

Il Piano Urbanistico Attuativo, approvato con delibera CC. n. 9/2015, è stato convenzionato con atto del 6 agosto 2015, registro 11172 di Modena, notaio Federico Manfredini, con contestuale cessione di una parte delle aree di urbanizzazione. In particolare, la porzione meridionale del comparto, corrispondente ad una quantità pari a 57.226 mq (oltre alla fascia ECO posta lungo il Canale di Modena nel sub a1, di 4.347 mq), è entrata nella disponibilità del Comune come area destinata alla realizzazione di infrastrutture sportive e ricreative.

Il Piano è stato oggetto di una prima variante approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 15.02.2019 che ha riguardato, in sintesi, una diversa riorganizzazione funzionale dell'area di intervento privata mediante la ridefinizione dello schema di viabilità interna e la modifica del sistema di smaltimento dei reflui a seguito di ulteriori verifiche e valutazioni effettuate dal Gestore delle reti in sede di definizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, modifica che ha condotto, fra le altre cose, alla previsione di una vasca volano per la raccolta e gestione dello smaltimento delle acque meteoriche.

A seguito dell'approvazione di tale variante, in data 18 aprile 2019 Repertorio 1982/Raccolta 15064, notaio Federico Manfredini, è stata stipulata una nuova convenzione urbanistica in sostituzione della precedente mediante la quale si è provveduto anche alla cessione gratuita delle ulteriori aree di urbanizzazione, completando, sotto questo specifico punto, gli obblighi del soggetto attuatore.

Il piano individua 4 lotti edificabili, uno dei quali situato al margine sud in prossimità dell'area sportiva di Cà Marta con accesso diretto dalla via Regina Pacis. La parte nord del comparto prevede la realizzazione di una strada di distribuzione interna baricentrica con ingresso da via Emilia Romana, che si connette al parcheggio pubblico a sud.

Si riporta, nella tabella sottostante, la suddivisione del comparto definita dal POC/PUA vigente, dove risulta che il sub ambito a2 è stato oggetto di cessione perequata al Comune come da prescrizioni di PSC/POC (area entrata a far parte della dotazione di attrezzature collettive sportive, dove è stato realizzato anche il parcheggio pubblico di piano), mentre la restante parte è stata oggetto di pianificazione vera e propria mediante la realizzazione della viabilità, l'individuazione delle aree fondiari e la ulteriore cessione di aree di urbanizzazione:

PSC Sub ambiti di PSC	POC/PUA vigente		
	Sub comparti POC	ST reale	Uso del suolo
a1 – a2.1 (insediabile)	a1	64.709	insediabile
	a2.1 parte	3.783	insediabile
	a2.1 parte	3.989	insediato
a2 (cessione)	a2.2	57.226	cessione

Di seguito si riporta invece la tabella che descrive i parametri edilizi del piano attuativo vigente:

Parametri	PUA		
Superficie Territoriale privata ST ¹	129.707 mq		
Indice UT	0,27 mq/mq		
SC max	35.020 mq		
Cessione per attrezzature e spazi collettivi + ECO sub. a2.2	57.226	P1 ²	4.049 mq
		V	53.177 mq
Cessione area ECO Canale di Modena sub a1	4.347 mq		
Viabilità interna	2.777 mq		
Cessione per adeguamento viabilità comunale esistente	3.017 mq.		
Altezza massima (Hmax)	15,00 mt		
Rapporto di Copertura Q	Q ≤ 50% SF		

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza dei permessi di costruire, rispettivamente n. 567/2017 per il parcheggio pubblico e n. 200/2018 per le restanti opere di urbanizzazione. Il collaudo finale è stato firmato in data 10.3.2021 ed è attualmente in corso la procedura di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Servizio competente, atteso che la cessione gratuita delle aree è avvenuta contestualmente la stipula delle due convenzioni sopra citate.

¹ Dalla superficie territoriale complessiva (137.487 mq) è sottratta quella già di proprietà pubblica dove è presente un impianto di trattamento dell'acqua potabile (Santa Cecilia) per 7.780 mq.

² I parcheggi pubblici sono dati dalla somma di 800 mq (40% SC = 2.000 mq a destinazione direzionale del lotto a2.1) e di 3.863 mq (5% ST = del sub comparto a.1 a destinazione produttiva = 3.235 < 3.863 mq))

In data 8.6.2020, con prot. 17221, il soggetto attuatore ha presentato istanza di variante al PUA in oggetto: la documentazione è stata poi successivamente integrata nelle date 4.3.2021 e 7.6.2021, a seguito della richiesta inoltrata da parte del Servizio Urbanistica in data 8.7.2020.

Si tratta di una proposta di variazione delle norme tecniche di attuazione, che riguarda:

- la modifica della natura della pavimentazione della ciclabile nel tratto del filare alberato della Casiglia e di quello che corre parallelamente al Canale di Modena (art. 6);
- la tipologia delle recinzioni dei lotti privati (art. 8);
- la modifica della tabella di assegnazione delle quote di parcheggi pubblici ai lotti (art. 9) e le modalità di verifica degli stessi in relazione agli usi insediabili.

In riferimento a quest'ultimo punto, occorre precisare che poiché il dimensionamento dei parcheggi pubblici è stato effettuato sulla quantità minima per la destinazione U27 che ha il parametro "meno oneroso" (5% della STER), la possibilità di insediare nei vari lotti destinazioni d'uso con maggior carico urbanistico dipende necessariamente dalla verifica della quantità di tali dotazioni convenzionalmente assegnata dalle NTA del PUA a ciascun lotto (tabella art. 9) e la superficie complessiva utilizzabile in rapporto allo specifico parametro di parcheggi pubblici.

Questa problematica, sottostimata all'approvazione del piano del 2015, si è manifestata con chiarezza in occasione del permesso di costruire del primo lotto di intervento. La difficoltà di questa determinazione consiste nella mancanza di un fattore di proporzionalità: infatti i parcheggi pubblici sono stati determinati a partire dalla superficie territoriale (5% della STER) e la superficie complessiva edificabile (SC) è attribuita ai singoli lotti in modo discrezionale, sulla base della tabella contenuta nella norma di PUA. E' quindi stato necessario individuare un criterio per la determinazione della SC utilizzabile per due diverse destinazioni d'uso (di cui una a maggior carico urbanistico) in funzione della quantità di parcheggi pubblici nominalmente assegnati al lotto dal PUA. In particolare, mentre è direttamente verificabile la quantità di parcheggi pubblici dovuta per gli usi che prevedono un parametro basato sulla SC (mediante il calcolo inverso, cioè data una certa quantità di parcheggi pubblici, si ricava la SC massima realizzabile per quella determinata destinazione d'uso), non è altrettanto immediata la verifica di quanta SC a destinazione produttiva (U27) discenderebbe dall'eventuale quota residua di parcheggi pubblici, posto che in questo caso il parametro non ha corrispondenza diretta con la SC stessa ma con la STER.

E' stato pertanto riproposto all'interno delle Norme del PUA il metodo di conteggio definito nel primo permesso di costruire, con la ulteriore specifica che i titoli abilitativi dei lotti dovranno indicare sempre il quadro consuntivo delle dotazioni relative ai parcheggi, per consentire la verifica complessiva delle stesse in riferimento alla quantità totale dei parcheggi pubblici. Inoltre, è stato precisato che la possibilità di trasferire SC fra lotti per il 20% della stessa senza che ciò costituisca variante al piano, disposizione già presente nelle norme, è ammessa solo qualora si tratti uso produttivo.

La proposta di variante è di carattere esclusivamente normativo e non incide sui parametri urbanistici ed edilizi, nonché sotto il profilo planimetrico, dato che non comporta modifiche all'assetto delle dotazioni e delle infrastrutture previste, tenuto anche conto che le stesse, ad oggi, sono in fase di presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale. Si ritiene pertanto che sia applicabile il caso di esclusione dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) di cui alla lettera c), comma 6 della LR 24/2017.

Sassuolo, 5 luglio 2021

Il Funzionario Incaricato
arch. Maddalena Gardini