



Città di Sassuolo
Provincia di Modena

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

CONTRODEDUZIONI E ADEGUAMENTI

Il Sindaco:

Gian Francesco Menani

Assessore all'Urbanistica

Ugo Liberi

Direttore Settore II:

Andrea Illari

MARZO 2023

CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI MODENA ESPRESSE CON ATTO DEL PRESIDENTE N. 22 DEL 27.01.2023

1. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE PREMESSE

“E’ opportuno rilevare che la fase attuativa della presente variante al POC, nella sua strutturazione attuale appare in contrasto con le disposizioni normative di cui all’art. 4 della LR 24/2017”

Occorre in primo luogo considerare che il sopra trascritto rilievo è formulato in forma non assertiva ma perplessa e dubitativa [*“(…) appare in contrasto (…)”*]: esso non è motivato, poiché non indica il/i profilo/i sotto il/i quale/i si manifesti l’ipotetico eventuale contrasto della Variante con l’articolo 4 LR n. 24/2017 e quali siano le ragioni sulle quali si fonda siffatto giudizio.

Il rilievo formulato dalla Provincia di Modena, peraltro, non solo è dubitativo e perplessa e non indica il vizio ipotizzato ma è anche intrinsecamente contraddittorio poiché sembra non ritenere quest’ultimo un impedimento assoluto.

Invero, detta Provincia rileva il contrasto con l’articolo 4 LR n. 24/2017 della Variante al POC: *“(…) nella sua strutturazione attuale (…)”*: tale specificazione limitativa rende ulteriormente indeterminato il significato del rilievo formulato dalla Provincia di Modena poiché induce a intendere che se mutasse la *“strutturazione”* della Variante al POC verrebbe meno il contrasto della *“fase attuativa”* con l’art. 4 LR n. 24/2017, senza però specificare come dovrebbe mutare la *“strutturazione”* di detta Variante affinché venga meno il rilevato contrasto con la citata disposizione legislativa regionale;

Il rilievo formulato in via preliminare non risulta riprodotto, neppure implicitamente, indirettamente e mediamente, nelle conclusioni della Relazione istruttoria alla pagina 5 della stessa; pertanto, trattasi di un mero inciso, per giunta formulato in forma dubitativa e perplessa e dal significato indeterminato, che non concorre alle conclusioni della Relazione e, quindi, del parere della Provincia di Modena e alle riserve urbanistiche con lo stesso espresse. Sotto questo profilo, dunque, non sarebbero necessarie controdeduzioni sul punto.

Comunque, a prescindere dalle dirimenti e assorbenti considerazioni che precedono, ipotizzando che il rilevato contrasto della *“fase attuativa”* della Variante al POC nella sua *“strutturazione attuale”* si estrinsechi nel fatto per cui le previsioni di detta Variante difficilmente potrebbero avere esecuzione dato l’approssimarsi del termine finale del 1° gennaio 2024 prescritto dall’art. 4, comma 4, LR n. 24/2017, si osserva come ciò non possa, però, assurgere a vizio idoneo a inficiare la legittimità della Variante e, quindi, a precluderne l’approvazione.

Invero, la Variante al POC è stata tempestivamente adottata e non è stata finora approvata in attesa del parere della Provincia di Modena, reso oltre un anno dopo la sua trasmissione alla stessa, ed è approvata tempestivamente, con la presente deliberazione, entro 6 (sei) anni dall’entrata in vigore della LR n. 24/2017 come prescritto dall’art. 4, comma 5, della stessa.

Il fatto per cui la Variante potrebbe non avere attuazione con un tempestivo Piano Attuativo non vale ad inficiarne la legittimità. In effetti, le eventuali difficoltà di esecuzione non vizioano la legittimità degli atti amministrativi, specie se dipendono dall’agire di terzi.

2. SINTESI DELLA RISERVA

AMBITO AN.1d sub c

L'ambito è in parte interessato dalla presenza di una fascia di rispetto di frana attiva: **si richiama il rispetto dell'art. 15 "Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità" del vigente PSC**".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: Si propone di accogliere la riserva

La fascia di rispetto della frana attiva interessa la porzione sud-occidentale del comparto: a questa, come indicato nella scheda normativa alla voce "*Prescrizioni di sostenibilità ambientale*", si applicano le disposizioni previste all'art. 15 del PSC.

La Valsat ha naturalmente registrato la presenza della fascia, dichiarando che il "progetto" non prevede la presenza di interventi edilizi: si riferisce allo schema progettuale presentato come proposta di adesione al POC a seguito dell'indizione del bando di selezione, schema che non è stato proposto in sede di adozione della variante, dove si è preferito mantenere uno schema più generico.

Si ritiene pertanto che la scheda accolga già la prescrizione, indicando il limite della fascia di rispetto nella carta dei vincoli e prescrivendo il rispetto alle disposizioni specifiche del PSC nella parte normativa.

Ciononostante, per rafforzare ulteriormente tale condizione, si provvede a riportare il limite anche nello schema di assetto.

3. SINTESI DELLA RISERVA

AMBITO AN.1d sub c

Il POC non ha effettuato le verifiche relative all'analisi del traffico e riorganizzazione della circolazione, valutazione impatti ambientali e paesaggistici, verifiche di fattibilità tecnico-economica, indicate nella scheda d'ambito del PSC: si chiede di provvedere a tali verifiche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: Si propone di non accogliere la riserva

Si ritiene che la Valsat del POC abbia assolto in tal senso alle istanze poste dalla scheda del PSC, come esplicitato nel capitolo 4.1 della stessa, dove si analizza la coerenza delle proposte con gli obiettivi del POC: tale considerazione è sostenuta dal fatto che il parere tecnico in merito alla valutazione ambientale espressa ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000, contenuto nello stesso Atto del Presidente, non eccede nulla al proposito.

In riferimento alle verifiche sopra indicate, occorre sottolineare che la scheda di PSC ha carattere generale e riguarda l'assetto complessivo dell'intero ambito, che ha un'estensione molto vasta (150.104 mq), interessando, oltre al sub ambito c), i sub ambiti a), b), e d).

Il "*nuovo assetto della viabilità*" descritto nei "*criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia*" della scheda di PSC, trovava la sua coerenza interpretativa nell'assetto cartografico del PSC adottato nel 2006 e nelle ulteriori previsioni schematizzate nella scheda stessa, molto più complesse e articolate; queste previsioni sono state poi stralciate in sede di approvazione del PSC, mantenendo solamente parte delle disposizioni normative (infatti, non si comprende quale sia "*l'ipotesi di collegamento contenuta nel PSC*" citata nella scheda, dal momento che la cartografia non indica nessun tracciato, nemmeno "*ideogrammatico*", a parte una semplice prosecuzione di un breve tratto stradale già esistente).

Occorre pertanto necessariamente riportare tali considerazioni al caso particolare: la Valsat ha effettuato tale operazione, non riconoscendo, ad esempio, la necessità di una analisi dei flussi di

traffico e di un progetto di riorganizzazione della circolazione, data la natura modesta dell'insediamento, la destinazione esclusivamente residenziale e la collocazione marginale.

4. SINTESI DELLA RISERVA

AMBITO AN.1d sub c

“Si richiama il rispetto dell’art. A-6bis dell’Allegato alla LR 20/2000 e dell’art. 108 del PTCP in riferimento all’obbligo di soddisfare la quota del 25% di alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale. Tale quota dovrà essere soddisfatta con le modalità previste all’art. A-6 dell’allegato della suddetta norma”.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: Si propone di accogliere la riserva

Si propone di integrare la scheda normativa di POC, inserendo la quota suindicata come segue:

“PARAMETRI URBANISTICI

(...)

Funzioni ammesse: Residenza e usi compatibili con la residenza.

Dovrà essere garantita la quota minima pari al 25% della SC totale assegnata al sub ambito, da destinarsi a edilizia residenziale sociale, secondo quanto indicato all’art. 108 del PTCP.”

5. SINTESI DELLA RISERVA

“Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 4 del DM 503 del 24 luglio 1996 e all’art. 8.2.1 del DM 236 del 14 giugno 1989 in riferimento al tema delle barriere architettoniche. Si ricorda altresì che anche per gli spazi esterni di proprietà privata, comuni e non, dovrà essere soddisfatto il requisito di “accessibilità” di cui all’art. 3 del DM 236 del 14 giugno 1989”.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: Si propone di accogliere la riserva

La riserva fa riferimento al rispetto delle prescrizioni relative all’abbattimento delle barriere architettoniche.

Si tratta di una riserva impropria poiché richiede il rispetto di obblighi di legge che inevitabilmente devono essere applicati in sede di redazione dei progetti esecutivi.

Ciononostante, si provvede ad integrare le schede normative inserendo la seguente prescrizione:

“I progetti esecutivi relativi agli spazi pubblici e privati dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel DPR 24 luglio 1996, n. 503 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”, e nel DM 14 giugno 1989, n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”.

6. SINTESI DELLA RISERVA

AMBITO AN.1d sub c

Nella scheda di POC è presente la prescrizione che impone la chiusura del laghetto situato a monte dell'area oggetto di intervento, per ragioni di sicurezza; la Valsat stabilisce invece che il laghetto non costituisce nessun rischio idraulico.

“Si chiede di riportare a coerenza gli elaborati, verificando l'effettiva necessità di individuare in via prescrittiva la chiusura del lago oppure se fosse preferibile, come indicato nella Valsat, prevedere ulteriori approfondimenti progettuali in merito alle opere di sistemazione idraulica da attuare”.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: Si propone di accogliere la riserva

La prescrizione che impone la chiusura del laghetto discende dalla scheda del PSC2007, ma già in data 13.10.2009, con Ordinanza sindacale n. 349, veniva imposto alla proprietà la messa in sicurezza del laghetto, “mediante svuotamento o altro idoneo sistema atto a garantire la sicurezza dell'area”, nonché lo “smaltimento delle acque superficiali provenienti dall'area collinare in proprietà”.

A seguito di tale ordinanza, la proprietà ha comunicato l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza: conseguentemente, con ulteriore Ordinanza n. 454 del 18 dicembre 2009, si obbligavano i proprietari ad effettuare il monitoraggio sistematico del livello delle acque e la verifica periodica dei movimenti di versante.

In considerazione del fatto che l'ordinanza non ha imposto la chiusura del laghetto ma la sua messa in sicurezza, valutati gli esiti della Valsat, si provvede al riallineamento delle disposizioni, sostituendo la prescrizione presente nella scheda di POC con la seguente:

“Gli interventi dovranno essere preceduti dalla verifica della stabilità delle opere di messa in sicurezza del laghetto posto a monte del sub ambito, effettuata a seguito delle ordinanze sindacali nn. 349/2009 e 454/2009, mediante la presentazione di una Relazione geologico-geotecnica.”

7. SINTESI DELLA RISERVA

Si chiede di garantire la conformità con l'art. 75 del PSC del Comune di Sassuolo in merito alla presenza delle piste ciclabili indicate dalla cartografia del PSC medesimo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: Si propone di non accogliere la riserva

Il PUMS e il Biciplan del Comune di Sassuolo, che hanno approfondito lo studio di settore, non hanno confermato la previsione del tratto in questione, forse anche in considerazione della significativa pendenza che il tracciato dovrebbe presentare nella parte a sud, oltre al fatto che in un contesto così particolare – un insediamento urbano – la frazione di San Michele - di modeste dimensioni senza particolari condizioni di pericolo per la viabilità ciclabile – potrebbe suggerire soluzioni diverse (come ad esempio le zone 30).

Si ritiene pertanto che le previsioni specifiche dei piani settoriali si sostituiscano a quelle più generiche del piano generale, anche in considerazione del fatto che l'eventuale modifica dell'assetto infrastrutturale del territorio prevista dal PSC per gli ambiti oggetto di POC, rientra fra

le variazioni dei contenuti del Piano ritenute ammissibili in quanto rispondenti alla casistica elencata al comma 3 dell'art. 28 della LR 20/2001 e s.m.i.¹.

8. SINTESI DELLA RISERVA

“Si rileva che nelle schede di POC (...) non è stato riportato alcun riferimento a indici di permeabilità ed alle dotazioni di parcheggi pertinenziali e pubblici e di verde pubblico (...). si richiamano le prescrizioni di cui agli artt. 17 del PSC, (in riferimento agli indici di permeabilità) e agli artt. 52, 53, 54, 55 del Regolamento Urbanistico del Comune di Sassuolo in riferimento alle dotazioni di parcheggi pubblici e pertinenziali”.

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

Qualora il POC non disponga diversamente, i parametri urbanistici cui fare riferimento sotto il profilo quantitativo, sono quelli previsti dal Regolamento Urbanistico agli articoli citati nella riserva. Per evitare qualunque fraintendimento, si provvede comunque a specificare nella scheda POC l'applicazione delle condizioni del RU.

Per quanto riguarda la quota di permeabilità, per l' AMBITO AN.1d sub c, si applica quanto disposto al comma 8 dell'art. 17 delle Norme del PSC, prevedendo un grado di permeabilità complessivo di almeno il 40% della STER.

Per quanto concerne l'ambito AC, in questo caso si ritiene applicabile la norma contenuta all'art. 14 comma 8 del RU che prevede un minimo di superficie permeabile pari al 35% della SF al lordo della superficie coperta.

¹ *“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 del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti”.*

**ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI ESPRESSE, AI SENSI DELL'ART. 5 LR 19/2008,
CON ATTO DEL PRESIDENTE N. 22 DEL 27.01.2023**

1. AMBITO AC SUB d

Si integrano le prescrizioni geologico-geotecniche con quanto segue:

“In fase attuativa deve essere rivista l'ubicazione degli interventi edificatori non interessando le aree interessate da deformazioni dovute a faglie attive e capaci riportate nello studio di MS o, in alternativa, vengano eseguiti tali approfondimenti per escludere l'interferenza dell'area instabile con gli interventi previsti.”

1. AMBITO AN.1d sub c

Si integrano le prescrizioni geologico-geotecniche con quanto segue:

“In fase attuativa dovranno essere calcolati i FA richiesti dalle normative vigenti (DGR 630/2019 e s.m.i.) oltre ad ottemperare alle prescrizioni riportate nelle relazioni analizzate.”

ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 5 DELLA LR 20/2000 E S.M.I. E LR 9/2008 (D.LGS N. 152/2006 E S.M.I.)2008, ESPRESSE CON ATTO DEL PRESIDENTE N. 22 DEL 27.01.2023

1. AMBITO AC SUB d

In merito alla presenza dell'elettrodotto, si precisa che, dai dati forniti dal gestore, si tratta di una linea MT a semplice terna per la quale è fissata una Dpa pari a 10 metri per lato (come da comunicazione di E-distribuzione pervenuta in data 27.08.2021, prot. 31204).

La fascia indicata nel PSC, più ampia, rappresenta una "fascia di attenzione" entro cui richiedere la Dpa al gestore della rete, come ben specificato all'art. 142 del RE.

Sulla scheda di POC si riporta pertanto la Dpa in sostituzione di quella indicata dal PSC: tale fascia non interessa i lotti insediabili ma è interamente inclusa entro l'area di cessione che in questo caso assumerà caratteristiche di fascia ecologica.

2. TUTTI GLI AMBITI

Per quanto riguarda l'applicazione del principio di invarianza idraulica, si provvede a specificare nelle schede, alla voce "Prescrizioni di sostenibilità ambientale – Separazione delle reti delle acque meteoriche", ultimo capoverso, quanto segue:

"Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili. **I sistemi di raccolta dovranno essere dimensionati al fine di rispettare l'applicazione del principio di invarianza idraulica come disposto all'art. 78bis delle Norme del PSC.**"

3. TUTTI GLI AMBITI

Relativamente alla verifica delle perimetrazioni del PGRA modificate aggiornate con Decreto n. 44/2022, successivamente all'adozione del POC, si precisa che tali modifiche non riguardano gli ambiti oggetto del POC e si conferma pertanto l'esclusione di questi dai perimetri della direttiva alluvioni. Per tale motivo, non è applicabile la DGR 1300/2016 "Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione del rischio alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell'art. 58 Elaborato n. 7 (Norme di Attuazione) e dell'art. 22 Elaborato 5 (Norme di attuazione) del progetto di variante al PIA Delta adottato dal Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazioni n. 5/2015".

4. TUTTI GLI AMBITI

In riferimento alle prescrizioni relative al settore di ricarica della falda, si integrano entrambe le schede con quanto segue:

"Prescrizioni edilizie:

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni imposte per i settori di ricarica della falda di tipo A e C indicate all'art. 12A e nell'Allegato 1.4 del PTCP, nonché all'art. 17 del PSC."

ADEGUAMENTO AI PARERI ESPRESSI E MODIFICHE D'UFFICIO

ADEGUAMENTO AL PARERE HERA RELATIVO ALLE RETI GAS, IDROPOTABILE E FOGNATURE

Le condizioni di attuazione per entrambi gli ambiti indicate nel parere Hera pervenuto al prot. 6828 del 21.02.2022, sono riportate nelle rispettive schede normative di POC.

MODIFICHE D'UFFICIO

1. AMBITO AC SUB d

In merito alle modalità di intervento descritte nella scheda, si precisa che il permesso di costruire convenzionato riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, mentre gli interventi privati sono subordinati ad altri e distinti titoli abilitativi i cui rilasci sono subordinati al primo. Si propone pertanto di modificare le modalità di intervento come segue:

~~Un unico~~ Permesso di costruire convenzionato **per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi sui lotti privati potrà avvenire solo a seguito dell'avvenuta stipula della convenzione sottoscritta dal soggetto attuatore e solo successivamente all'avvenuto rilascio del titolo abilitativo riguardante le opere di urbanizzazione**

AMBITO AN.1d sub c

In riferimento alla cessione di area fondiaria prevista dalla scheda normativa d'ambito del PSC, si precisa che si tratta di cessione "gratuita", conformemente al disposto del PSC.

Parte del sub ambito ricade in zona di tutela paesaggistica, soggetta alle valutazioni della Soprintendenza alla quale il POC è stato a suo tempo trasmesso per l'emanazione del parere di competenza.

Si ritiene di dover mettere in rilievo la tutela, in quanto la stessa è soggetta, nelle varie fasi attuative dei progetti, alle espressioni di pareri da parte della Soprintendenza.

Si integra pertanto la scheda come segue:

Tutela paesaggistica

Il comparto ricade parzialmente all'interno dell'area assoggettata a tutela come Zona di particolare interesse paesaggistico- ambientale soggetta a decreto di tutela – dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del Parco Ducale e del Parco di Montegibbio ricadenti nei comuni di Sassuolo e di Prignano (DM 1 agosto 1985).