

OGGETTO: Variante al piano particolareggiato di iniziativa privata "Area Nuova Estense - Vaciglio" –
Osservazioni

I sottoscritti comitati e associazioni

- COMITATO "PER UN QUARTIERE MORANE SOSTENIBILE", rappresentato dal presidente Matteo Bisi
- COMITATO "MOBASTACEMENTO" rappresentato da Gianmario Sannicola e da Pietro Rivasi;
- ITALIA NOSTRA, rappresentata da Giovanni Losavio, in qualità di presidente della Sezione di Modena;

visti gli elementi costitutivi della variante al piano particolareggiato di iniziativa privata "Area Nuova Estense - Vaciglio" Protocollo generale n. 98572 del 26.06.2017 posto in pubblicazione il 28/06/2017, osservano quanto segue.

L'insediamento pianificato contraddice i principi di risparmio di suolo e qualificazione dell'esistente

La realizzazione di 500 nuove abitazioni non risponde, a nostro parere, a nessuna necessità della città, ricchissima di immobili sfitti o fatiscenti da recuperare (i dati di gennaio 2017 parlano di 17.000 abitazioni sfitte a Modena, pari al 18% circa del totale delle abitazioni presenti in città), mentre provoca una grave perdita di aree verdi, indispensabili per contrastare le invivibili temperature estive, l'inquinamento atmosferico, il dissesto idrogeologico.

A tal proposito giova ricordare esiste un disegno di Legge del Governo in materia di "Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato", il quale pone l'attenzione sull'esigenza di un cambiamento del ciclo edilizio che sposti l'attenzione sulla rigenerazione dei tessuti urbani, sulla riqualificazione energetica e antisismica del patrimonio edilizio esistente.

In questa situazione, alla crescente domanda di abitazioni che prevedano un affitto popolare ed accessibile, la risposta della nostra amministrazione non dovrebbe essere quella di costruire nuove abitazioni su terreni verdi, ma l'attuazione di strategie edilizie che consentano la fruibilità di spazi ad oggi non utilizzati da parte di cittadini bisognosi, attraverso, ad esempio, politiche di sostegno del reddito.

Chiediamo pertanto di fermare questo progetto e di intraprendere piuttosto percorsi alternativi che non prevedano consumo di suolo ma il recupero di quanto già costruito e/o l'utilizzo dei moltissimi edifici vuoti (Zona Maserati, Ex Manifattura Tabacchi, Villaggio Artigiano, Zona Ex Mercato bestiame etc.).

L'assetto urbanistico dell'insediamento sarebbe arbitrariamente modificabile in contenuti essenziali

Il piano particolareggiato non è minimamente cogente in aspetti essenziali.

Secondo l'articolo 3 delle norme di attuazione il piano particolareggiato è suddiviso in tre *macrolotti*:

- Il sub-comparto A, che comprende gli interventi di edilizia libera, si estende su una superficie fondiaria complessiva di mq. 42.630 ed ha una capacità edificatoria complessiva di mq. 22.900 di SU, per un totale di n.306 alloggi, cioè oltre metà dell'intera edificazione prevista dal piano particolareggiato.
- Il sub-comparto B, che si compone dei macrolotti Bi e B2, comprende gli interventi di edilizia convenzionata e social housing, si estende su una superficie fondiaria complessiva di mq. 33.865 su cui sono edificabili 244 abitazioni.

Sempre secondo l'articolo 3

La superficie utile all'interno del sub-comparto A, può essere distribuita in base alle scelte progettuali, purchè venga rispettato il valore massimo di superficie utile determinato per il macrolotto stesso.

...

La superficie utile all'interno del sub-comparto B è collocata sui lotti B1 e B2, mentre il lotto B3 è privo di suscettività edificatoria, come meglio indicato al successivo art.22.

Tale superficie può essere distribuita in base alle scelte progettuali, purchè venga rispettato il valore massimo di superficie utile determinato per i macrolotti B1 e B2;

Secondo l'articolo 7 delle norme di attuazione del piano particolareggiato le seguenti modifiche alla disciplina disposta dal piano particolareggiato non costituiscono varianti allo stesso:

b) La variazione delle sagome planimetriche e volumetriche degli edifici e dei piani interrati purchè all'interno dei lotti, a condizione che non presentino carattere di sostanzialità rispetto all'impianto urbanistico edilizio dei macrolotti, delle tipologie edilizie e degli allineamenti prevalenti;

c) La variazione di altezza degli edifici, fermo restando quanto riportato in merito alle altezze all'art. 5, in funzione di allargamenti o restringimenti della sagoma ai vari piani o per inserire i corretti spessori dei pacchetti delle pareti, dei solai e delle coperture in fase esecutiva;

d) La modifica delle tipologie degli edifici, in quanto solo indicative;

e) Il trasferimento di SU all'interno dei macrolotti, purchè nel rispetto di quella complessiva prevista dal Piano Particolareggiato; previo aggiornamento degli elaborati del P.U.A. ai sensi del RUE;

f) La diversa distribuzione degli edifici di edilizia libera, sempre all'interno del relativo macrolotto "A";

g) La sagoma di massimo ingombro dei fabbricati è identificata alla tavola 7 (coincidente con il limite dell'interrato); le singole progettazioni degli edifici potranno sviluppare i volumi entro tale sagoma; sono ammessi variazioni alla sagoma e variazioni degli interrati nel rispetto del precedente punto b.

Con queste disposizioni, contenuti e funzioni essenziali del piano particolareggiato sono destituiti di qualsiasi efficacia cogente, modificabile arbitrariamente senza alcun obbligo di valutazione e senza possibilità alcuna di condizionamento da parte dell'amministrazione comunale.

Preoccupano in particolare la completa labilità dell'assetto planovolumetrico, che ne costituisce ovviamente il contenuto essenziale e condiziona paesaggio urbano, sistemazioni a terra, accessi, dotazioni di parcheggi e infrastrutture, e la completa sostituibilità e intercambiabilità delle tipologie previste dal piano particolareggiato, inutilmente in quanto prive di qualsiasi efficacia, come è ulteriormente ribadito dall'articolo 5, sempre delle norme di attuazione del piano particolareggiato:

I macrolotti possono ospitare edifici di differenti tipologie (isolati, a schiera, in linea, a torre, a corte); all'interno dello stesso corpo di fabbrica si potranno avere anche tipologie miste, in aggregazione complessa.

É irrilevante che questa completa inconsistenza del piano particolareggiato sia giustificata da un'applicazione estrema del censurabile e contraddittorio articolo 5.0 delle norme del RUE.

Non è ammissibile che siano liberamente modificabili le altezze degli edifici previsti, dalle quali dipendono sia le condizioni di benessere acustico, sia il recupero di energia solare prescritto dall'articolo 85 del PTCP. E soprattutto non è ammissibile che un assetto urbanistico deciso dagli organi istituzionali con un procedimento aperto all'intervento dei cittadini possa essere oggetto di sostanziali modificazioni da parte dei soggetti privati, tanto arbitrarie quanto incontrollate, e sia preclusa ogni forma di intervento e partecipazione.

La prevista concessione in diritto di superficie non è ammissibile senza procedimento di evidenza pubblica

Gli elementi costitutivi del piano particolareggiato sono redatti sull'assunto che il Comune di Modena restituisca agli attuali proprietari la quota di aree edificabili che questi dovranno cedergli gratuitamente, in forma di concessione in diritto di superficie per la realizzazione di 244 abitazioni di edilizia convenzionata.

Non trattandosi di aree PEEP (soggette alla specifica disciplina dell'articolo 35 della legge 865/1971) la concessione del diritto di superficie dovrebbe invece avvenire mediante un procedimento di evidenza pubblica. É irrilevante in proposito lo schema di accordo fra comune e società proprietarie approvato con deliberazione della giunta comunale 756/2010, che come tale non può derogare alle vigenti norme di legge.

Non avendo la società proponente alcun diritto ad ottenere la concessione del diritto di superficie, non risulta avere titolo per proporre un piano particolareggiato di iniziativa privata per la parte che deve essere ceduta al comune.

Non è responsabile disporre l'ulteriore insediamento di 550 abitazioni in prossimità dell'area di danno della SCAM

A 1.500 metri dal previsto insediamento è attivo lo stabilimento SCAM, classificato fra gli *Stabilimenti a rischio di incidente rilevante di soglia superiore*. Secondo il *Piano di emergenza esterno* predisposto dalla Prefettura di Modena, un incidente può causare il rilascio in atmosfera di sostanze altamente venefiche, con ricaduta entro un'area di danno di raggio 919 metri.

Non è dato sapere con quale criterio sia stata determinata questa particolarissima distanza, ma è facile constatare che arriva esattamente al margine dell'ippodromo e dell'adiacente zona residenziale di via Argiolas, nonché a un centinaio di metri dagli abitati di Vaciglio: il che dà adito a qualche dubbio sui criteri effettivamente seguiti.

Collocare altre 550 abitazioni a soli 500 metri da questa sospetta perimetrazione di un'area di danno soggetta alla ricaduta di veleni in caso di incidente, sarebbe prova di un'inaccettabile indifferenza per la sicurezza dei cittadini.

I motivi di illegittimità sollevati nell'impugnazione del piano particolareggiato vigente valgono identicamente per la variante pubblicata

Il POC è inesistente, perché lasciato scadere e non rinnovato

Il POC (piano operativo comunale) ha durata quinquennale: l'articolo 30 della legge regionale 20/2000 dispone infatti:

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Il primo POC di Modena è stato approvato nel dicembre 2003: il quinquennio è pertanto giunto a scadenza nel dicembre 2008. Nonostante questo non ne è mai stato formato un secondo, ma gli sono state illegittimamente apportate innumerevoli varianti, compresa quella del 2013 che ha attribuito la destinazione residenziale all'area di via Morane-Vaciglio con una prima quota di edificabilità per 550 abitazioni.

Questa "variante" ad un POC scaduto dal 2008, mai rinnovato e dunque inesistente, è inesistente anch'essa, e pertanto l'area di via Morane -Vaciglio mantiene tuttora la sua originaria destinazione ad attrezzature generali. Il piano particolareggiato che vi dispone un insediamento residenziale è quindi illegittimo.

La variante al POC che abilita il piano particolareggiato è in contrasto con il PSC

Secondo la legge urbanistica regionale 20/2000, "Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti". La variante al POC del 2013 non poteva pertanto classificare come residenziale una zona che il PSC destina ad attrezzature generali.

E non c'è dubbio alcuno che il PSC destini tuttora l'area di via Morane-Vaciglio ad attrezzature generali, nonostante il fatto inspiegabile che nella cartografia del PSC prodotta nel 2003 dallo spaccettamento (che viene consultata rarissimamente) molte delle zone originariamente destinate dal piano regolatore ad attrezzature generali, compresa quella di via Morane – Vaciglio, appaiano contrassegnate come Aree di espansione residenziale e miste. Di questa modificazione estremamente rilevante, che rispetto al piano regolatore avrebbe aggiunto edificabilità per ulteriori cinque o seimila abitazioni, non compare traccia nella relazione illustrativa di accompagnamento dello spaccettamento, né vi fu fatto minimo cenno in sede di adozione e di approvazione in consiglio comunale.

Né avrebbe potuto in alcun modo comparirvi: per perentoria disposizione della legge regionale la conversione del piano regolatore in PSC, RUE, POC era ammessa a condizione che non fossero apportate modifiche sostanziali alle previsioni già contenute nel piano regolatore vigente. E l'aggiunta di parecchie migliaia di ulteriori abitazioni sarebbe stata indubbiamente sostanziale.

E infatti, nella Normativa coordinata di PSC, POC e RUE delle zone elementari, la sola che viene quotidianamente consultata da professionisti e funzionari, tutte le zone che il piano regolatore destinava ad attrezzature generali hanno continuato a comparire come tali. In questa cartografia l'area di via Morane-Vaciglio, ha mantenuto la destinazione ad attrezzature generali fino al luglio 2013, e per circa un terzo la mantiene tuttora.

Le indicazioni della cartografia di PSC, assolutamente inammissibili nell'ordinamento regionale del cosiddetto spaccettamento per la loro straordinaria rilevanza, e rimaste del tutto ignote al consiglio comunale in sede di loro approvazione, sono pertanto del tutto inefficaci, probabilmente frutto di errore, e peraltro contraddette dal mantenimento della destinazione ad attrezzature generali negli elaborati della Normativa coordinata di PSC - POC - RUE delle zone elementari.

Il piano particolareggiato vigente è pertanto illegittimo, in quanto dispone un insediamento residenziale in totale contrasto con la disciplina urbanistica realmente efficace.

Sono stati lasciati decadere PSC, POC e RUE.

A norma della legge regionale, per i comuni che avessero effettuato il cosiddetto spaccettamento rimaneva comunque fermo l'obbligo di adeguare alla legge stessa gli strumenti così formati, entro dieci anni dalla data di approvazione del piano regolatore.

Per Modena questo termine (perentorio!) è scaduto nel luglio 2010 senza che la strumentazione urbanistica provvisoria - PSC, POC e RUE – sia stata tempestivamente sostituita da corrispondenti strumenti

pienamente conformi alla legge. Non paiono esservi dubbi sulla avvenuta decadenza dei PSC, POC, RUE "provvisori".

Ogni determinazione assunta sull'area di via Morane-Vaciglio è di conseguenza illegittima perché riferita ad una strumentazione urbanistica priva di efficacia per non essere mai stata adeguata, in via definitiva, entro il termine di dieci anni dalla data di approvazione del piano regolatore.

Invitiamo pertanto l'amministrazione comunale a soprassedere all'approvazione di uno strumento urbanistico privo dei fondamentali requisiti di legittimità.

Matteo Bisi



Giovanni Losavio



Pietro Rivasi



Gianmario Sannicola

