



**COMUNE DI SASSUOLO**  
PROVINCIA DI MODENA

# PSC

## **VARIANTE SPECIFICA AGLI AMBITI APC.I SAN MICHELE DEI MUCCHIETTI**

*Art. 32bis L.R. 24.03.2000 n. 20 e ss.mm.ii.*

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ADOZIONE: Del. C.C. n. ... del .....

APPROVAZIONE: : Del. C.C. n. ... del .....

L'Assessore  
All'Urbanistica  
**Pasquale DEL NESO**

Il Sindaco  
**Claudio PISTONI**

Il Segretario Generale  
**Gregorio MARTINO**

*OIKOS Ricerche Srl*

Roberto Farina (Progettista Responsabile)  
Alessandra Carini  
Diego Pellattiero  
Antonio Conticello

*Comune di Sassuolo*

Andrea Illari  
Maddalena Gardini  
Lisa Castellani



**INDICE**

<b>1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>3</b>
1.1 LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC 2018 .....	3
1.2 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE .....	4
1.2.1 <i>Ambito APC.i in località San Michele dei Mucchietti .....</i>	<i>4</i>
1.3 CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	5
1.3.1 <i>Modifica della classificazione urbanistica dell'ambito produttivo APC.I sito in     località San Michele dei Mucchietti in ambito urbano consolidato - AC .....</i>	<i>5</i>



## 1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

### 1.1 LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC 2018

La presente Variante 2018 al PSC è riferita a una situazione specifica:

- riclassificazione dell'ambito produttivo APC.i in località San Michele dei Mucchietti come ambito urbano consolidato AC.

La classificazione del PSC non corrisponde più alla situazione e alle prospettive di una sua evoluzione; pertanto le modifiche introdotte sono finalizzate ad ampliare e rendere più efficaci le possibilità di intervento, nel rispetto del quadro normativo generale vigente.

Il procedimento di formazione e approvazione è quello di una Variante specifica al PSC ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000, comma 1 lett. d (*"varianti specifiche che non modificano le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettere a), b), c) ed e)"*)<sup>1</sup>, e dell'art. 4 comma 4 della L.R. n.24/2017.

Ai sensi dei commi 2 e 3 del citato art. 32 bis, ai fini dell'elaborazione della Variante, la consultazione degli enti che svolgono compiti di governo del territorio, in luogo della convocazione della conferenza di pianificazione, è svolta in forma scritta e sono ridotti della metà i termini per il deposito del piano adottato, per la presentazione di osservazioni e per la espressione delle riserve e dell'intesa da parte della Provincia di Modena.

Gli elaborati della presente Variante 2018 sono:

- Relazione illustrativa;
- Rapporto Ambientale ai fini della ValSAT/VAS e Sintesi in linguaggio non tecnico; - Scheda e Tavola dei Vincoli.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante al PSC comportano inoltre la modifica degli elaborati cartografici e normativi del RUE, attraverso una Variante specifica correlata.

<sup>1</sup> Si può constatare infatti che la Variante:

- non comporta ulteriori impatti sulle risorse naturali e antropiche, rispetto a quelli già previsti e valutati con l'attuale disciplina (lett.a)
- non modifica la definizione del fabbisogno insediativo (lett. b)
- fissa limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi derivanti dalle modifiche proposte (lett. c)
- non modifica le infrastrutture e le attrezzature presenti nel territorio (lett. d)
- non comporta la modifica della macro-classificazione del territorio (urbanizzato, urbanizzabile e rurale) (lett. e)

## 1.2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

### 1.2.1 Ambito APC.i in località San Michele dei Mucchietti

Il PSC (tav. 1d e art. 58 delle Norme) classifica l'ambito tra gli "Ambiti specializzati per Attività Produttive Comunali APC" con specificazione di APC.i "Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione".

L'ambito in oggetto include quasi completamente l'area interessata da un piano particolareggiato approvato, in corso di attuazione all'epoca di formazione del PSC. Per tale ambito 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 la 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.

La differente perimetrazione dell'ambito APC.i rispetto al Piano Particolareggiato dipende dal fatto che il PSC include nel perimetro dell'ambito di nuovo insediamento AN.1d, oltre ad un tratto di via San Michele all'interno dell'abitato, anche un 'area prospiciente la strada, entro il PP, ma che destina a opere di sistemazione e messa in sicurezza (percorso pedonale, ecc.). La tav. 1d del RUE classifica l'area lungo la strada come ECO-L (dotazioni ecologiche di livello locale).

Scaduto il termine per l'attuazione del PP, ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere di urbanizzazione previste, è interamente attuato il sub comparto residenziale (Su = 1.144 mq.), mentre restano non edificati tre lotti del disegno originario, destinati a tre capannoni per complessivi 2.677 mq. di Su.

### 1.3 CONTENUTI DELLA VARIANTE

#### 1.3.1 Modifica della classificazione urbanistica dell'ambito produttivo APC.I sito in località San Michele dei Mucchiotti in ambito urbano consolidato - AC

Oggetto della Variante al PSC è la riclassificazione urbanistica dell'ambito produttivo di rilievo comunale - indicato con la sigla APC.i nel PSC – in ambito urbano consolidato – AC.

La nuova classificazione consegue al riconoscimento dei tessuti urbani edificati e dei lotti da edificare del PUA decaduto come ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale, in coerenza con il contesto residenziale insediato e con le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'area.

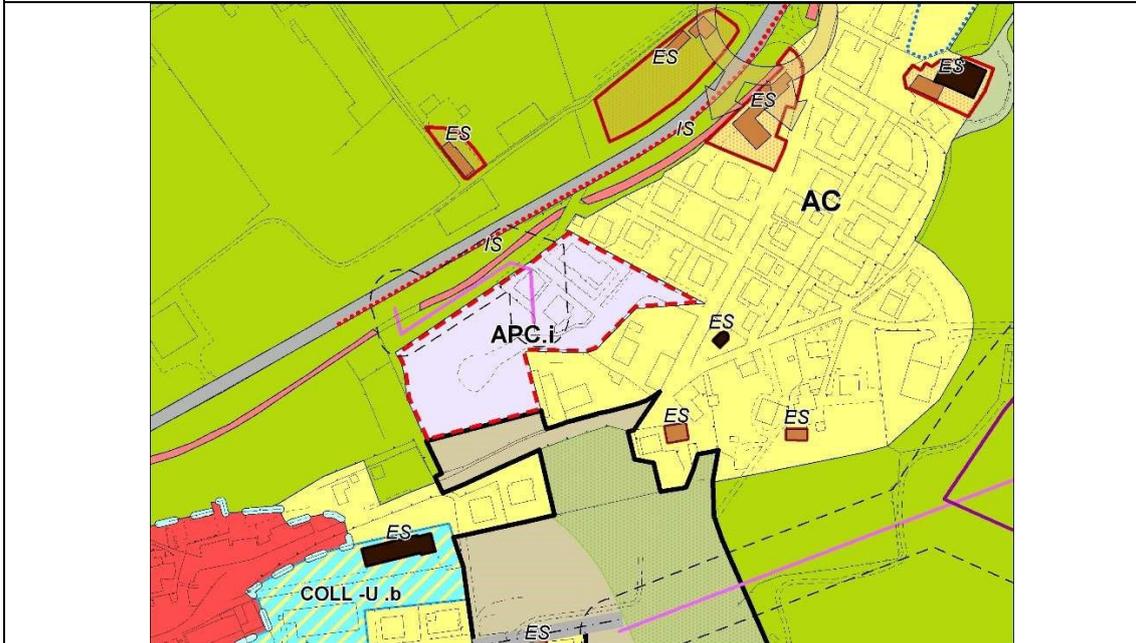
La variante al PSC comporta:

- la modifica della tav. 1d, con ri-classificazione dell'ambito APC.I come ambito AC;
- la rettifica del perimetro dell'ambito AN.1d escludendo il tratto di via San Michele e l'area a valle della strada, che vengono riclassificate come ambito AC.

Viene parallelamente redatta una variante al RUE per la specificazione delle modifiche da introdurre (art. 73 delle Norme e cartografia).

L'attuazione degli interventi previsti è comunque subordinata alle condizioni di attuazione fissate nella convenzione urbanistica del piano particolareggiato denominato "DA3 – lottizzazione Zagni" stipulata il 15 gennaio 1993, repertorio 78711 e riportate all'art. 3 dell'accordo fra privati ai sensi dell'art. 18, LR 20/00 siglato in data 03/06/2013 (repertorio 37/priv).

**PSC VIGENTE**



**PSC VARIANTE**

