



Città di Sassuolo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N. 46 del 07/03/2023

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DENOMINATO "AUTOPORTO TERZO STRALCIO SUB COMPARTO EST".
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 L. R. 20/2000.**

L'anno duemilaventitre il giorno sette del mese di Marzo alle ore 15:00 nella Sala Giunta si è riunita la Giunta Comunale, i cui componenti in carica alla data odierna sono i signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
MENANI GIAN FRANCESCO	Sindaco	SI
LUCENTI ALESSANDRO	Vice Sindaco	SI
MALAGOLI MASSIMO	Assessore	SI
LIBERI UGO	Assessore	SI
BORGHI ALESSANDRA	Assessore	SI
RUFFALDI SAMANTA	Assessore	SI
RUGGERI SHARON	Assessore	SI
Presenti: 7		Assenti: 0

Assiste il Segretario Generale Martino Gregorio

Assume la Presidenza Menani Gian Francesco

Nella sua qualità di Sindaco e constatata la validità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento di cui all'oggetto indicato.

**Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DENOMINATO "AUTOPORTO TERZO STRALCIO SUB COMPARTO EST".
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 L. R. 20/2000.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazioni consiliari n. 65 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21.11.2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- il PSC è stato oggetto di successive varianti, di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell'11.06.2013, n. 60 del 15.11.2016, n. 2 del 04.02.2016 e n. 43 del 28.10.2019;
- con deliberazioni consiliari n. 66 del 23.07.2007 e 87 del 23.10.2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2010, n. 29 del 09.07.2013, n. 9 del 03.03.2016, n. 32 del 31.05.2016, n. 61 del 15.11.2016, n. 28 del 27.04.2017, n. 71 del 18.12.2017, n. 35 del 17.07.2018 e n. 44 del 28.10.2019 sono state approvate le relative varianti;
- il PSC individua il presente sub comparto all'interno di un'area classificata con la sigla "MOB-A – Autoporto", confermando e recependo la disciplina definita dai piani particolareggiati in essere per i quali se ne prevede il completamento;
- con delibera Consiglio Comunale n. 20 del 27.02.1995 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica del centro servizi, trasporto, industria e commercializzazione della ceramica (Autoporto) – 3° Stralcio, poi oggetto di variante approvata con atto n. 289 del 18.12.2001;
- con delibera Giunta Comunale n. 14 del 22.01.2002 è stato approvato il progetto attuativo del piano particolareggiato 3° stralcio sub comparto est, successivamente modificato con varianti approvate con delibere G.C. n. 157 del 25.06.2002 e 249 del 27.11.2002 ;
- in data 27.02.2003 è stata stipulata la convenzione urbanistica a ministero notaio Giuseppe Malaguti, repertorio n. 101275-101283/18768, registrato a Sassuolo il 12.03.2003 e trascritto a Modena il 21.03.2003, per l'attuazione degli interventi previsti all'interno del sub comparto est del terzo stralcio;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 23.07.2007 è stato approvato il progetto di riorganizzazione funzionale del comparto n. 12 (Autoporto), assoggettato a piano particolareggiato di iniziativa pubblica entro cui ricade il sub comparto in oggetto;
- con atto pubblico stipulato a ministero notaio Giuseppe Malaguti in data 27.06.2008, repertorio n. 109557/21241, registrato a Sassuolo il 10.07.2008, il Comune di Sassuolo ha trasferito a SGP, a norma dell'art. 118 del D.Lgs 267/2000, la piena proprietà del terreno ricompreso all'interno del sub comparto est, catastalmente identificato al foglio 9, mappali 462 e 463, per complessivi 3.065 mq;
- con delibera Giunta Comunale n. 19 del 11.02.2014 è stata approvata una variante al progetto attuativo del piano particolareggiato che ha comportato, fra l'altro, la necessità di un atto modificativo e integrativo alla convenzione urbanistica, atto stipulato a ministero notaio Giulia d'Avolio in data 30.04.2014, Repertorio n. 34530/10562, registrato a Reggio Emilia il 22.05.2014 e trascritto a Modena il 23.05.2014, dove viene indicato al 26.02.2020 il termine ultimo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle relative aree ;

- il piano particolareggiato previgente prevedeva la realizzazione di due gruppi di edifici – lotti A, D-F a sud e lotto I a nord del comparto – separati da un sistema di viabilità interna e di parcheggi;
- le opere di urbanizzazione sono state oggetto dei titoli abilitativi nn. 702/2002, 805/2004, 429/2013 e attualmente le stesse sono in fase di ultimazione come da PdC n. 657/2019 (2586/2019/SUAP);
- del progetto relativo al piano particolareggiato previgente risulta ad oggi completato l'edificio corrispondente al lotto A, sono in via di ultimazione e collaudo le opere relative alla viabilità e dei parcheggi, mentre restano completamente da edificare i lotti D-F e I;
- in data 25.02.2020, prot. n.7003, i proprietari delle aree non ancora attuate ricomprese all'interno del sub comparto est del terzo stralcio hanno presentato, a titolo collaborativo trattandosi di aree soggette a PUA di iniziativa pubblica, una nuova proposta di piano urbanistico attuativo per il completamento degli interventi residui del sub comparto in variante al piano particolareggiato previgente ed in conformità con la disciplina particolareggiata regolamentata dal P.R.G. 84;
- l'area oggetto di variante è collocata a nord del complessivo comparto e confina a nord con Viale Emilia Romagna, a est con Viale Regina Pacis e a ovest con Via Ancora ed altre proprietà private;

considerato che la proposta di progetto ricomprende l'intero sub comparto con le seguenti precisazioni:

- conferma le disposizioni previste per il lotto A, già edificato (parametri edilizi ed urbanistici);
- conferma l'assetto delle urbanizzazioni in fase di ultimazione, secondo le direttive e prescrizioni dettate dal piano particolareggiato previgente, fatte salve le modifiche necessarie al completamento del lotto I, meglio descritte nella Relazione di PUA;
- modifica le disposizioni dettate per il lotto D-F, di proprietà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ammissibili e ai parcheggi pertinenziali;
- modifica perimetrazione e parametri edilizi/urbanistici del lotto I, prevedendo anche il trasferimento dall'adiacente sub comparto ovest del terzo stralcio, anch'esso soggetto a procedimento di approvazione del relativo PUA, di una capacità edificatoria pari a 2.500mq di SU nel lotto H ;
- il PUA tiene luogo anche del progetto attuativo per la parte non realizzata e le necessarie opere di adeguamento delle urbanizzazioni in corso di ultimazione essendo stato presentato dalla totalità dei privati proprietari delle aree oggetto dell'intervento di completamento, e potendo procedere alla sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste;

richiamato l'articolo 4, comma 4, lettera c) della Legge Regionale 21/12/2017, n. 24 "Disciplina Regionale sulla Tutela e l'uso del Territorio", entrata in vigore il primo gennaio 2018, che stabilisce che può essere completato il procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della L.R. n. 20/2000, avviati prima della data di entrata in vigore della legge stessa;

richiamata nel merito la delibera della Giunta Comunale n. 34 del 9 marzo 2021 con la quale è stato adottato il Piano in oggetto;

visti nel merito i seguenti pareri, già allegati alla delibera di Giunta Comunale n. 34 del 9 marzo 2021:

- l'Istruttoria Tecnica predisposta dal Servizio Urbanistica e Cartografico in data 03/11/2020 prot.n. 7003 di rif., esplicativa dei contenuti della variante in oggetto, a firma dell'Istruttore Direttivo Tecnico Geom. Verrini Andrea e indirizzata al Funzionario preposto al Servizio Urbanistica e Cartografico, Arch. Maddalena

Gardini, ed al direttore del Settore II - Arch Andrea Illari dalla quale si evince parere favorevole fatte salve le prescrizioni in essa contenute;

- il “parere condizionato” rilasciato da HERA - in Rete – Distribuzione Energia del 14/01/2021 protocollo Hera n. 3319-1290;
- la Determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi, a seguito della comunicazione di avvio del procedimento finalizzata alla convocazione della conferenza di servizi semplificata decisoria asincrona (L. 241/90 art. 14 bis) e contestuale trasmissione di documentazione agli enti ed uffici per l'espressione del parere di competenza da parte di S.G.P. s.r.l. Società di Gestioni Patrimoniali del Comune di Sassuolo, prot. n. 41412 del 18/12/2020;

richiamati per intero i contenuti espressi nella citata delibera n. 34 del 1 marzo 2021, con la quale tra l'altro, si è provveduto all'adozione del Piano in oggetto, nonché al suo deposito presso la Segreteria del Comune di Sassuolo, e al contestuale invio alla provincia di Modena ed ai competenti Enti per l'acquisizione dei pareri previsti per legge;

preso atto che il Piano in oggetto è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune per 60 giorni interi e consecutivi, dal 30/3/2021 al 29/5/2021, nonché l'avviso di deposito è stato pubblicato all'albo pretorio on-line del Comune e sul sito internet del Comune di Sassuolo;

richiamati nel merito i seguenti pareri, parte integrante e sostanziale del presente atto, acquisiti durante la fase del procedimento di approvazione:

- parere positivo condizionato al rispetto delle prescrizioni rilasciato da ARPAE (acquisito agli atti il 20/4/2021 al prot. 14280)
- parere favorevole condizionato al recepimento delle prescrizioni di ARPAE rilasciato da AUSL (acquisito agli atti il 26/4/2021 al prot. 14874)
- nota di ATERSIR acquisita agli atti il 2/3/2022 al prot. 8220
- parere HERA del 24/03/2022 acquisito agli atti il 24/03/2022 al prot. 11909
- Determinazione conclusiva della conferenza dei Servizi prot. 49723 del 31/10/2022;

precisato che in data 5 luglio 2021 con prot. n. 24909 è stata inviata alla Provincia di Modena la comunicazione dell'osservazione presentata in data 28 maggio 2021 (prot. 19782), con la relativa proposta di controdeduzioni formulata dal Servizio Urbanistica;

richiamato l'atto del Presidente della provincia di Modena n. 58 del 21 aprile 2022, pervenuto agli atti del Comune di Sassuolo il 22 aprile 2022 (protocollo 15927) che approva l'istruttoria tecnica del proprio Servizio Pianificazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti, prot. 11876 del 15/4/2022, ad oggetto : “Variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato Autoporto Terzo Stralcio Est adottato con D.G.C.n. 34 del 09/03/2021 – Ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017: osservazioni ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000, parere in merito alla riduzione del rischio ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, Parere ambientale ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017, art. 12 D.Lgs 152/2006 e art. 5 L.R. 20/2000 “, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

viste in particolare le prescrizioni di natura ambientale nel parere espresso dalla Provincia di Modena, nell'istruttoria tecnica sopra richiamata;

considerato che l'adeguamento alle prescrizioni e osservazioni della Provincia ha comportato l'integrazione e la modifica degli elaborati del Piano di cui trattasi;

viste la documentazione integrativa inviata dal progettista incaricato in data 13/07/2022 prot. 29472, in data 4/11/2022 prot. 50372, in data 19/01/2023 prot. 2890, in data 20/01/2023 prot. 3117 e in data 22/02/2023 prot. 8728;

visti pertanto nel merito i seguenti elaborati progettuali di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica con valenza di PUA, presentati a titolo collaborativo dal soggetto attuatore, a firma del progettista Ing. Vittorio Ascari, modificati a seguito dell'accoglimento alle prescrizioni dei competenti Enti, prot. n. 7003 del 25/02/2020 e successivamente integrati con documentazione assunta agli atti prot. n. 21989 del 16/07/2020, prot. n. 29670 del 18/09/2020, prot. n. 34532 del 29/10/2020, prot. n. 37668 del 18/11/2020, prot. n. 1608 del 15/01/2021, prot. n. 7067 del 25/02/2021, prot. 29472 del 13/07/2022, prot. 50372 del 4/11/2022, prot. 2890 del 19/01/2023, prot. 3117 del 20/01/2023 e prot. 8728 del 22/02/2023:

- Relazione tecnica Studio previsionale del clima acustico a firma del dott. geologo Pier Luigi Dallari
- Relazione tecnica Studio previsionale di impatto sul traffico a firma del dott. geologo Pier Luigi Dallari
- Tav.1 estratti di mappa e RUE
- Tav.2 relazione tecnica e documentazione fotografica
- Tav.3 rilievo planoaltimetrico
- Tav.4 planimetria di progetto e piano quotato
- Tav.04 A sovrapposizione limiti di comparto su mappa catastale
- Tav.5 aree di cessione e uso del suolo
- Tav.6 viabilità e segnaletica stradale
- Tav.7 fognatura acqua bianche
- Tav.8 fognatura acque nere
- Tav.9 Acqua
- Tav.10 Gas
- Tav.11 Enel
- Tav.12 Illuminazione pubblica
- Tav.13 Telecom
- Tav.14 verde pubblico; impianto di irrigazione
- Tav.15 computo metrico estimativo
- Tav.16 relazione geologica (a firma dott. Geologo Pier Luigi Dallari)
- Tav.17 relazione tecnica idraulica (a firma Ing. Lorenzo Corti)
- Tav.18 NTA - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 19 Bozza di convenzione
- Tav. 20 VAS;

vista la relazione del 28/02/2023 a firma Arch. Maddalena Gardini, funzionario incaricato del Servizio Ufficio di Piano – Urbanistica e Cartografico del Comune di Sassuolo con la quale, tra l'altro, si recepiscono le prescrizioni contenute nel citato atto del Presidente della provincia di Modena n. 58 del 21 aprile 2022, ed in particolare la seguente prescrizione di carattere normativo da ritenersi quale parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del sub comparto in oggetto: "all'interno delle aree di rispetto ristrette dei pozzi acquedottistici ai sensi della D.G.R. 211/2002 successivamente modificata dalla D.G.R. 1099/2014 è consentita la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni, se in grado di esporre a rischi di inquinamento le falde utilizzate a fini potabili";

preso pertanto atto che, in seguito a quanto riportato nella Relazione sopra richiamata, le N.T.A. sono integrate con la seguente prescrizione: "all'interno delle aree di rispetto ristrette dei pozzi acquedottistici ai sensi della D.G.R. 211/2002 successivamente modificata dalla D.G.R. 1099/2014 è consentita la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni";

considerato che le suddette prescrizioni sono state recepite nella N.T.A. depositate in data 22/02/2023 prot. 8728;

dato atto che il Direttore competente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al Piano in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 42 del vigente Statuto

Comunale, è il Direttore preposto al Settore II "Governio e Sviluppo del Territorio", fatta salva comunque la facoltà di delega dello stesso;

dato altresì atto che è previsto un trasferimento di 2.500 mq. dal sub comparto OVEST terzo stralcio, al sub comparto EST terzo stralcio (lotto H) e che l'efficacia di tale trasferimento è subordinata all'approvazione della proposta progettuale di Piano Particolareggiato riguardante il comparto OVEST;

richiamati:

- la legge n. 1150 del 17.08.1942;
- la legge regionale n. 20 del 24.03.2000;
- la legge regionale 25.11.2002 n. 31;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- il vigente Statuto Comunale approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 130 del 13/6/1991;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 247 del 25/11/1993;

richiamati l'art. 5 co. 13 lett. b) del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito in L. 12 luglio 2011, n. 106, e la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 1281 del 12 settembre 2011, secondo i quali i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla giunta comunale;

dato atto che si provvederà alla pubblicazione della presente deliberazione, ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 recante il riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni;

ritenuto che sussistano tutti gli elementi di fatto e di diritto che legittimano l'adozione del presente provvedimento;

richiamate rispettivamente:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 19/12/2022, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 19/12/2022, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023-2025, con i relativi allegati;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 243 del 20/12/2022 con la quale l'organo esecutivo, ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione e delle performances (P.E.G. e P.D.P) 2023-2025 ed ha assegnato ai dirigenti responsabili dei servizi le dotazioni necessarie al raggiungimento dei programmi e degli obiettivi;

richiamata la disposizione del Sindaco prot.n. 47328 del 19/12/2019 di affidamento della responsabilità e delle funzioni di direzione del Settore II "Ambiente e Territorio" al Direttore Architetto Andrea Illari dal 01/01/2020 e fino alla scadenza del corrente mandato amministrativo;

visto il parere favorevole del Direttore responsabile del Settore II "Ambiente e Territorio", espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

considerato che il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente il Direttore responsabile del Settore III "Programmazione finanziaria e controllo Partecipate" esprime il parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

all'unanimità dei voti resi in forma palese ed accertati nei modi di legge;

DELIBERA

1. di dichiarare la premessa di cui sopra parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare le controdeduzioni alle osservazioni presentate e trasmesse alla provincia con nota del 05/07/2021 prot. n. 24909;
3. di approvare la relazione tecnica del 28/02/2023 a firma dell'Architetto Maddalena Gardini funzionario incaricato del Servizio Ufficio di Piano – Urbanistica e Cartografico del Comune di Sassuolo con la quale, tra l'altro, si recepiscono le prescrizioni contenute nel citato atto del Presidente della provincia di Modena n. 58 del 21 aprile 2022, ed in particolare la seguente prescrizione di carattere normativo da ritenersi quale parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del sub comparto in oggetto:
“all'interno delle aree di rispetto ristrette dei pozzi acquedottistici ai sensi della D.G.R. 211/2002 successivamente modificata dalla D.G.R. 1099/2014 è consentita la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni, se in grado di esporre a rischi di inquinamento le falde utilizzate a fini potabili”;
4. di approvare, per le ragioni in premessa indicate, qui integralmente richiamate, ai sensi dell'articolo 35 della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato Autoporto terzo stralcio sub comparto Est;
5. di approvare di conseguenza gli elaborati progettuali in formato digitale in premessa richiamati, presentati, a titolo collaborativo, dai soggetti attuatori, Fondazione Muller, Edeco srl, a firma del progettista Ing. Vittorio Ascari, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
6. di autorizzare il Direttore del Settore II “Ambiente e Territorio”, per quanto di competenza, a provvedere ai successivi adempimenti inerenti e conseguenti il presente provvedimento, tra i quali la stipula della convenzione urbanistica relativa al Piano approvato;
7. di dare mandato al Direttore del Settore II – Architetto Andrea Illari di inserire nella convenzione urbanistica, qualora si rendesse necessario, fatta salva la sostanza della stessa così come risulta configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio medesimo, curando altresì la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti;
8. di dare atto che le spese dell'atto notarile e quelle ad esso eventualmente conseguenti sono a carico dei soggetti attuatori;
9. di dare atti che copia integrale del Piano approvato verrà depositata per la libera consultazione presso il Comune ai sensi dell'art. 35, comma 4-bis LR 20/2000;
10. di dare mandato ai competenti uffici di provvedere alla pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune a norma dell'art. 56, comma 1) della LR 15 del 30/07/2013 e sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna ai sensi dell'art. 35, comma 4-bis LR 20/2000;

11. di dare atto che il Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna ai sensi dell'art. 35, comma 4-ter LR 20/2000;
12. di stabilire che, visto il trasferimento di potenzialità edificatoria di 2.500 mq. dal terzo stralcio sub comparto Ovest, al terzo stralcio sub comparto Est (lotto H), l'approvazione del terzo stralcio EST resta subordinata all'approvazione dello strumento attuativo inerente il sub comparto OVEST;
13. di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato sul sito web dell'ente – sezione "Amministrazione trasparente", nella sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;
14. di disporre che la presente deliberazione venga comunicata, contestualmente all'affissione, ai capigruppo consiliari, a norma dell'art. 125, del Decreto legislativo 18/8/2000 n. 267;

ed inoltre, ravvisata l'urgenza, con separata, distinta ed unanime votazione, resa nei modi di legge

DELIBERA

15. di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;



Città di Sassuolo

Deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 07/03/2023

che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto in firma digitale.

Il Sindaco
Menani Gian Francesco

Atto firmato digitalmente

Il Segretario Generale
Martino Gregorio

Atto firmato digitalmente
