



Città di Sassuolo

P O C

PIANO OPERATIVO COMUNALE

CENTRO STORICO

**PIANI DI RIDISEGNO DELLA MORFOLOGIA
E DELL'ASSETTO FUNZIONALE**

di cui alla Tav 7.1 del PSC

VARIANTE NON SOSTANZIALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ottobre 2013

Comune di Sassuolo

POC del Centro Storico
Piani di ridisegno della morfologia e dell'assetto funzionale
di cui alla Tav. 7.1 del PSC

VARIANTE NON SOSTANZIALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Trascorsi alcuni anni dalla prima approvazione delle schede normative dei comparti assoggettati a “Piani di ridisegno della morfologia e dell'assetto funzionale”, constatato che non è stata data attuazione ad alcun intervento di riqualificazione, si ritiene opportuno procedere ad una parziale e puntuale revisione di alcuni aspetti delle schede; in particolare si è provveduto ad introdurre alcune precisazioni in merito a parametri e criteri progettuali, per rendere più funzionali e più facilmente attuabili alcuni interventi di riqualificazione urbanistica, sempre comunque nei limiti definiti dalle esigenze di tutela storico-architettonica del Centro storico e dalle prescrizioni della normativa sovraordinata.

La revisione delle schede di intervento è altresì motivata dalla necessità di adeguare alcune previsioni alle recenti modifiche introdotte dalle norme regionali di carattere urbanistico/edilizio, nonché dalle varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio e alla “Disciplina Particolareggiata del Centro Storico”; si è provveduto inoltre alla correzione di errori materiali, riferimenti normativi superati e all'introduzione di alcuni chiarimenti circa le modalità attuative degli interventi. Infine le schede sono state riordinate per facilitare la lettura, distinguendo chiaramente obiettivi, direttive, prescrizioni e modalità attuative.

La variante ha consentito di adeguare i criteri e le modalità di attuazione alla vigente Disciplina Particolareggiata del Centro storico, che con deliberazione di C.C. n.24 del 11/06/2013 è stata sottoposta a variante, al fine da un lato di rendere più flessibile l'attuazione degli interventi (vista l'attuale situazione congiunturale non favorevole), dall'altro di meglio specificare alcuni aspetti della norma, anche in riferimento ai sopravvenuti aggiornamenti legislativi da parte di organi sovraordinati, sempre comunque nei limiti definiti dalle esigenze di tutela storico-architettonica del Centro Storico.

In merito agli aspetti relativi alla sostenibilità ambientale degli interventi, considerato che gli stessi sono essenzialmente volti al recupero di alcune porzioni del tessuto storico del centro urbano e non riguardano pertanto previsioni di nuovi insediamenti, con il conseguente nuovo carico urbanistico, si ritiene che la presente variante possa essere esclusa dalla procedura di assoggettabilità a VAS; si ricorda infatti che già nella formulazione delle proprie riserve al POC di cui alla Delibera G.C n. 168/2010 la Provincia di Modena ha dichiarato *“che le previsioni degli ambiti del presente POC relative al Centro Storico (...) in relazione alla proposte messe in campo non appaiono sostanziali ai fini della Valutazione Ambientale Strategica; se e per quanto coerenti rispetto alle norme vigenti, possono quindi ritenersi sostenibili”*.

Per quanto attiene invece la Microzonazione sismica in conformità a quanto disposto dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 112/2007, essa si intende assolta con lo studio di Microzonazione sismica di I e II livello - parte integrante del PSC vigente - approvato con delibera del

Consiglio Comunale n. 25/2013. Si richiama quindi il rispetto delle specifiche norme di PSC, che dovranno essere ottemperate in sede di approvazione di PUA o in alternativa in sede di presentazione dei titoli abilitativi ed in particolare il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

In modo schematico si riportano di seguito le principali modifiche alle schede attuative dei piani di ridisegno della morfologia e dell'assetto funzionale del C.S.:

1) Destinazioni d'uso: Nella generale verifica delle destinazioni d'uso previste, senza modificare gli usi ammessi, si consente maggiore flessibilità nell'insediamento di usi non residenziali all'interno del Centro Storico anche ai primi piani degli edifici, fatta salva l'esclusiva priorità di usi residenziali ai piani superiori al primo, in conformità alla variante alla Disciplina Particolareggiata del Centro storico, approvata con delibera C.C. n. 24/2013.

2) Dotazioni territoriali: Si è provveduto a specificare meglio gli interventi di recupero assoggettati al reperimento delle dotazioni pertinenziali, in conformità a quanto disposto dalla Disciplina Particolareggiata del C.S. secondo cui: *"Per gli interventi edilizi programmati nel POC le dotazioni territoriali (compresi i parcheggi pertinenziali) sono dovute secondo quanto previsto nelle relative schede descrittive"*.

Per quanto riguarda i Parcheggi Pertinenziali sono esclusi dal reperimento della dotazione minima prevista dal RUE tutti quegli interventi diretti attuati secondo le categorie di intervento indicate dalla Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, volti essenzialmente al recupero o alla conservazione dei fabbricati esistenti e pertanto possono essere assimilati agli interventi diretti in ambito AS, che il RUE esenta dal reperimento di tali dotazioni.

Per quanto riguarda le aree di cessione (P1, V), richiamando la Disciplina Particolareggiata che per gli interventi diretti non programmati nel POC prevede che la quota di dotazioni territoriali sia ridotta del 50% qualora ne sia prevista la cessione e siano calcolate per interno in caso di monetizzazione, si è ritenuto di estendere tale possibilità ai comparti di riqualificazione, dove potrà essere prevista una riduzione delle aree di cessione fino ad un massimo del 50% rispetto al calcolo ricavato dai parametri di RUE, attraverso specifico accordo con l'Amministrazione Comunale. Si introduce inoltre la possibilità di ricorrere alla monetizzazione di quelle dotazioni che, per localizzazione, conformazione, dimensione non sono di utilità pubblica; viceversa si confermano le prescrizioni di cessione dove le schede hanno già individuato specifiche aree funzionali ad una loro fruizione pubblica. Si è quindi riportato la seguente prescrizione in tutte le schede attuative dove ci sia la possibilità di individuare quote di cessione: *"si prescrive la cessione di spazi pubblici solo se funzionali alla realizzazione/completamento di percorsi pedonali, ciclabili, spazi per raccolta rifiuti, aree verdi in continuità con aree già di proprietà pubblica, aree di parcheggio solo se adiacenti alla viabilità pubblica"*.

3) Modalità attuative: Attraverso una revisione complessiva si è specificato quali siano gli interventi da attuare tramite Strumento attuativo e quali attraverso intervento diretto. In particolare, tenuto conto dell'esiguità di gran parte dei piani, i quali sono riconducibili molto spesso alla realizzazione di interventi su volumi esistenti, essendo questi già disciplinati dalla scheda o dalla Disciplina del centro Storico e considerato altresì che in tali ambiti il POC non richiede il reperimento di dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi, ma ne prevede la monetizzazione, si ritiene che tali

previsioni possano essere attuate per intervento diretto alle condizioni stabilite dal POC. Tale indicazione non si discosta affatto dalle finalità delle schede di POC, ma è dettata unicamente da un'esigenza di tipo operativo, volta a ricondurre gli interventi di riqualificazione previsti allo strumento più idoneo, sempre vincolato al rispetto dei criteri e delle prescrizioni esplicitate nella scheda e alle norme dettate dalla Disciplina Particolareggiata e dagli altri strumenti urbanistici comunali. Per i comparti per i quali è prevista la cessione di dotazioni territoriali o che sono oggetto di pesanti interventi di ristrutturazione urbanistica viene confermata l'attuazione tramite Piani Attuativi.

- 4) **Interventi ammessi:** Si è provveduto a verificare le modalità di intervento anche alla luce delle disposizioni della L.R. 15/2013, che ha specificato tra l'altro le attività edilizie ammesse in aree parzialmente pianificate (art. 8), fatti salvi i limiti più restrittivi previsti dal RUE. In alcuni casi si è quindi introdotta la possibilità, in attesa della formazione di PUA, di attuare interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo di rispetto del volume e della sagoma esistente e di cambi d'uso compatibili con gli usi ammessi dalle singole schede, fatto salvo il reperimento delle relative dotazioni, se necessario.
- 5) **Incentivi all'attuazione degli interventi di riqualificazione:** Per incentivare l'attuazione di alcuni interventi integrali di riqualificazione urbanistica che richiedono ingenti impegni da parte di un numero rilevante di soggetti attuatori, si sono introdotti alcune agevolazioni circa gli oneri di urbanizzazione e l'ammontare di eventuali cessioni. In particolare si introduce la possibilità, in caso di attuazione integrale delle previsioni di riqualificazione della presente scheda, di ridurre del 30% la quota di oneri di Urbanizzazione Secondaria, così come consentito dal regolamento comunale (Allegato 2). In merito alle cessioni si richiama quanto indicato al punto 2 che precede.
- 6) **Modifiche specifiche alle modalità di intervento:** Si è provveduto ad aggiornare i criteri previsti in alcune schede di intervento, dove parte degli obiettivi sono stati già raggiunti, in attuazione di interventi edilizi autorizzati in precedenza all'approvazione delle schede normative di intervento. In secondo luogo, a riscontro si specifiche richieste di variante, pervenute successivamente all'approvazione delle schede stesse, si sono accolte alcune richieste di modifica per agevolare l'attuazione degli interventi edilizi, sempre comunque nei limiti imposti dall'esigenza di tutela storico-architettonica del Centro Storico e delle finalità di riqualificazione esplicitate nelle schede di intervento. Le proposte di modifica sono state altresì valutate tenendo conto della volontà dell'Amministrazione Comunale di incentivare il processo di riqualificazione di queste aree del centro storico, attraverso una maggior flessibilità nell'attuazione degli interventi, in conformità alle recenti varianti agli strumenti urbanistici, nonché alle recenti innovazioni introdotte dalla disciplina regionale e da alcune norme di carattere nazionale.
 - a) **COMPARTO F:** E' pervenuta richiesta da parte di alcuni proprietari appartenenti al sub comparto 8 di modificare le previsioni della scheda, per estendere gli interventi ammissibili in assenza di piano di intervento unitario, stante la rilevante parcellizzazione proprietaria che al momento rende difficoltoso un intervento complessivo di riqualificazione urbanistica. Si propone una revisione della scheda, che sia pur nella conferma delle finalità dell'intervento di recupero, consenta di poter attuare anche singoli interventi, consentendo di superare le attuali condizioni di degrado, fatta salva la necessità di reperire le necessarie dotazioni.
 - b) **COMPARTO I:** E' pervenuta richiesta da parte dei soggetti attuatori di modificare le caratteristiche degli interventi di riqualificazione previsti, introducendo in particolare parziali

modifiche nei parametri da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Si propone quindi di introdurre un limite meno stringente per questa modalità di intervento, sempre comunque nel rispetto dei dettati della L.r. 20/2000 art A-7 e fatta salva la necessità di reperire le necessarie dotazioni. Contestualmente è stata confermata la possibilità di dar corso ad un intervento di riqualificazione con forte riduzione della volumetria esistente, come previsto nella scheda vigente, compensando l'onere di questo tipo di intervento, che l'Amministrazione ritiene il più auspicabile, con la possibilità di ricorrere alla delocalizzazione della volumetria non ricostruita, oltre a beneficiare di una consistente riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria

- c) **COMPARTO M:** Si tratta del comparto "Municipio", già assoggettato a Piano di recupero, che il POC ha in parte confermato e in parte modificato. E' pervenuta richiesta da parte dei soggetti attuatori delle unità d'intervento 1 e 3 al fine di apportare alcune leggere modifiche ai parametri edilizi previsti. In particolare per l'unità 3 si richiede la possibilità di adeguare le altezze interne dei locali nel rispetto dei requisiti minimi di carattere igienico-sanitario, modificando in tal modo parametri quali altezza di gronda e di colmo, rispetto al progetto approvato. Dello stesso tenore le richieste per l'unità 1 dove si conferma la prevista altezza di gronda, ma si chiede di modificare il limite di colmo, al fine di consentire l'utilizzo di un pacchetto di copertura più efficiente dal punto di vista delle prestazioni energetiche. Si propone di accogliere in quanto tali modifiche, che sono relative ad interventi edilizi già in corso di attuazione e verranno attuati sempre comunque nel rispetto del limite imposto dalla volumetria esistente e da tutte le altre prescrizioni del Piano di Recupero e della scheda attuativa del POC.

Per maggior chiarezza si riportano nella tabella che segue le principali caratteristiche dei comparti assoggettati a riqualificazione, con evidenziati gli aspetti qualificanti introdotti dalla presente variante, finalizzata ad agevolare l'attuazione degli interventi previsti.

COMPARTO	SUB	MODALITA' ATTUAZIONE	INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE INTEGRALE		INTERVENTI SENZA PUA	CESSIONI-MONETIZZAZIONI	PP	PRINCIPALI INCENTIVI
A	1	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%	MO-MS-CD	SI	SI	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici; incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2, fino a un max -50% cessioni; in assenza di PUA si ammette anche il Cambio d'uso.
	2	Diretto						GIA' OGGETTO DI VARIANTE
B	3	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	AUMENTO DEL 20% VOLUME ESISTENTE	MO-MS-CD	SI	SI	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici; incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2; in assenza di PUA si ammette anche il Cambio d'uso, eliminazione limite della quota di colmo.
		Diretto		ESONERO DA CESSIONE AREE	MO-MS-CD	NO	NO	Esonero dalla cessione di aree
C	4	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%	MO-MS-CD	SI	SI	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici; incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2, -50% cessioni.
	5	Diretto		ESONERO DA CESSIONE AREE	MO-MS	NO	SI	Esonero dalla cessione di aree
D	6	Diretto		RIDUZIONE CESSIONI DEL 50%	MO-MS-D-CD	NO/SI	NO	incentivo all'intervento di riqualificazione -50% cessioni;in assenza di attuazione delle trasformazioni previste nel POC si ammette anche il Cambio d'uso.
E	7	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%	MO-MS-CD	NO/SI	SI	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici; incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2, fino a un max -50% cessioni; in assenza di PUA si ammette anche il Cambio d'uso.
		Diretto	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI DEL 50%	MO-MS-CD	NO/SI	NO	incentivo all'intervento di riqualificazione fino a un max -50% cessioni;in assenza di attuazione delle trasformazioni previste nel POC si ammette anche il Cambio d'uso.
F	8	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%	MO-MS-RE-CD	NO/SI	SI	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici; incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2, fino a un max -50% cessioni; in assenza di PUA si ammette anche il Cambio d'uso e ristrutturazione edilizia.
	9	Diretto		RIDUZIONE CESSIONI DEL 50%	MO-MS-CD	NO/SI	NO	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici, incentivo all'intervento di riqualificazione -50% cessioni;in assenza di attuazione delle trasformazioni previste nel POC si ammette anche il Cambio d'uso.
	10	Diretto/PUA		RIDUZIONE CESSIONI DEL 50%	MO-MS-CD	NO/SI	NO/SI	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici, incentivo all'intervento di riqualificazione -50% cessioni;in assenza di attuazione delle trasformazioni previste nel POC si ammette anche il Cambio d'uso.

COMPARTO	SUB	MODALITA' ATTUAZIONE	INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE INTEGRALE		INTERVENTI AMMESSI SENZA PUA	CESSIONI-MONETIZZAZIONI	PP	INCENTIVI AGLI INTERVENTI
			RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%				
G	11	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%	MO-MS	SI	SI	Incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2, fino a un max-50% cessioni; in assenza di PUA si ammette anche il Cambio d'uso.
H	12	Diretto		RIDUZIONE CESSIONI DEL 50%	MO-MS-CD	NO/SI	NO	incentivo all'intervento di riqualificazione -50% cessioni;in assenza di attuazione delle trasformazioni previste nel POC si ammette anche il Cambio d'uso.
	13	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%	MO-MS-CD	SI	SI	incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2, fino a un max -50% cessioni; in assenza di PUA si ammette anche il Cambio d'uso.
I	14	PUA	RIDUZIONE U2 del 30%	RIDUZIONE CESSIONI FINO AL 50%	MO-MS	NO/SI	SI	incentivo all'intervento di riqualificazione -30% Oneri U2, fino a un max -50% cessioni, in caso di demolizione e ricostruzione aumento dell'altezza massima consentita rispetto all'attuale scheda.
L	15	Diretto		RIDUZIONE CESSIONI DEL 50%	MO-MS-CD	NO/SI	NO	Usi diversi dalla residenza anche ai primi piani degli edifici, incentivo all'intervento di riqualificazione -50% cessioni;in assenza di attuazione delle trasformazioni previste nel POC si ammette anche il Cambio d'uso.
M	16	Diretto			Vedi P.R e Scheda	Vedi P.R e Scheda	Vedi P.R e Scheda	Unità 1: eliminazione del limite per la quota di colmo; Unità 2: possibilità di traslazione dei solai fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile
N	17	PUA			MO-MS-D	SI	SI	
	18	Diretto		RIDUZIONE CESSIONI DEL 50%	MO-MS-CD	NO/SI	NO	incentivo all'intervento -50% cessioni;in assenza di attuazione delle trasformazioni previste nel POC si ammette anche il Cambio d'uso.