

1. Premessa: motivi e finalità della Variante

Con l'approssimarsi della scadenza disposta dalla Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 per l'attuazione degli strumenti urbanistici previgenti in pendenza della approvazione del PUG, si è resa necessaria una verifica delle aspettative di intervento nel breve periodo alle quali offrire opportunità realizzative immediate evitando che il tempo necessario per l'approvazione del nuovo strumento potesse inibire le disponibilità all'investimento presenti nel territorio comunale.

Viene conseguentemente approntata la Variante che rimane perfettamente coerente con il POC vigente, del quale conserva l'impianto generale, il testo normativo e le previsioni attuative. Queste ultime vengono integrate con l'aggiunta di nuovi comparti in attuazione dei contenuti del PSC. Come più oltre illustrato, nel contesto della procedura attivata per la presente Variante, vengono nuovamente avanzate proposte attuative per detti comparti: si tratta di comparti già individuati nel POC generale 2010 - 2016, rimasti all'epoca inattuati e non più riproposti nel POC 2017 - 2022.

2. L'attuazione del POC 2017 - 2022

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33/2009 il Comune si era dotato del primo POC generale il quale, nei cinque anni di validità, era stato oggetto di numerose varianti e integrazioni, come esposto nella Relazione del POC attualmente vigente.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 30 ottobre 2018 è stato approvato il secondo POC generale per il periodo 2017 - 2022, tutt'ora vigente, che contiene una accurata ricognizione dello stato di attuazione dello strumento precedente e opera una nuova selezione delle proposte di trasformazione del territorio avviata con la pubblicazione del Bando per la raccolta delle istanze di inserimento nella pianificazione operativa, pubblicato il 5 settembre 2016.

Il nuovo POC ripropone, variandone in varia misura la perimetrazione e la disciplina, una parte delle previsioni attuative contenute nello strumento precedente, aggiungendo a queste gli ambiti assoggettati ad accordi stipulati coi proponenti privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000. Il tutto per complessivi 7 ambiti di intervento.

Lo stato di attuazione delle previsioni del POC è rappresentato nel prospetto che segue¹.

Ambito	Destinazione	Modalità intervento	Stato	Note
APSi - Via Ancora	Produttivo	PUA	PUA approvato contestualmente al POC	Convenzionato nel 2019. Variante approvata con DGC n° 97 del 25/5/2021. In fase di stipula atto modificativo e integrativo della convenzione.
AR2.a - Collegio Vecchio	Terziario - Commerciale	PdC convenzionato	Istanza di PdCc presentata in data 27/7/2020 (SUAP). CdS del 6/8/2020. Procedimento sospeso per richiesta integrazioni del 19/8/2020	
AR2.b - ex San Giuseppe - sub ambito b)	Commerciale - Residenziale	PUA	Non presentato	
AR2.h sub. a) - Comparto Y	Residenziale - Commerciale	PUA	Non presentato	Accordo ex art. 18, LR 20/2000
COLL-S.c - APS.i - Cà Marta - Sub Ambito c1 - c2	Produttivo - Terziario	PdC convenzionato	Istanza di PdCc presentata in data 9/12/2019 (SUAP). CdS del 10/2/2020. Procedimento sospeso per richiesta integrazioni 17/2/2020	
AC sub d2) -	Residenziale	PUA	Adottato con Delib. CC n° 32	Accordo ex art. 18, LR

¹¹ In verde brillante i procedimenti in corso. In verde chiari i procedimenti sospesi. In rosso i procedimenti non attivati.

San Polo			del 28/6/2021. Procedimento in corso	20/2000. PUA in variante al POC
APS.t - Terme della Salvarola - Comparto A1	Terziario	Intervento diretto	Nessuna attuazione	Accordo ex art. 18, LR 20/2000.

In sintesi, al momento del rilascio della presente Relazione, solamente 2 dei comparti individuati dal POC 2017 - 2022, l'uno a destinazione produttiva (capacità insediativa massima SC = 35.938 mq) e l'altro a destinazione residenziale (capacità insediativa massima SC = 1.775 mq), risultano in corso di attuazione. La scarsa vivacità attuativa rappresentata nel prospetto sopra esposto, a solo un anno dalla scadenza del POC attualmente vigente, costituisce una delle motivazioni che hanno spinto l'Amministrazione Comunale a promuovere la presente Variante.

3. Percorso e contenuti della Variante

3.1 Il percorso di formazione della Variante

In data 6 agosto 2021 veniva pubblicato un Bando pubblico finalizzato a selezionare le proposte relative agli interventi da realizzare entro i termini di validità del vigente POC, introducendo le varianti e le integrazioni al medesimo necessarie a consentire l'attuazione degli interventi che, pur coerenti con le previsioni della strumentazione urbanistica vigente, non sono contemplati o non risultano correttamente individuati nel POC 2017 - 2022.

Il Bando contiene la dettagliata definizione della documentazione da presentare unitamente alla domanda di inserimento nel POC ed i criteri in base ai quali saranno valutate dette proposte, precisando in particolare che non potranno essere accolte le proposte *"non sostanzialmente conformi alle previsioni del PSC"*.

Entro la scadenza fissata dal Bando (15/09/2021) sono pervenute al Comune n° 4 proposte di intervento relative a comparti di diversa natura e dimensione di seguito elencati.

- Comparto **Coll S.a pf 5 - sub "b" - Ospedale di Sassuolo**, che interessa parte dell'area già individuata nel POC vigente con destinazione a "Residenza per anziani e servizi connessi", ma si estende a interessare anche il territorio agricolo.
- Comparto **AR 2m, tratto sud , ambito "b" - ex Ballarini**, che interessa parte del vasto ambito individuato come "Comparto Y" dal POC vigente, per il quale viene proposta una nuova configurazione, in riduzione, della dotazione di verde pubblico disposta dal vigente PSC;
- Comparto **AC - sub. d - via Casa Buccelli**, che interessa un'area di modesta estensione (mq 3.500 circa) individuata all'interno degli Ambiti urbani consolidati, da attuarsi tramite PUA.
- Comparto **AN.1d - sub "c" - San Michele**, che corrisponde ad uno solo dei comparti costituenti l'Ambito AN.1d individuato in frazione San Michele dei Mucchiotti, collocato all'estremo margine meridionale dell'edificato.

Applicando i criteri dettati dal Bando la Commissione di valutazione, costituita in applicazione delle disposizioni contenute nel Bando stesso, ha selezionato 2 delle 4 proposte presentate ritenendole coerenti con le disposizioni del vigente PSC e, nel complesso, meritevoli di attuazione se pur con approfondimenti e correzioni finalizzati ad una più completa adesione alle disposizioni del PSC ed ad un miglior rapporto col contesto urbanistico. Il tutto come risulta dal Verbale della seduta della Commissione svoltasi in data 8 novembre 2021, allegato alla presente Relazione (All. 1).

3.2 Nuovi comparti introdotti dalla Variante

In sintesi la presente Variante consiste nell'inserimento nel POC 2017 - 2022 di due nuovi comparti, entrambi collocati presso la frazione di San Michele dei Mucchiotti, non contemplati dallo strumento vigente ma già presenti nel POC 2011 - 2016.

a. Ambito **AC - sub. d - via Casa Buccelli**

L'ambito è di dimensione assai ridotta (St = mq 3.523) ed è dotato di una capacità edificatoria limitata (mq 3.523 x Ut 0,20 mq/mq = SC mq 704,60). In base alla proposta contenuta nella richiesta di inserimento nel POC l'edificazione consisterebbe nella realizzazione di tre palazzine residenziali

distribuite lungo il corso della Strada Casa Buccelli. Lungo la strada è prevista la sistemazione di parcheggi in linea e di un marciapiede. È inoltre prevista la cessione al Comune di un'area verde collocata nel margine meridionale del comparto. Nel contesto dell'intervento è prevista la rettifica del tracciato stradale e il rifacimento dell'innesto della via Don A. Giovanardi.

Il tutto in coerenza con quanto disposto dal PSC, salvo aggiustamenti di modesta entità consentite la PSC stesso.

In applicazione della disciplina vigente ed in considerazione della modesta entità dell'intervento e della buona soluzione distributiva acquisita attraverso gli approfondimenti sviluppati nel corso dell'istruttoria della presente Variante, l'edificazione potrà essere autorizzata tramite permesso di costruire convenzionato.

b. Ambito AN.1 - sub. c - San Michele

Si tratta di un Ambito localizzato al margine meridionale dell'edificato della Frazione di San Michele dei Mucchietti, affacciato sulle pendici pedecollinari delle quali costituisce il piede.

L'Ambito presenta una superficie territoriale di mq 20.040, alla quale è assegnata una capacità edificatoria massima pari a SC = 5.010 mq.

In applicazione delle disposizioni contenute nel PSC, gli edifici dovranno avere non più di due piani fuori terra (H max = m 8). Inoltre una quota pari al 30% della ST, con corrispondente capacità edificatoria, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. Nella scheda d'ambito il PSC dispone inoltre la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica destinato a collegare viale Biondi a viale Notari, completando la maglia viaria urbana.

L'intervento presenta un elevato livello di complessità a causa dell'orografia del terreno e delle prescrizioni dettate dal PSC, finalizzate a garantire l'interesse pubblico delle trasformazioni. Per questo motivo il risultato raggiunto nella fase istruttoria non può essere considerato pienamente soddisfacente e ulteriori approfondimenti si renderanno necessari in sede di elaborazione del PUA, che costituisce lo strumento più idoneo per realizzare il risultato desiderato.

3.3 Elaborati della Variante

La Variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1. Relazione di Variante**, che integra la relazione dello strumento vigente
- 2. Schede normative d'ambito** per i due ambiti introdotti dalla Variante
- 3. VALSAT** della Variante, che integra l'elaborato dello strumento vigente
- 4. Tav. 1 - Inquadramento territoriale**, integrata con l'inserimento dei due nuovi ambiti individuati dalla Variante.

Viene inoltre aggiornato il testo delle Norme di Attuazione dello strumento vigente introducendo, all'art. 2, i due nuovi ambiti individuati dalla Variante.