



Piangomune

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

RELAZIONE GENERALE

VARIANTE SPECIFICA AI SENSI DELL'ART.32bis. L.R. 20/2000

Il Sindaco
Claudio Pistoni

Assessore all'Urbanistica
Pasquale Del Neso

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio
e Opere Pubbliche*
Andrea Illari

Il Segretario Comunale
Gregorio Martino

Luglio 2018

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante specifica al PSC, predisposta ai sensi dell'Art. 32bis della L.R. n. 20/2000, *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"*, e s.m.i. e secondo quanto disposto dall'art. 4 della LR 24 del 21 dicembre 2017, sviluppa i seguenti temi:

- variante specifica di carattere normativo e cartografico per la modifica dell'ambito APS.i localizzato in frazione San Michele dei Mucchiotti; variazione cartografica del PSC, nonché modifica della scheda relativa all'ambito AN1d per variazione del perimetro, e conseguente adeguamento della cartografia del RUE con definizione di specifica normativa di definizione dei parametri di intervento;
- recepimento della Microzonazione Sismica di III livello e delle analisi relative alla condizione limite per l'emergenza (CLE), strumenti che hanno ricevuto il certificato di conformità in data 19.01.2018; ciò comporta l'introduzione, nel PSC, di ulteriore cartografia e di una specifica disposizione normativa;
- variante specifica di carattere cartografico per la modifica della destinazione d'uso di due aree attualmente identificate come attrezzature collettive COLL-U.a che comporta il successivo adeguamento della cartografia del RUE;
- modifica della scheda del PSC relativa all'ambito AR1d sub (b1) "Ex magazzini comunali";
- soppressione della classificazione quale edificio ES su immobili situati all'interno dell'area per attrezzature cimiteriali del Cimitero Nuovo, in zona Collegio Vecchio, che comporta modifica della cartografia del PSC, la soppressione della relativa scheda del Quadro Conoscitivo, oltre all'adeguamento del RUE.
- correzione del perimetro del comparto relativo al piano particolareggiato "DI3 – Opera Muller" e di quello identificativo del piano particolareggiato "Autoporto", per rilevamento di errore materiale;
- soppressione della classificazione come edificio ES di un immobile situato in via Casa Buccelli, in località San Michele, verificata la sua erronea attribuzione rispetto alla classificazione come "non storico" attribuita nel Quadro Conoscitivo del PSC;
- soppressione della classificazione ES del complesso di edifici situato in via Valle d'Aosta e denominato "Casa Fantini" in quanto la struttura – sede di RSA comunale – è stata interamente ricostruita in epoca relativamente recente.

Si precisa che l'adozione della variante al PSC in oggetto comporterà la contestuale adozione della variante al RUE, sia per quanto riguarda l'adeguamento della cartografia, che relativamente all'aggiornamento normativo conseguente, qualora necessario in relazione alla tipologia di variante.

Il primo tema sopra indicato è trattato in modo specifico in un distinto Allegato, mentre gli altri sono illustrati nella presente Relazione.

La proposta di variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Generale;
- Variante specifica per la modifica dell'ambito APC.i in località San Michele dei Mucchietti - Relazione;
- Variante specifica per la modifica dell'ambito APC.i in località San Michele dei Mucchietti - Valsat;
- Variante specifica per la modifica dell'ambito APC.i in località San Michele dei Mucchietti - Scheda dei vincoli;
- Estratto delle Norme del PSC – Modifica all'art. 20.

Elaborati modificati:

- Tavola 1a – Ambiti e Trasformazioni Territoriali
- Tavola 1b – Ambiti e Trasformazioni Territoriali
- Tavola 1c – Ambiti e Trasformazioni Territoriali
- Tavola 1d – Ambiti e Trasformazioni Territoriali
- Tavola 3a – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica
- Tavola 3b – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica
- Scheda d'Ambito AR1d sub (b1) - "Ex Magazzini Comunali"
- QC.C2 – Soppressione scheda di indagine 2.U59.01
- QC.C2 - Soppressione scheda di indagine 2.U48.01

Nuovi elaborati del PSC:

- Tavola 5.3 - Microzonazione Sismica di III livello;
- Tavola 6.1 - CLE Carta di inquadramento generale (scala 1:10.000);
- Tavola 6.1A – CLE Stralcio A (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1B – CLE Stralcio B (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1C – CLE Stralcio C (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1D – CLE Stralcio D (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1E – CLE Stralcio E (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1F – CLE Stralcio F (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1G – CLE Stralcio G (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1H – CLE Stralcio H (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1I – CLE Stralcio I (scala 1:2.000);
- Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) – Relazione Illustrativa

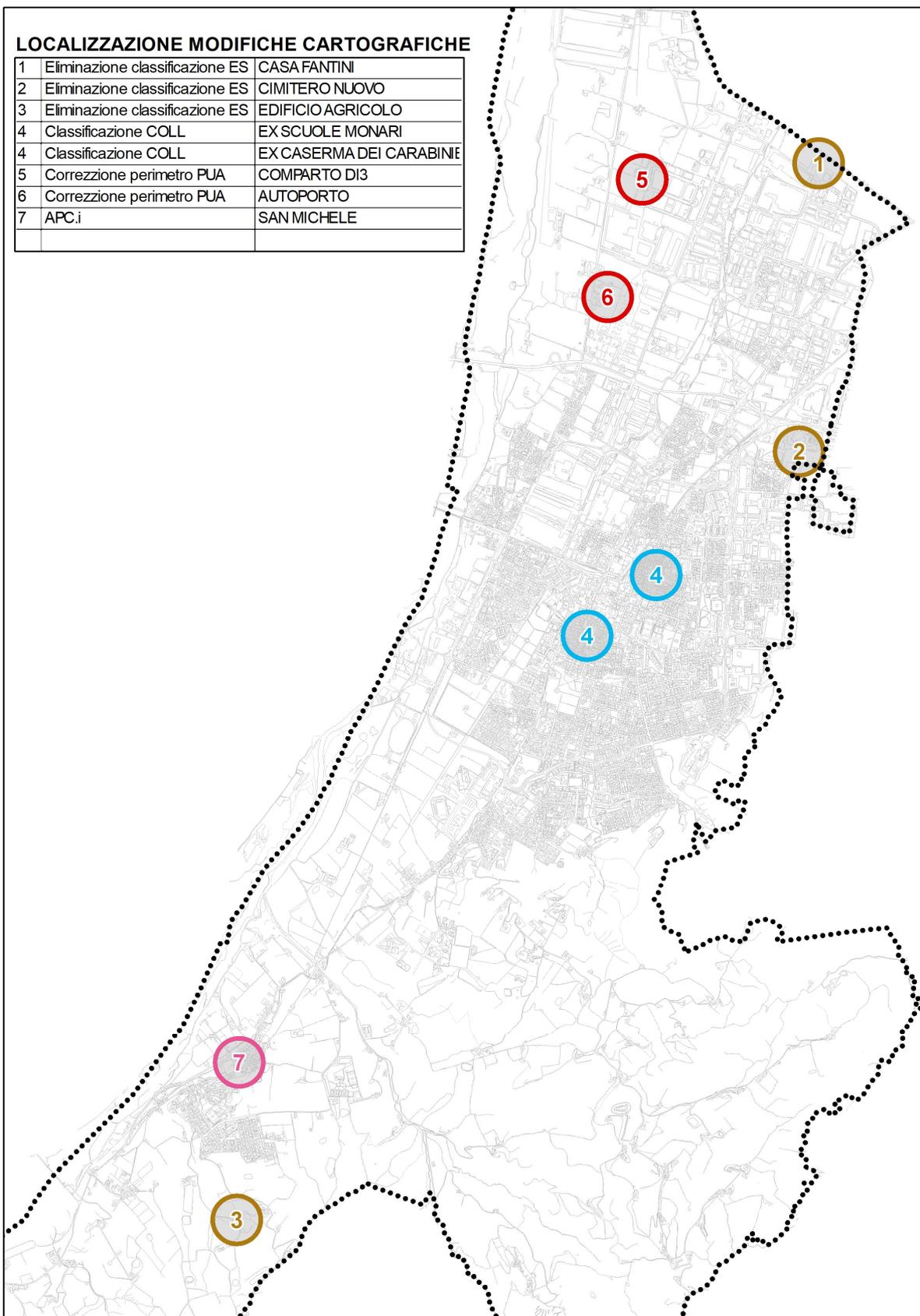
Nuovi elaborati del Quadro Conoscitivo:

- QC.B1 - Microzonazione sismica di III livello - Relazione Illustrativa;
- QC.B1 – Tav. 1.2b - Microzonazione sismica di III livello - Carta delle Indagini

Si riporta di seguito la tavola di localizzazione delle sole modifiche cartografiche proposte, realizzata sulla carta aerofotogrammetrica comunale.

LOCALIZZAZIONE MODIFICHE CARTOGRAFICHE

1	Eliminazione classificazione ES	CASA FANTINI
2	Eliminazione classificazione ES	CIMITERO NUOVO
3	Eliminazione classificazione ES	EDIFICIO AGRICOLO
4	Classificazione COLL	EX SCUOLE MONARI
4	Classificazione COLL	EX CASERMA DEI CARABINIERI
5	Correzione perimetro PUA	COMPARTO D13
6	Correzione perimetro PUA	AUTOPORTO
7	APC.i	SAN MICHELE



RECEPIMENTO DELLA MICROZONAZIONE SISMICA DI III LIVELLO E DELL'ANALISI DELLA CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA (CLE).

Lo studio di Microzonazione Sismica di I e II livello del Comune di Sassuolo è stato recepito nel PSC con delibera n. 25 del 11.06.2013: tale studio evidenziava, fra le altre cose, la necessità di studiare ulteriormente un'area a monte della zona di Pontenuovo, ai margini meridionali dell'insediamento urbano del Capoluogo.

Il Comune ha così provveduto alla redazione della Microzonazione Sismica di III livello relativa all'area a sud di Pontenuovo, nonché allo studio di analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE), strumenti che hanno ricevuto il certificato di conformità in data 19.01.2018.

In riferimento allo studio di Microzonazione Sismica di III livello, sono assunti nel Quadro Conoscitivo del PSC gli elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Carta delle Indagini.

Mentre costituisce documento della cartografia del PSC la:

- Carta della Microzonazione Sismica di III livello;

contenente l'individuazione delle "Zone suscettibili di instabilità" e le relative sezioni per la verifica di stabilità con indicato il fattore di sicurezza (F_s) per l'area oggetto di indagine.

Lo studio della condizione limite per l'emergenza (CLE) è lo studio dell'insediamento urbano che deve verificare, qualora quest'ultimo subisca i danni di un sisma tale da prefigurare l'interruzione delle sue funzioni principali, quali siano le condizioni per mantenere efficienti le funzioni strategiche per l'emergenza e la loro connessione e accessibilità. La CLE ha come elementi funzionali quelli indispensabili per la gestione dell'emergenza:

- edifici e strutture strategiche;
- infrastrutture di accessibilità e connessioni;
- aree di emergenza di ammassamento e ricovero.

I documenti prodotti dalla CLE, che vengono assunti nel PSC, consistono in:

- Carta di inquadramento generale (scala 1:10.000);
- 9 Tavole relative ad altrettanti stralci di ingrandimento (scala 1:2.000);
- Relazione illustrativa.

Il sistema di gestione per l'emergenza è composto dai seguenti elementi:

- Edifici strategici (ES): si tratta di 15 edifici che ricoprono in tutto 9 funzioni strategiche (coordinamento emergenze, soccorso sanitario, intervento operativo, ecc.);
- Aree di emergenza (AE): in tutto 7, suddivise in aree di ammassamento (2), e aree di ricovero;
- Infrastrutture per l'accessibilità e connessione: 6 di accessibilità, che permettono il collegamento fra il sistema di gestione dell'emergenza e la viabilità principale esterna all'insediamento urbano, e 33 di connessione che mettono in relazione tra loro gli edifici strategici e le aree di emergenza.

Dopo aver individuato il sistema di gestione dell'emergenza, sono stati riportati gli elementi interferenti, distinti in:

- unità strutturali (US): unità "cielo-terra" distinguibili dalle altre unità adiacenti per diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche;

- aggregati strutturali (AS): un insieme non necessariamente omogeneo di edifici (unità strutturali), interconnessi tra loro con un collegamento più o meno strutturalmente efficace, che possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica.

Nel caso di Sassuolo, le interferenze risultano di bassa incidenza: in totale, sono stati individuati 12 aggregati strutturali e 62 unità strutturali.

Complessivamente, le infrastrutture di accessibilità e connessione collegano in modo efficiente tutti gli elementi dell'analisi; la viabilità strategica risulta, sia per configurazione degli assi stradali che per la morfologia pianeggiante del territorio, poco influenzata dall'aggregato urbano e da eventuali interferenze.

L'assunzione della CLE all'interno della strumentazione urbanistica comunale, oltre all'aggiornamento del corpus della cartografia, come sopra indicato, impone l'introduzione di una disposizione che impedisca l'attuazione di interventi edilizi potenzialmente in grado di alterare in senso negativo lo stato di scarsa interferenza delle infrastrutture sopra citate: si propone pertanto la modifica dell'art. 20 (*Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica*) delle Norme di PSC mediante l'introduzione, in calce al dispositivo del medesimo articolo, di un ulteriore comma avente il contenuto sotto riportato:

“8. Le Tavole 6.1 del PSC contengono la localizzazione degli elementi relativi all'analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE). Per salvaguardare l'accesso agli edifici strategici e alle aree di emergenza attraverso le infrastrutture stradali di connessione e di accessibilità individuate nelle tavole sopracitate, si prescrive che:

- per gli edifici individuati nella CLE come unità strutturali interferenti con le infrastrutture stradali o le aree di emergenza, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere alla riduzione o eliminazione dell'interferenza, in funzione della tipologia di intervento prevista;
- per gli altri edifici, localizzati lungo le medesime infrastrutture o aree, gli interventi che comportano modifica della sagoma prospiciente l'infrastruttura o area, o quelli di nuova costruzione compresa la demolizione e ricostruzione, siano tali da non rendere o realizzare fabbricati interferenti;

Si intendono interferenti con le infrastrutture stradali di connessione e di accessibilità o aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati o singoli manufatti isolati, per i quali valgono le condizioni: $H > L$ o $H > d$: ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra il manufatto - o l'aggregato - e il limite opposto della strada (L), o maggiore della distanza al limite più vicino dell'area (d), come indicato nelle Linee guida per l'analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) – Roma, 2 giugno 2012. Commissione tecnica per la microzonazione sismica (art. 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907)”.

Per rendere maggiormente identificabile la disposizione, si propone inoltre di modificare il titolo dell'art. 20 in “***Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica – analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE)***”.

Si ritiene che la modifica proposta possa ricadere all'interno dei casi di esclusione dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale previsti al comma 6, lettera d), art. 19 della LR 24/2017.

La variante comporta l'integrazione nel PSC dello studio di Microzonazione sismica di III livello e della analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE), mediane i seguenti elaborati:

Nuovi elaborati del PSC:

- Tavola 5.3 - Microzonazione Sismica di III livello;
- Tavola 6.1 - CLE Carta di inquadramento generale (scala 1:10.000);
- Tavola 6.1A – CLE Stralcio A (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1B – CLE Stralcio B (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1C – CLE Stralcio C (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1D – CLE Stralcio D (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1E – CLE Stralcio E (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1F – CLE Stralcio F (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1G – CLE Stralcio G (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1H – CLE Stralcio H (scala 1:2.000);
- Tavola 6.1I – CLE Stralcio I (scala 1:2.000);
- Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) – Relazione Illustrativa

Nuovi elaborati del Quadro Conoscitivo:

- QC.B1 - Microzonazione sismica di III livello - Relazione Illustrativa;
- QC.B1 – Tav. 1.2b - Microzonazione sismica di III livello - Carta delle Indagini

Comporta inoltre la modifica dell'art. 20 (*Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica*) delle Norme di PSC.

MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA AC ATTUALMENTE IDENTIFICATA COME ATTREZZATURA COLLETTIVA COLL – U.a “EX SCUOLE MONARI” E DELL'AREA IN CENTRO STORICO DENOMINATA “EX CASERMA DEI CARABINIERI” ANCH'ESSA CLASSIFICATA COME ATTREZZATURA COLLETTIVA COLL – Ua.

La prima area oggetto di variante si trova localizzata in via Matteotti angolo via Braida, nella parte centrale del Capoluogo, a poca distanza dal centro storico. L'area è attualmente occupata, per la maggior parte dal vecchio edificio della ex scuola Monari, edificio risalente agli anni '50, che da circa quarant'anni non è più utilizzato per questa funzione. L'immobile è in precarie condizioni edilizie, soprattutto a causa di infiltrazioni di umidità, oltre che in conseguenza del deterioramento del sistema strutturale non più adeguato alle attuali normative antisismiche.

Il PSC ha classificato l'area, inclusa nell'ambito consolidato AC, con la funzione COLL-U.a, (Spazi e attrezzature collettive di livello urbano destinati a servizi sanitari, religiosi, uffici per la pubblica amministrazione, attività culturali, assistenziali, politiche, ecc.): rientrava infatti negli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la previsione di destinare tale edificio a sede di alcuni uffici comunali.



Ortofoto con indicazione dell'area oggetto di variante urbanistica

In seguito, l'Amministrazione ha mutato obiettivo, scegliendo di accorpare i settori comunali in un'unica struttura per ragioni di funzionalità ed economicità: poiché nessuna delle strutture o aree pubbliche esistenti risulterebbe idonea a tale scopo, l'Amministrazione ha provveduto a pubblicare un avviso per l'individuazione di un immobile idoneo; parallelamente, sta provvedendo ad una ricognizione delle aree pubbliche e alla ridefinizione delle stesse mediante la conferma o meno delle funzioni ad esse assegnate.

Nel caso in questione, l'Amministrazione, nella programmazione delle opere pubbliche, non ha confermato la previsione di adeguare e quindi riutilizzare tale struttura come area destinata a

funzioni pubbliche e intende pertanto procedere alla soppressione della destinazione d'uso specifica (COLL – U) dell'area che, conseguentemente, mantiene la sola specifica dell'ambito AC entro cui è collocata.

In considerazione però del fatto che la parte frontistante via Matteotti è attualmente utilizzata come parcheggio, per mantenere tale funzione si intende riperimetrare questa porzione con la sigla COLL-U.d, con specifica destinazione a parcheggio pubblico. Pertanto, a fronte della soppressione della funzione COLL-U.a di un'area di dimensioni pari a 4.637 mq, una quota di 1.417 mq circa sarà destinata a parcheggio pubblico, mentre la restante parte (circa 3.220 mq) resterà classificata come ambito AC.



Immagine dei fronti ovest e sud dell'edificio esistente

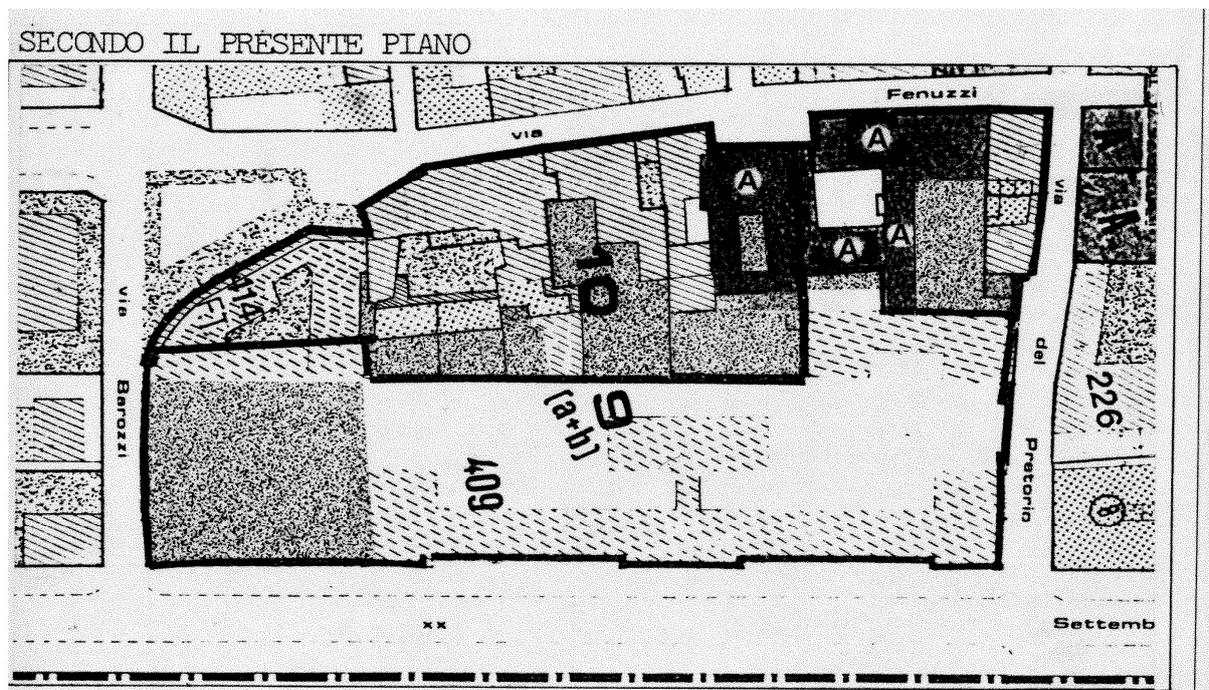
La seconda area oggetto della proposta di variante è occupata dall'edificio denominato "Ex Caserma dei Carabinieri" ed è localizzata in Centro Storico, prospiciente via del Pretorio. L'edificio era stato ricompreso dal PRG previgente all'interno del comparto assoggettato a Piano di Recupero dell'isolato delimitato dalle vie Fenuzzi, del Pretorio, XX Settembre.

Il comparto è suddiviso in due sub comparti dei quali quello identificato con numero d'ordine 9 comprende le aree dell'ex scuola Cavedoni e dell'ex Caserma dei Carabinieri: questo comparto è stato oggetto di ristrutturazione urbanistica alla fine degli anni '80 del secolo scorso che ha portato alla completa attuazione dei contenuti del Piano, a meno delle trasformazioni previste nel sedime dell'ex Caserma che corrisponde a circa 630 mq.



Ortofoto con indicazione dell'area oggetto di variante urbanistica

Anche per tale edificio, valgono le considerazioni espresse per l'immobile precedente: l'Amministrazione non intende confermare il completamento del Piano di Recupero e vuole quindi procedere alla soppressione della destinazione d'uso specifica (COLL – U) dell'area che resterà pertanto assoggettata alla disciplina particolareggiata del Centro Storico. La mancata riconferma delle condizioni di attuazione del PdR, in considerazione del fatto che la restante parte risulta completata, conducono alla conseguente soppressione del perimetro identificativo del comparto attuativo presente nella tavola 1 del PSC.



Verifica del dimensionamento delle dotazioni territoriali

Alla data di adozione del PSC (2006), il dato demografico relativo alla popolazione residente era di 41.641 abitanti (valore assunto al 31.12.2005), con una dimensione media delle famiglie di 2,52 componenti (Relazione di Piano, pag. 78). A luglio 2018 la popolazione residente nel Comune di Sassuolo è di 41.021 abitanti, con un numero di nuclei familiari pari a 17.273, per una media di 2,37 residenti per nucleo.

Questi valori confermano sostanzialmente il trend previsto nelle proiezioni demografiche dei residenti e delle famiglie dello scenario intermedio assunto come base di determinazione della capacità insediativa totale del PSC (Relazione di piano, pag. 85) che vede un numero di residenti pari a 41.453 con una dimensione dei nuclei familiari di 2.30 ed uno sviluppo di 1.463 nuove famiglie determinato dalla diminuzione della loro dimensione piuttosto che dall'incremento della popolazione.

Alla data di adozione del PSC (2006) la quantità di aree per attrezzature e servizi esistenti – esclusi i cimiteri - risultava pari a 1.386.003 mq (dati indicati nella Relazione del Piano alla pag. 110): rispetto agli abitanti residenti alla stessa data, la quota pro capite di aree per attrezzature per abitante era di 33,28 mq, superiore ai 30 mq/abitante, dato che è ulteriormente rispettato considerando i residenti attuali, leggermente in flessione.

All'interno di questo quadro, la rinuncia da parte dell'Amministrazione della funzione pubblica delle aree in questione ($3.220 + 630 = 3.850$ mq), comporta una riduzione della quota pro capite non significativa, restando comunque il valore al di sopra del minimo richiesto (33,19 mq pro capite).

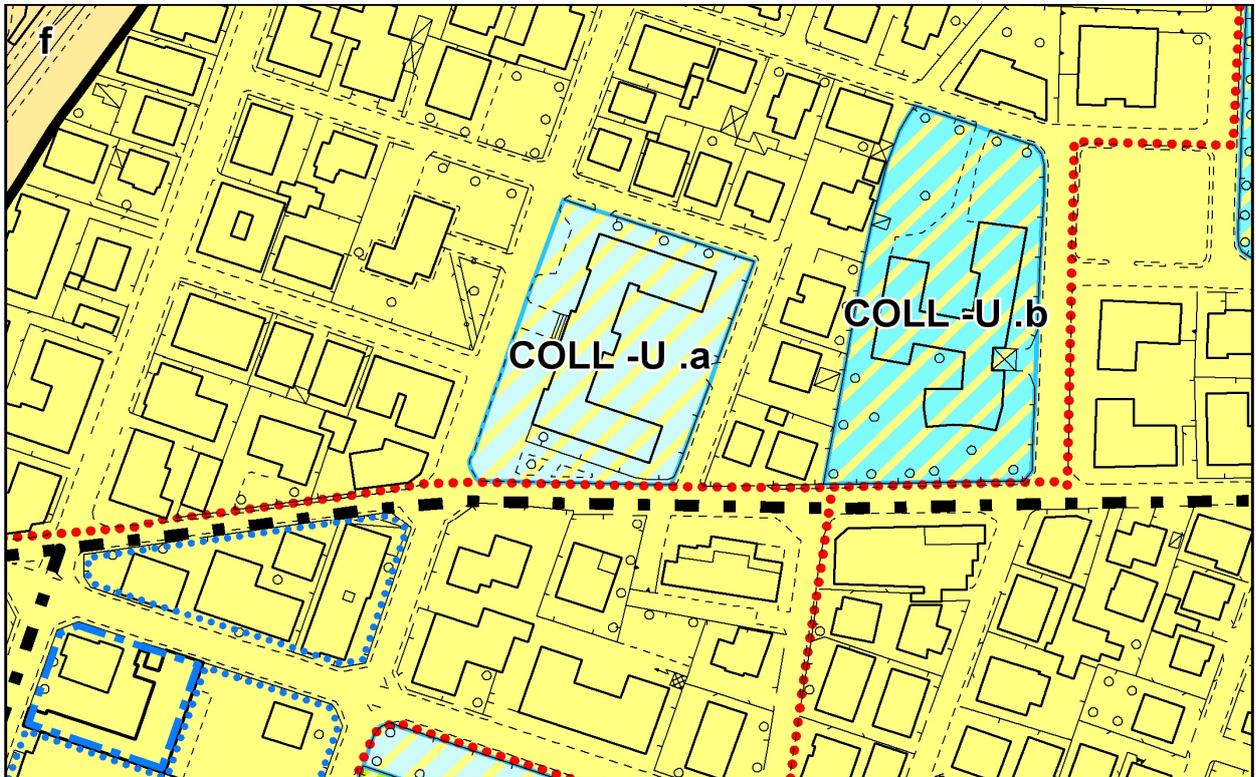
Valutazioni in merito alla Valsat

Si ritiene che la modifica proposta possa ricadere all'interno dei casi di esclusione dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale previsti al comma 6, lettera b), art. 19 della LR 24/2017, in quanto la diversa destinazione funzionale dell'area ricompresa nell'ambito AC non incide in modo significativo sul dimensionamento di tale ambito, sulla localizzazione degli insediamenti delle infrastrutture e delle opere previste nello stesso.

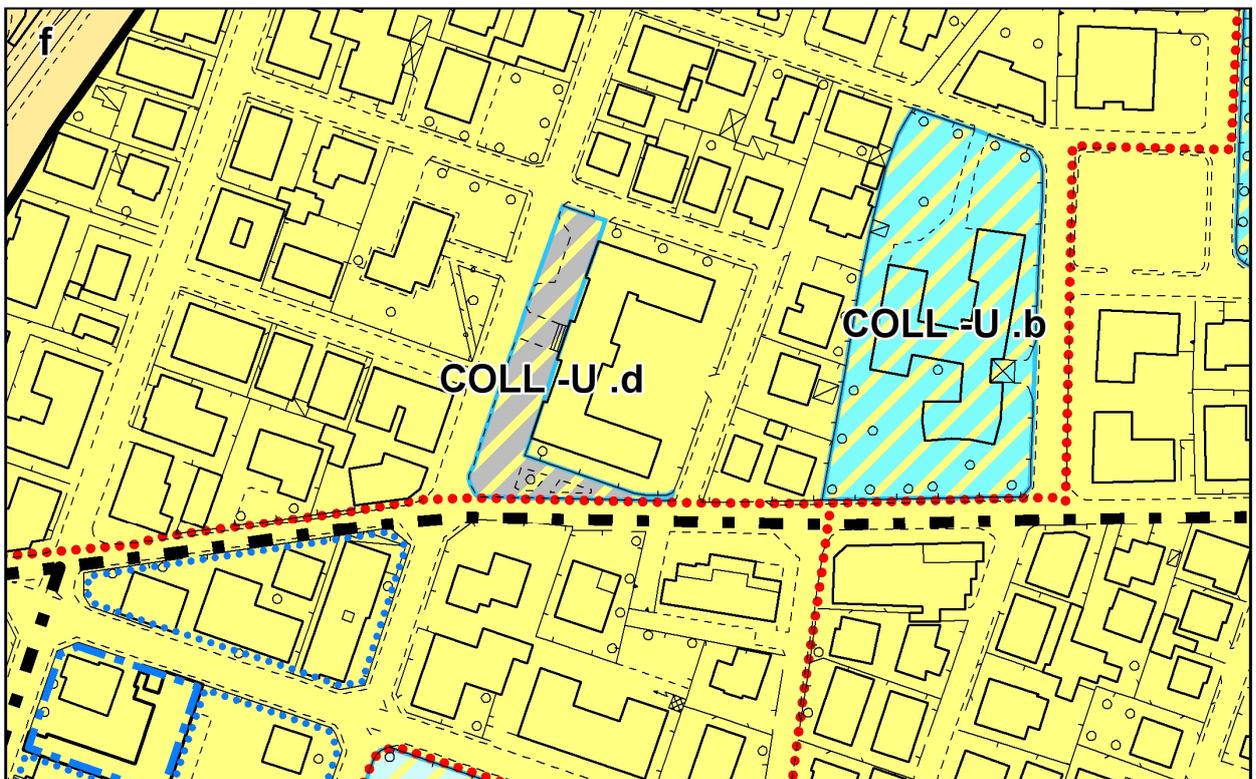
La variante comporta la modifica delle Tavole 1b e 1c della cartografia del PSC, con conseguente adeguamento della cartografia del RUE

Ex scuola Monari

Proposta di modifica delle Tavole 1b/1c del PSC:



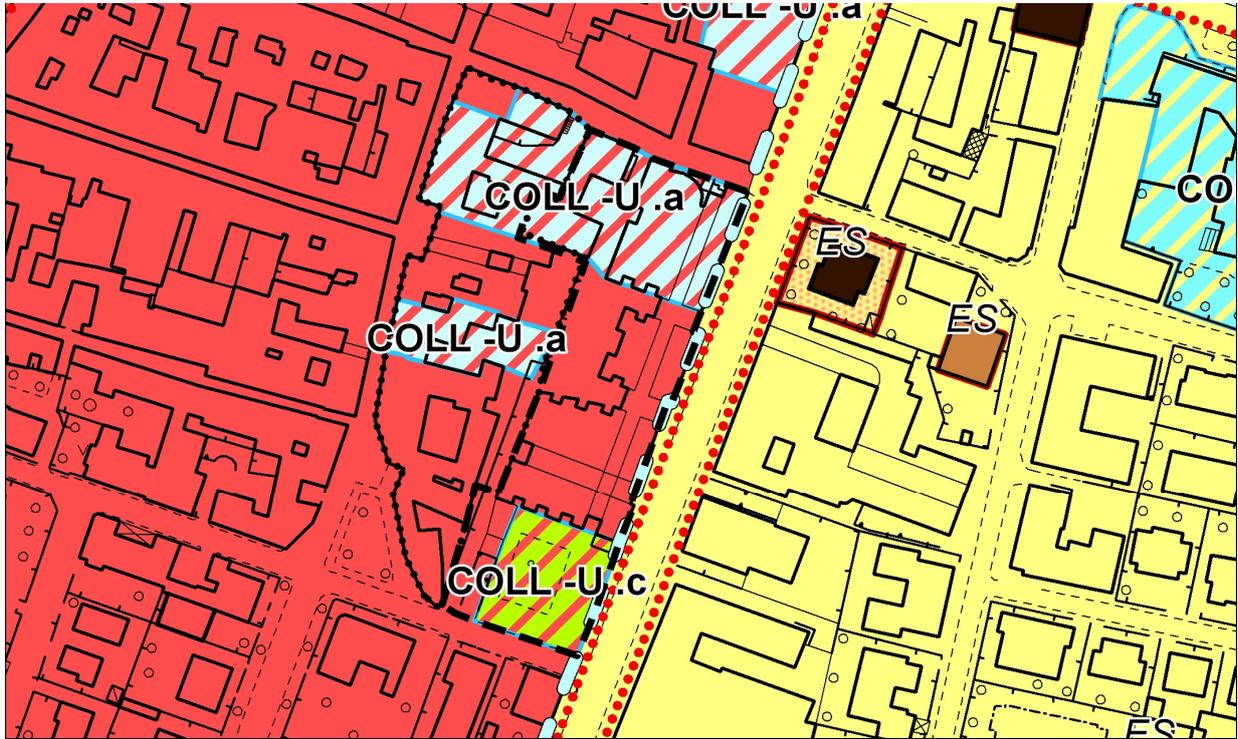
PSC vigente: estratto Tavole 1b/1c



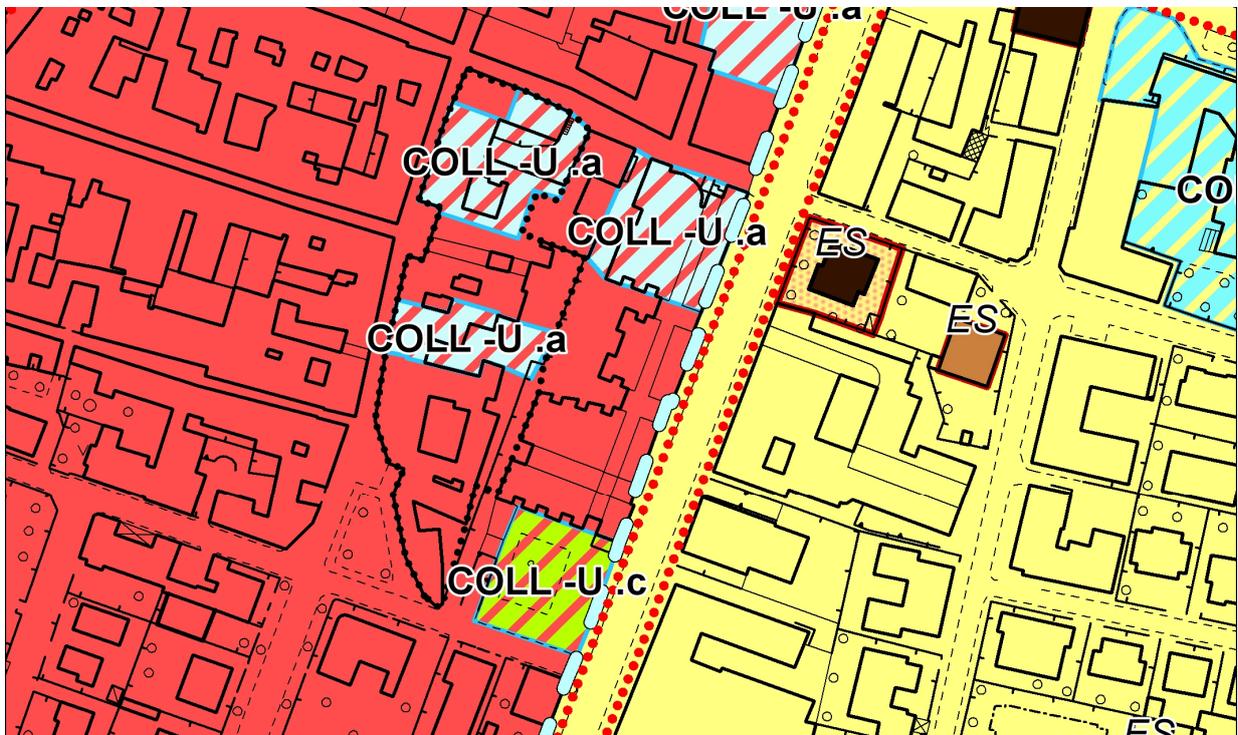
PSC variante: estratto Tavole 1b/1c

Ex Caserma dei Carabinieri

Proposta di modifica delle Tavola 1c del PSC:



PSC vigente: estratto Tavola 1c



PSC variante: estratto Tavola 1c

MODIFICA DELLA SCHEDA DEL PSC RELATIVA ALL'AMBITO AR1d SUB (b1) "EX MAGAZZINI COMUNALI"

L'ambito di Riqualificazione diffusa - Recupero urbano AR.1d "Via Pia – Via Peschiera" è localizzato in prossimità del Centro Storico di Sassuolo, delimitato da via Peschiera a sud, da via Palestro ad ovest, da via Radici in Monte e dalla ferrovia. L'ambito è suddiviso in alcuni sub ambiti, e quello identificato con la sigla "b1" ricomprende l'area attualmente occupata dai magazzini comunali, dei i quali l'Amministrazione comunale ha previsto la delocalizzazione all'interno dei fabbricati di proprietà Comunale e attualmente in parte inutilizzati, localizzati in Via Radici in Piano (Ex magazzini SAT) e già destinati a Dotazioni Territoriali.

Attualmente la scheda specifica del sub ambito b1) indica, quale direttiva specifica per la progettazione, la possibilità di attuare gli interventi edilizi mediante Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REV), una modalità di intervento, desunta dalla normativa specifica della disciplina del centro storico, tesa alla conservazione degli aspetti stilistici e tipologici esterni ed interni dell'edificio, mediante la conservazione ed il restauro delle parti esistenti di particolare interesse tipologico, il restauro delle fronti, la ricostruzione delle parti crollate o demolite, il risanamento strutturale dell'edificio con parziale sostituzione e modifica degli elementi strutturali e/o inserimento di nuovi, ecc.

Si tratta di una modalità di intervento di tipo conservativo applicabile in realtà a immobili classificabili come beni culturali (immobili ES): in questo caso, la scarsa qualità delle strutture dei magazzini non è risultata sufficiente a far sì che il PSC classificasse in tale modo gli edifici; pertanto si ritiene che la modalità di intervento più appropriata a raggiungere gli obiettivi di riqualificazione urbana dell'area fissati dalla scheda di PSC sia la ristrutturazione edilizia.

Si propone pertanto la correzione della specifica scheda d'ambito del PSC, come di seguito riportata, che vede la sola variazione della modalità di intervento.

Valutazioni in merito alla Valsat

Si ritiene che la modifica proposta possa ricadere all'interno dei casi di esclusione dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale previsti al comma 6, lettera c), art. 19 della LR 24/2017: modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA Sub-Ambito: EX MAGAZZINI COMUNALI	AR.1d sub (b1)
Localizzazione	Nord-ovest del Centro Storico	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 3132 mq Superficie coperta degli edifici esistenti 1.099 mq
--------------	--

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Progetto di riqualificazione degli ex magazzini comunali attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REV)
-------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Terziario direzionale; Commercio al dettaglio, pubblici esercizi, servizi alla persona e all'impresa; artigianato di produzione compatibile con le funzioni urbane
Interventi ammessi in assenza di POC	Sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati sono possibili soltanto previo inserimento nel POC..

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	È possibile il recupero della superficie esistente legittimata negli usi ammessi attraverso l'inserimento dell'ambito nel POC. in caso di realizzazione del mercato coperto, è ammessa la ulteriore copertura degli spazi compresi fra i corpi di fabbrica mediante strutture in ferro e vetro.
--------------------------------------	---

SOPPRESSIONE DELLA CLASSIFICAZIONE QUALE EDIFICIO ES SU IMMOBILI SITUATI ALL'INTERNO DELL'AREA DESTINATA AD ATTREZZATURE CIMITERIALI RELATIVA AL CIMITERO NUOVO DI SASSUOLO, ZONA COLLEGIO VECCHIO

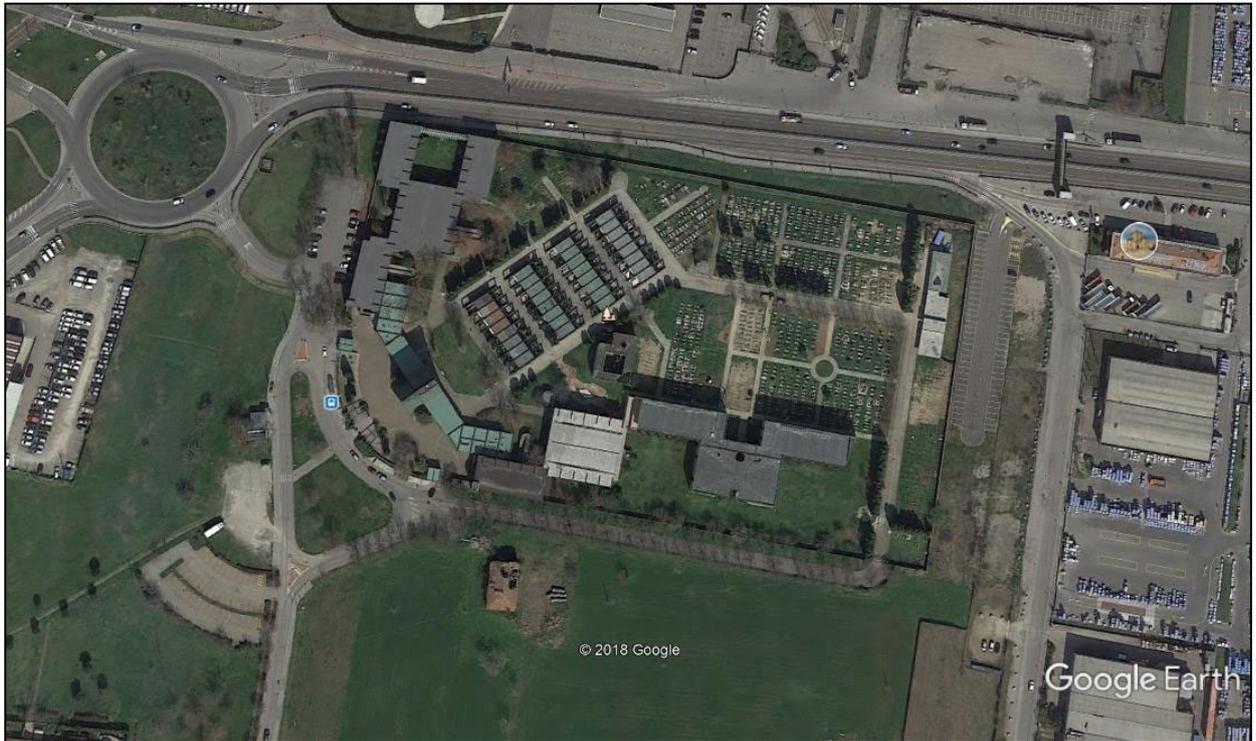
I fabbricati ES oggetto della presente proposta di variante sono localizzati all'interno dell'area per infrastrutture collettive destinata al Cimitero (URB.c) e quindi, conseguentemente, sono situati entro la relativa fascia di rispetto cimiteriale.



Ortofoto dell'area relativa al complesso ES

Il complesso si trova immediatamente a ridosso del perimetro sud del Cimitero Nuovo e si compone, attualmente, di un unico edificio superstite rispetto ai tre originariamente presenti e ancora rilevabili solamente dalla cartografia catastale, mentre già il PSC ne classifica due, testimoniando la completa eliminazione di elementi superstiti del corpo di fabbrica più vicino al muro di cinta cimiteriale.

Il complesso rappresentava un'architettura rurale a insediamento aggregato, formato appunto da 3 fabbricati, tipologicamente legata alle morfologie d'impianto della pianura modenese: un edificio rurale destinato a stalla/deposito, un'abitazione rurale e un edificio accessorio probabilmente destinato a deposito – legnaia/pollaio. Di questi, l'unico edificio superstite è quello dell'abitazione agricola, che si trova in condizioni statiche precarie dovute da uno stato di abbandono totale, senza interventi di manutenzione che potessero salvaguardare le strutture verticali e orizzontali, e soprattutto la copertura da seri danneggiamenti e crolli. Come si vede dalla documentazione fotografica allegata, si intravedono parti della copertura crollate e partiture murarie lesionate o a rischio di cedimento e/o crollo.



Ortofoto

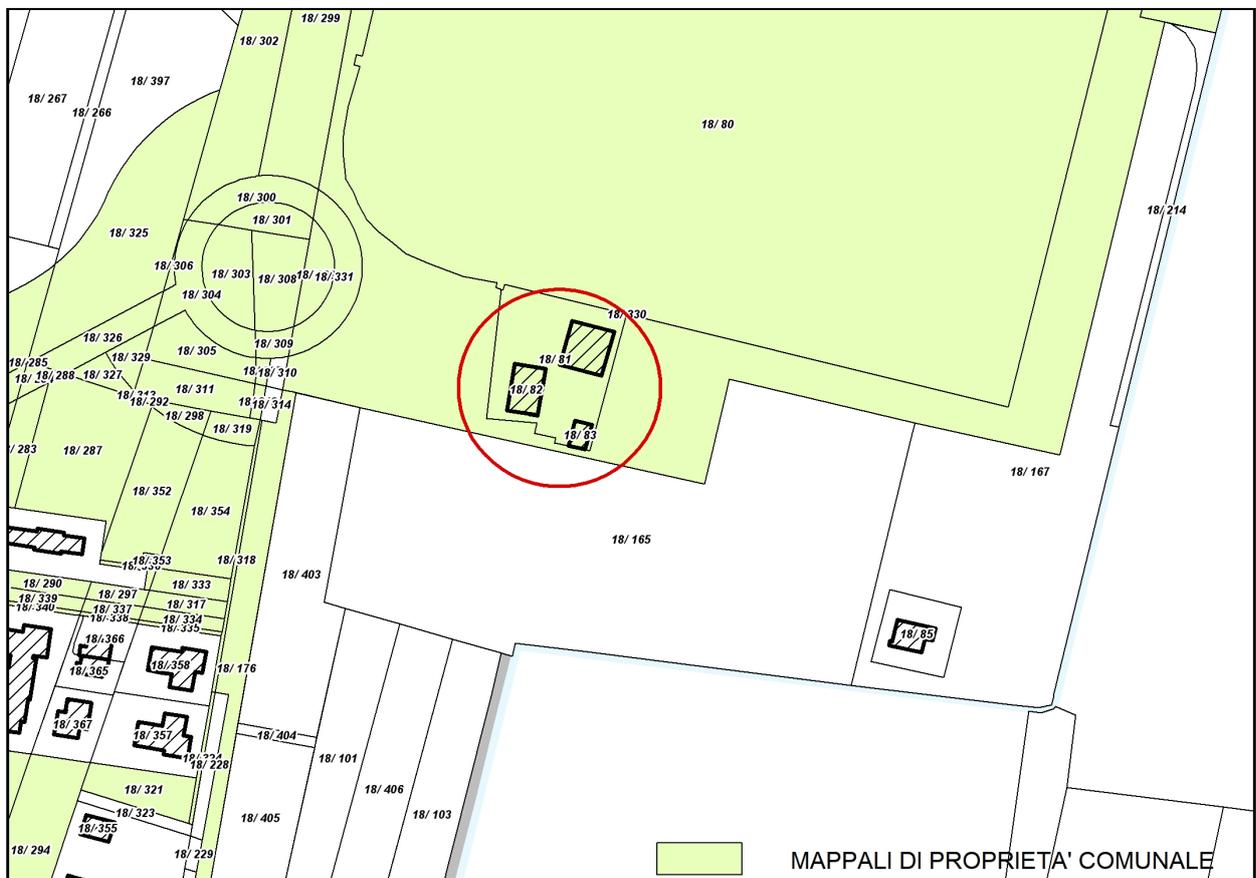


Edificio superstite lato sud/ovest



Edificio superstite lato est

Occorre inoltre sottolineare che l'immobile occupa una posizione interferente con una possibile espansione dell'area cimiteriale poiché si trova ad occupare una parte consistente dell'area già di proprietà comunale destinata all'ampliamento del Cimitero Nuovo.



Si deve convenire sul fatto che la riconoscibilità della testimonianza storica dei fabbricati derivata dalla loro aggregazione spontanea “a corte rurale”, sia stata decisamente pregiudicata dalle trasformazioni del contesto circostante che sono intervenute, non solo per la realizzazione del Cimitero Nuovo ma anche per l’espansione della città verso nord, la realizzazione di un’importante arteria stradale come la Pedemontana proprio al confine nord del Cimitero, nonché lo sviluppo dell’area industriale nel Comune limitrofo di Fiorano Modenese. La scomparsa dei due edifici adiacenti a quello oggi rinvenibile, ha di fatto annullato la valenza storico-culturale che traeva forza dal riconoscimento di questa articolata struttura edilizia quale testimonianza della tipologia tipica dell’area rurale modenese.

Questa intensiva edificazione ha determinato la totale scomparsa della vocazione agricola del fondo legato a questi fabbricati e di fatto ha generato una trasformazione profonda dell’area relegando il complesso in una posizione incongrua rispetto al costruito limitrofo. L’ambiente rurale dove s’inserivano i fabbricati con tipologia rurale non esiste più. Questi edifici non hanno più una riconoscibilità storica architettonica culturale intrinseca di tipo rurale, perché l’area non ha più una vocazione agricola.

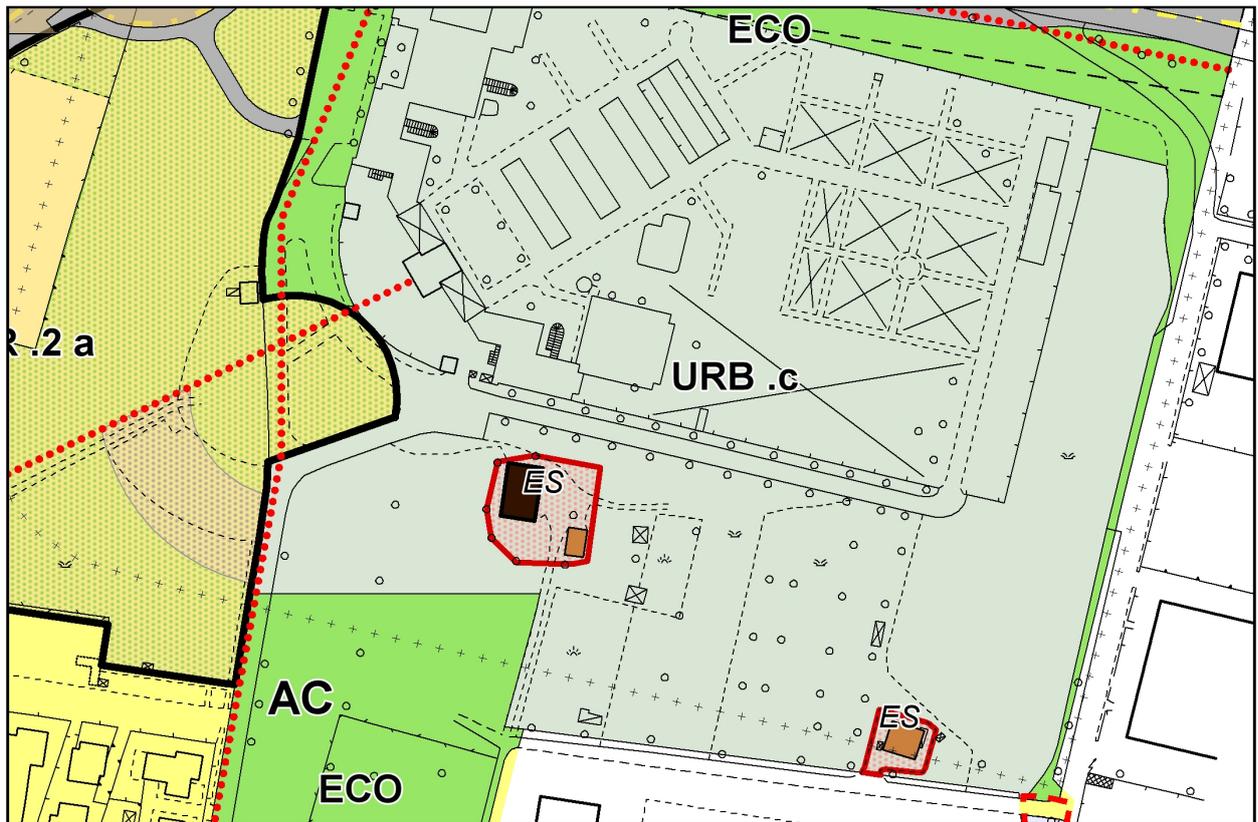
Si propone pertanto la soppressione del vincolo ES che di fatto ricade sull’ultimo edificio ancora esistente, oltre che di quello indicativo di una struttura non più presente.

Valutazioni in merito alla Valsat

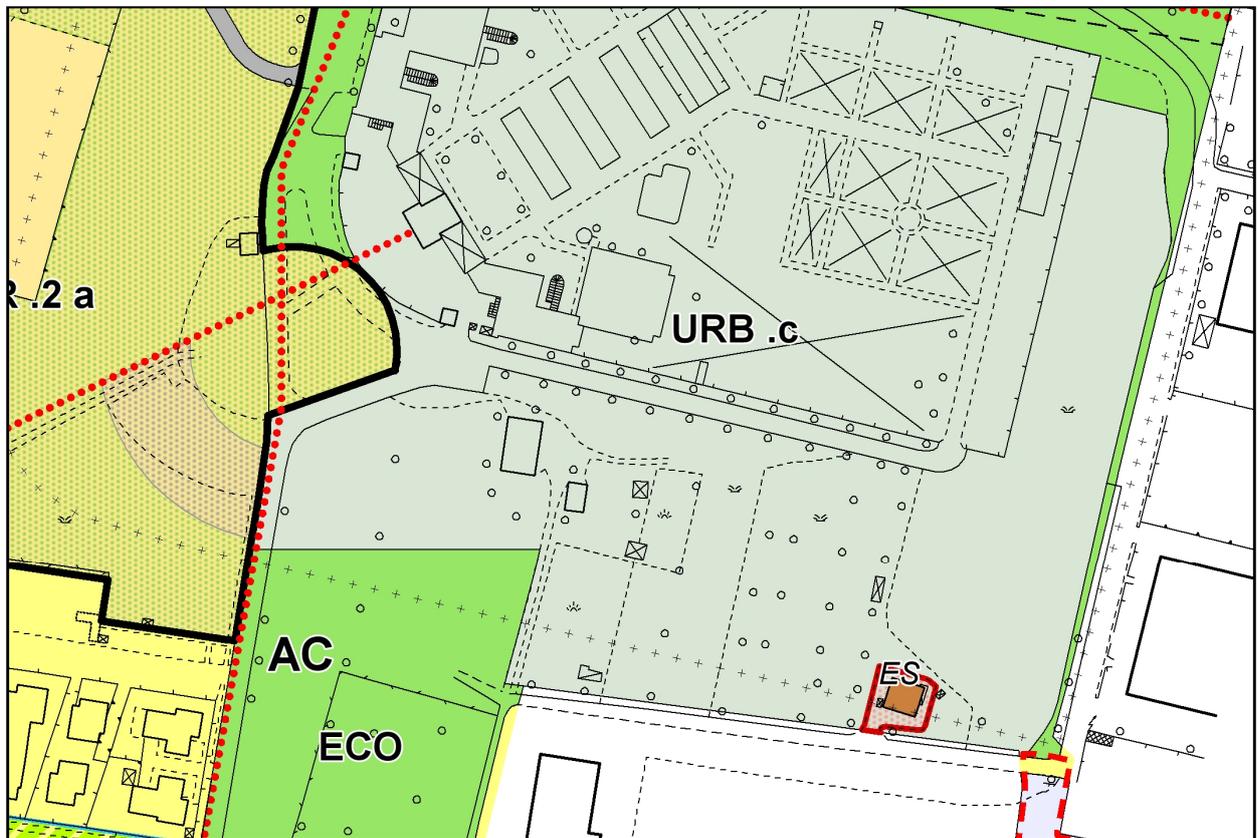
Si ritiene che la modifica proposta possa ricadere all’interno dei casi di esclusione dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale previsti al comma 6, lettera b), art. 19 della LR 24/2017, non incide in modo significativo sul dimensionamento di tale ambito, sulla localizzazione degli insediamenti delle infrastrutture e delle opere previste nello stesso.

La variante comporta la modifica delle Tavole 1b e 3c della cartografia del PSC, oltre alla soppressione della relativa scheda di indagine 2.U48.01 del Quadro Conoscitivo, con conseguente adeguamento della cartografia del RUE

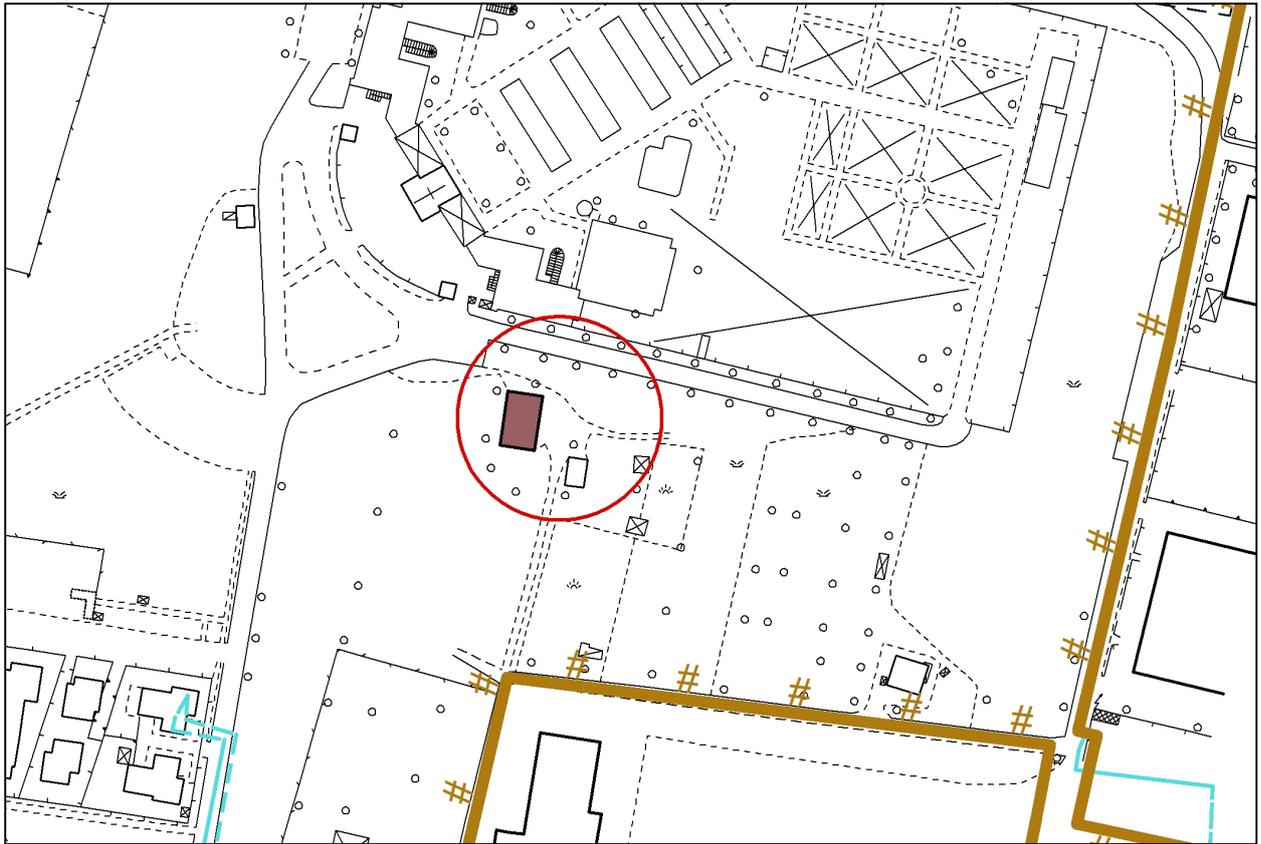
Proposta di modifica delle Tavole 1 e 3 del PSC



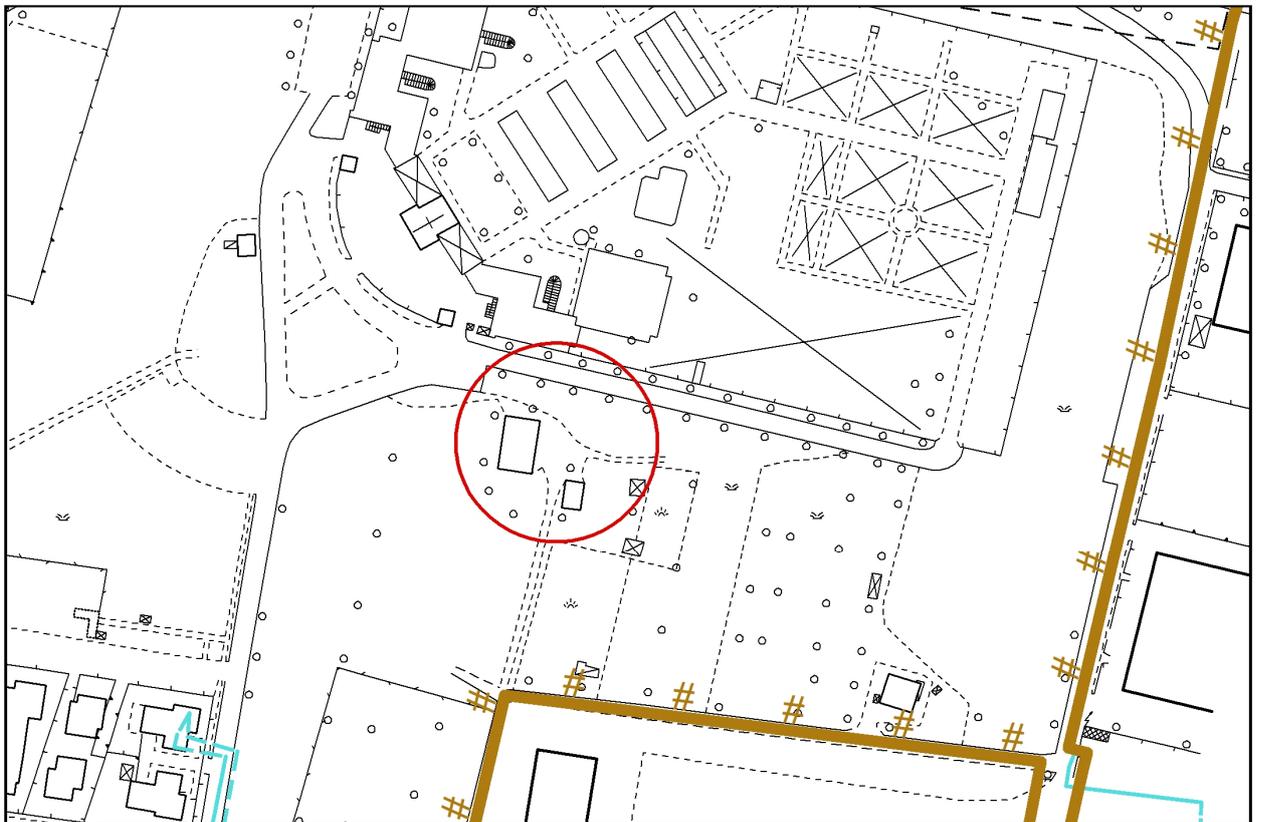
PSC vigente: estratto Tavola 1b



PSC variante: estratto Tavola 1b



PSC vigente: estratto Tavola 3b



SC variante: estratto Tavola 1b

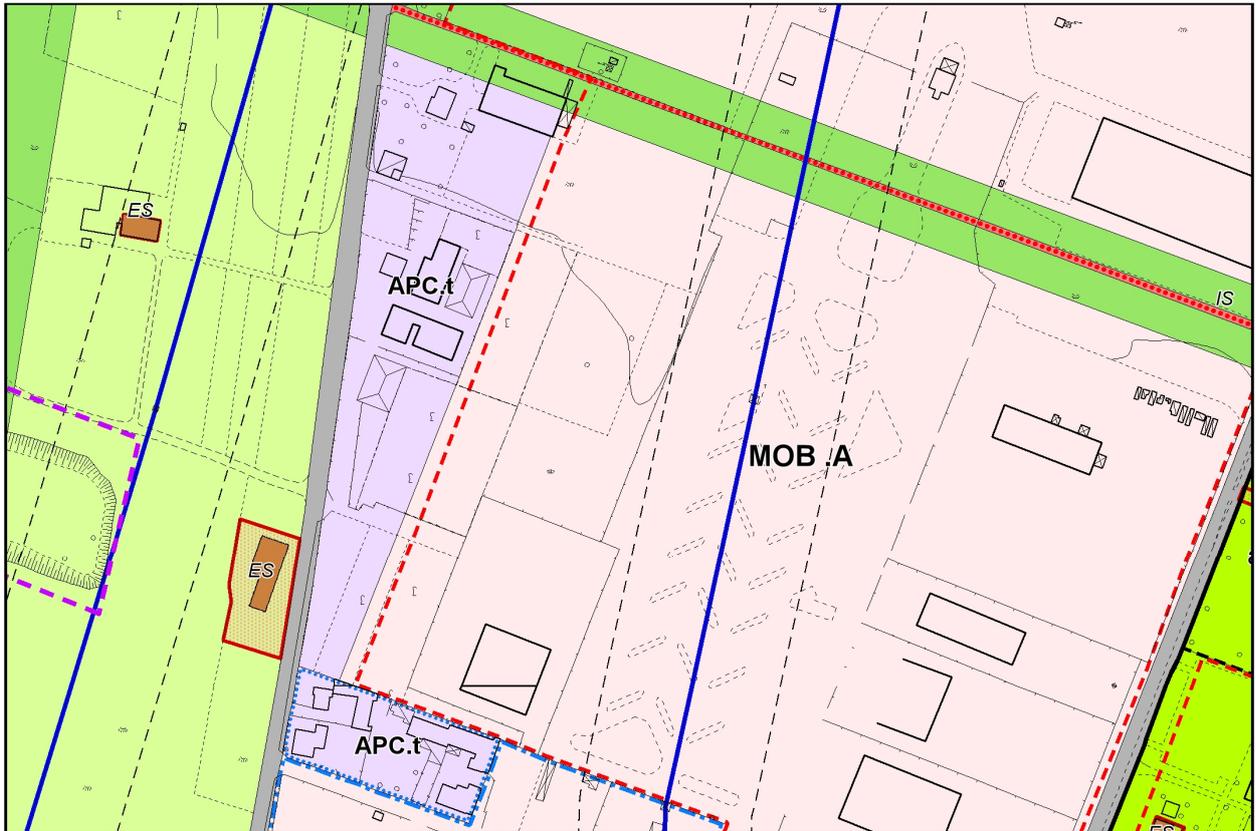
Particolareggiato, il Piano Strutturale Comunale pone tale limite in una posizione traslata verso ovest, facendolo coincidere probabilmente con la recinzione presente in loco.

Si propone pertanto di traslare il confine di zona tra l'ambito "MOB.A – Autoporto e servizi associati" e l'ambito "APC.t – a prevalenza di attività terziario-direzionali" sul perimetro del Piano Attuativo posizionato sul confine dei mappali catastali 155, 545, 502 e 73 del foglio 9 in conformità al PRG previgente, ricomprendendo pertanto anche la porzione est di tali aree all'interno dell'ambito "APC.t – a prevalenza di attività terziario-direzionali".

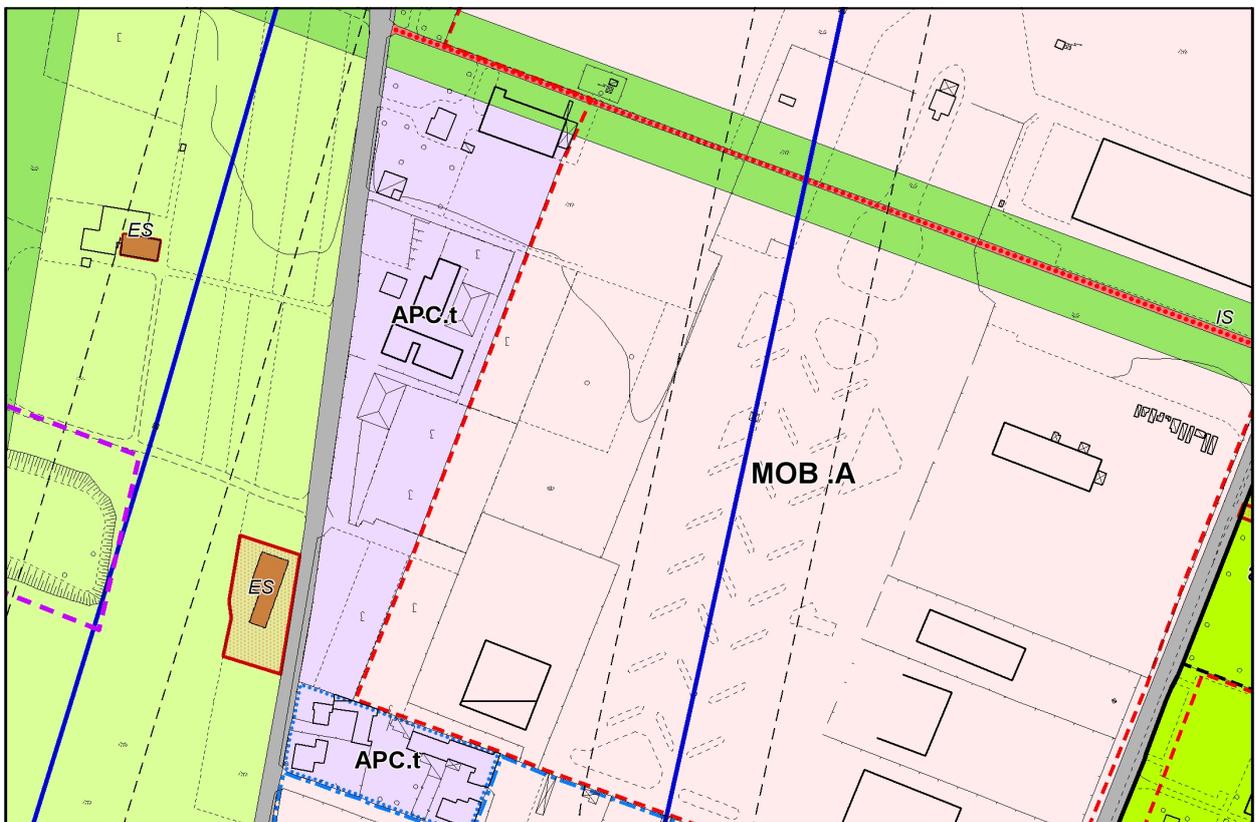
La modifica della cartografia del PSC relativamente alla destinazione urbanistica di parte dei mappali 155, 545, 502 e 73 del foglio 9 comporta, come conseguenza, la variazione della Tavola 1b del RUE vigente mediante l'adozione di una variante specifica in adeguamento al PSC a cui si rimanda.

La variante al PSC comporta la modifica della Tavola 1b, limitatamente all'area in oggetto.

Proposta di modifica della Tavola1 del PSC



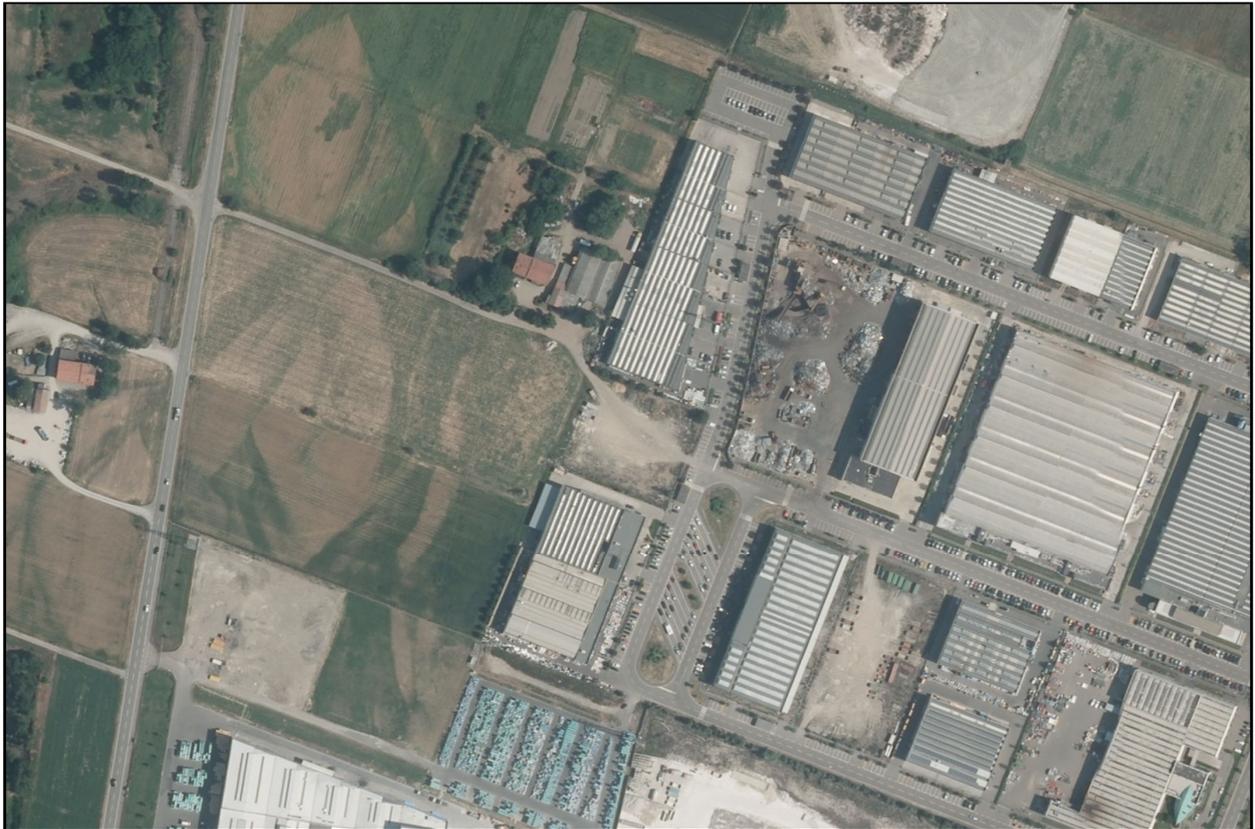
PSC vigente: estratto Tavola 1b



PSC variante: estratto Tavola 1b

2. CORREZIONE DEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO DI3 - OPERA PIA MULLER

L'area oggetto della variante è costituita dalla porzione ovest dei lotti siti lungo Via D. Bagnoli. Tali lotti fanno parte del Piano Attuativo del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Comparto DI3 Opera Pia Muller, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 08/07/1997 e oggetto di successive varianti.



Ortofoto

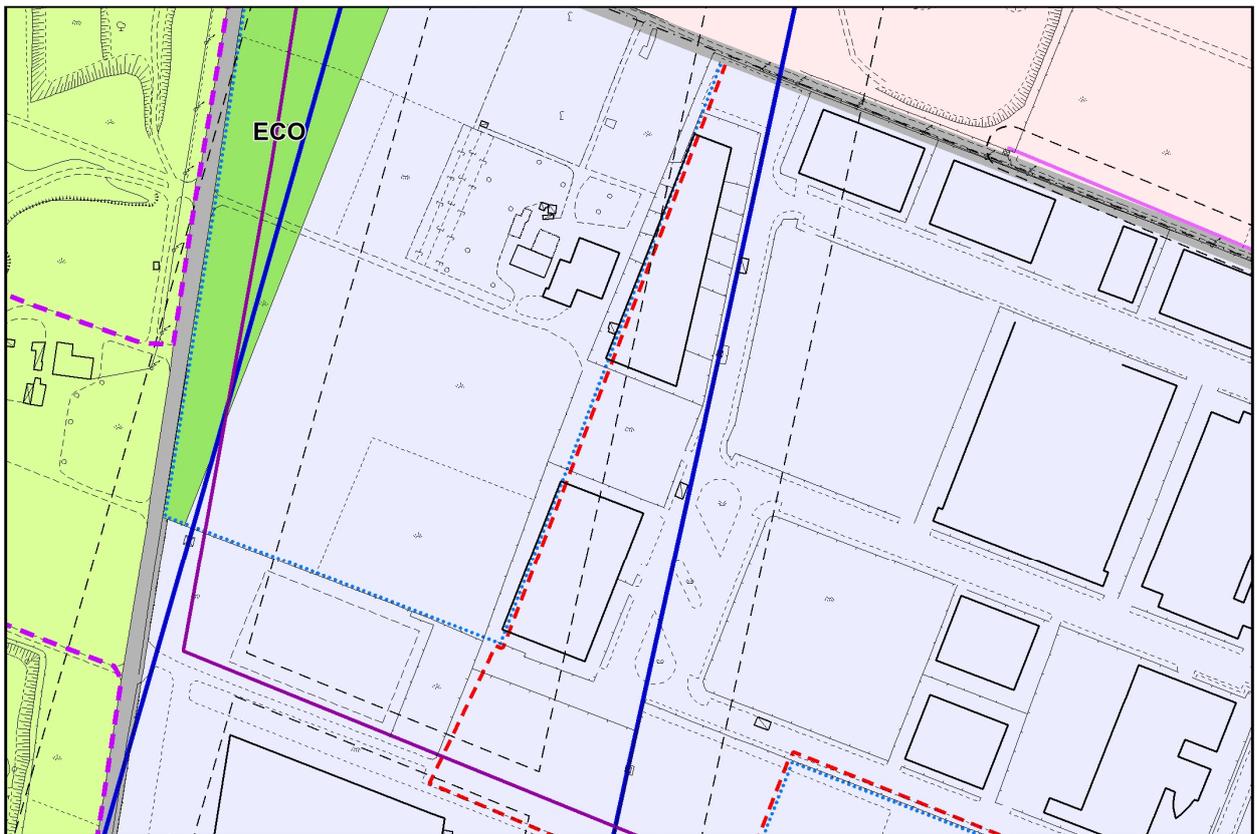
In particolare, il piano è stato oggetto di una variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 05.02. 2002 con la quale, tra le altre cose, è stato modificato il perimetro occidentale del comparto d'intervento traslandolo leggermente verso ovest. Lo spostamento si è reso necessario al fine di consentire l'attuazione degli interventi a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 30/2000 in materia di inquinamento elettromagnetico.

La variante cartografica costituisce pertanto il recepimento della corretta posizione del perimetro ovest del comparto in corso di attuazione al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico generale.

La modifica della cartografia del PSC relativamente al perimetro del Comparto Opera Pia Muller comporta, come conseguenza, la variazione della Tavola 1b del RUE vigente mediante l'adozione di una variante specifica in adeguamento al PSC a cui si rimanda.

La variante al PSC comporta la modifica della Tavola 1b, limitatamente all'area in oggetto.

Proposta di modifica della Tavola1 del PSC



PSC vigente: estratto Tavola 1b



PSC variante: estratto Tavola 1b

3. ELIMINAZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE QUALE EDIFICIO ES DEL FABBRICATO SITO IN VIA CASA BUCCELLI IN LOCALITÀ SAN MICHELE DEI MUCCHIETTI

L'edificio oggetto della variante è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 57 mappale 259 e si trova in Via Case Buccelli in zona collinare a sud di San Michele.



Ortofoto

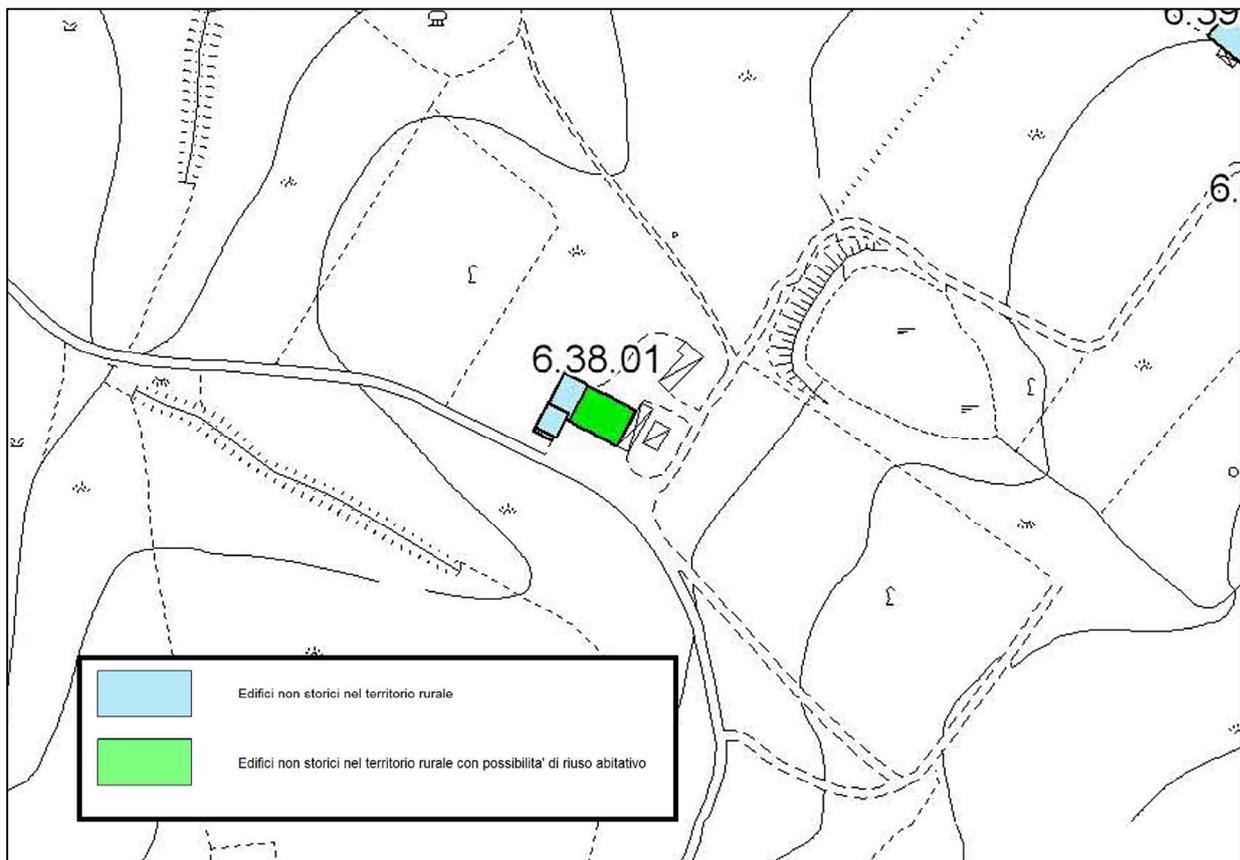
La tavola 1d del PSC classifica il fabbricato come *ES – Edificio di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale* in ambito Agricolo di rilievo paesaggistico. Tale classificazione contrasta con l'analisi degli insediamenti o edifici storici in territorio rurale del Quadro Conoscitivo che classifica il fabbricato in oggetto come non storico, come si evince dall'estratto di seguito riportato.

Infatti, il RUE, nell'elencazione degli edifici rurali riportata in appendice alle Norme, indica il complesso come "non storico", attribuendogli conseguentemente destinazioni e modalità di intervento proprie di tale tipologia di edifici.

L'errata identificazione sulla tavola 1 del PSC come edificio ES, ha comportato la riproposizione della medesima classificazione anche nella corrispondente tavola 1 del RUE, in quanto quest'ultima si genera dai medesimi tematismi contenuti nella cartografia digitalizzata del PSC. Questo ha causato un'incongruenza fra la classificazione ES dell'edificio da un lato, la modalità di intervento ad essa attribuita (non di carattere conservativo) e le prescrizioni in merito alla possibilità di riuso ai fini abitativi dall'altro, proprie degli edifici non storici in territorio rurale.

CODICE SCHEDA	DESCRIZIONE EDIFICIO	CLASSIFICAZIONE EDIFICI STORICI	TIPOLOGIA RILEVATA	FUNZIONE RILEVATA	RIUSO ABITATIVO
6.36.02	EDIFICIO STORICO	3.1 - Unità edilizie di interesse testimoniale, almeno in parte conservate			
6.36.03	EDIFICIO STORICO	2.1 - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo			
6.36.04	EDIFICIO STORICO	2.2 - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici di modesto valore architettonico			
6.36.05	EDIFICIO NON STORICO		Box	Accessorio	NO
6.36.06	EDIFICIO NON STORICO		Box	Accessorio	NO
6.36.07	EDIFICIO NON STORICO		Box	Accessorio	NO
6.37.01	EDIFICIO NON STORICO		Impianti tecnologici	Cabina Acquedotto - Cisterna	NO
6.38.01	EDIFICIO NON STORICO		Edificio Agricolo	Residenziale	SI
6.38.01	EDIFICIO NON STORICO		Edificio Agricolo	Residenziale	SI
6.39.01	EDIFICIO NON STORICO		Edificio residenziale	Residenziale	SI
6.39.02	EDIFICIO NON STORICO		Edificio Agricolo	Forno	NO
6.39.02	EDIFICIO NON STORICO		Villa	Residenziale	SI
6.39.03	EDIFICIO NON STORICO		Capannone	Deposito attrezzi	NO
6.39.04	EDIFICIO NON STORICO		Villa	Residenziale	NO
6.39.05	EDIFICIO NON STORICO		Edificio	Deposito	NO
6.39.06	EDIFICIO NON STORICO		Edificio	Autorimessa	NO
6.39.07	EDIFICIO NON STORICO		Edificio	Autorimessa	NO

Estratto dell'Appendice 3 del RUE – Classificazione degli edifici storici e riuso abitativo degli edifici non storici in territorio rurale



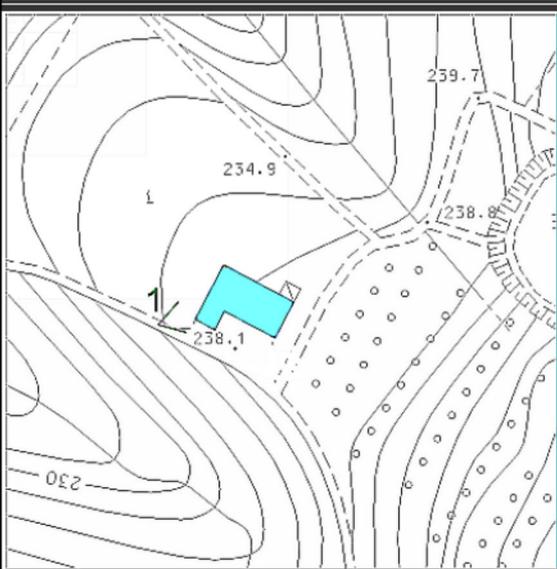
Estratto della Tavola 2 del RUE

COMUNE DI SASSUOLO
QUADRO CONOSCITIVO DEL P.S.C. - SISTEMA TERRITORIALE
 Allegato 2 - Schedatura degli edifici non storici nel territorio rurale



SCHEDA DI INDAGINE

Classificazione PSC:	Data rilievo: 07/05/2003	Scheda n.
Rilevatore: Arch. Gian Lorenzo Ingrami		6.38.01
Località: San Michele	Toponimo:	Edificio di origine storica: <input type="radio"/>
Via: Strada Casa Buccelli		N. Civico:
Unità edilizie principali:	Unità specialistiche:	Unità edilizie accessorie:



Planimetria scala 1:2000



Foto n. : **1**

Caratteristiche tipologiche:

- A - Edificio rurale - Residenza, fienile

NB. A - edificio funzionale all'attività agricola B - edificio non funzionale all'attività agricola

Stato di conservazione <input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Mediocre <input checked="" type="checkbox"/> Cattivo <input type="checkbox"/> Forte degrado, rudere	Utilizzo attuale <input type="checkbox"/> Completamente in uso <input checked="" type="checkbox"/> Uso parziale <input type="checkbox"/> Non utilizzato
---	--

Usi presenti: Fienile - ricovero macchine agricole

Annotazioni:

Poiché la classificazione quale edificio storico ES discende, nel PSC, dall'analisi riportata nel Quadro Conoscitivo con le schede d'indagine, si ritiene che, per mero errore materiale, l'edificio in questione sia stato assoggettato alla disciplina degli immobili ES, contrariamente alle valutazioni contenute nell'indagine del Quadro Conoscitivo.

La variante al PSC comporta la modifica della Tavola 1d, limitatamente all'immobile in oggetto, oltre alla modifica in tal senso della cartografia del RUE.

Proposta di modifica della Tavola1 del PSC



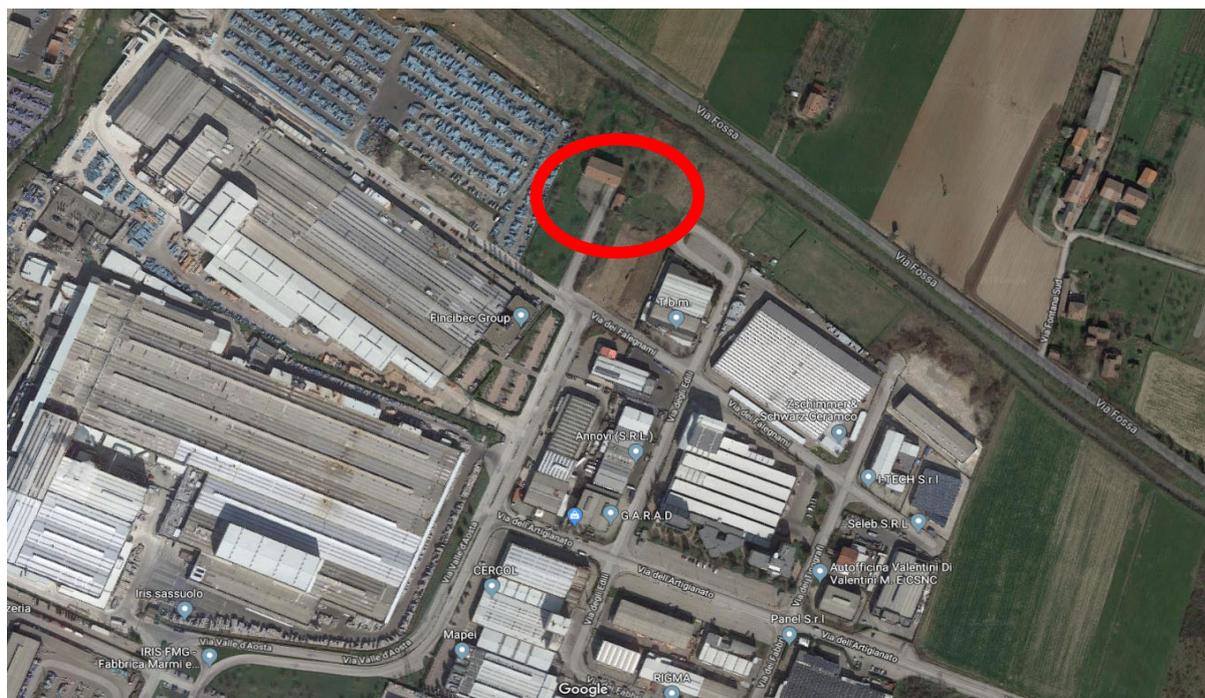
PSC vigente: estratto Tavola 1d



PSC variante: estratto Tavola 1d

4. ELIMINAZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE QUALE EDIFICIO ES DEL COMPLESSO DI FABBRICATI SITI IN VIA VALLE D'AOSTA

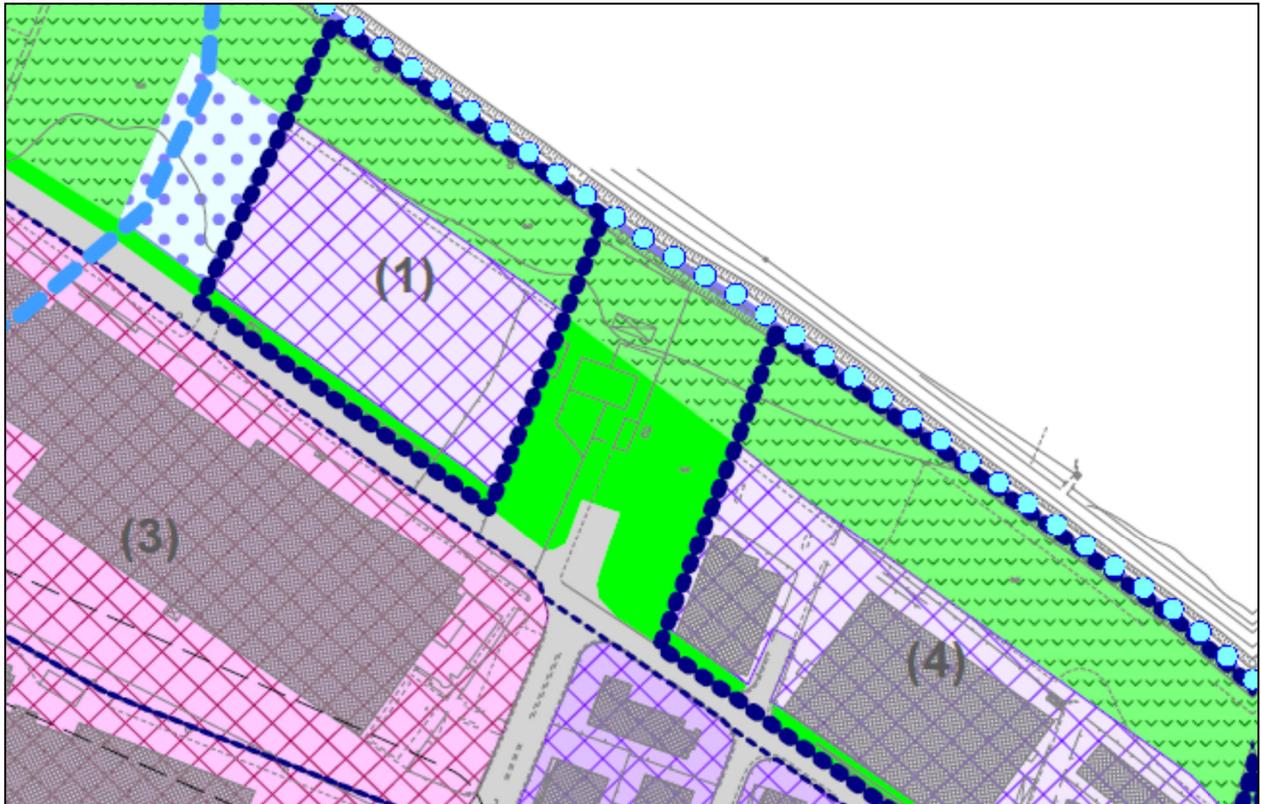
Il complesso edilizio di proprietà comunale per il quale si propone l'eliminazione della classificazione *ES – Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale* si trova al termine di Via Valle d'Aosta all'interno di un insediamento industriale-artigianale, a ridosso del confine comunale nord. È individuato catastalmente al Catasto Terreni al foglio 7 mappali 19 e 20. Si tratta dell'insediamento denominato "Casa Fantini", dove è insediato un centro polivalente per disabili.



Ortofoto

Il complesso di origine rurale, costituito originariamente dall'abitazione e dagli annessi stalla e fienile, ha subito una serie di importanti lavori di ristrutturazione a partire dagli anni ottanta per trasformare la tipologia agricola originaria in un complesso edilizio funzionale ad ospitare il centro diurno rieducativo disabili, ancora oggi insediato nello stabile. Infatti il primo sostanziale intervento è stato approvato con delibera consiliare n. 139 del 13.03.1985 con la quale si approvava il progetto esecutivo di sistemazione del complesso.

Gli interventi di adeguamento alla nuova funzione hanno comportato la modifica delle altezze e la rivisitazione dei prospetti, in particolare della partitura delle aperture, che è stata sostanzialmente ridefinita con un significativo aumento delle bucaie, oltre al diverso trattamento esterno mediante la sostituzione del mattone faccia a vista con pareri intonacate. Una serie di interventi che hanno fatto sì che il complesso non fosse stato identificato come "Bene Culturale" dal previgente PRG.



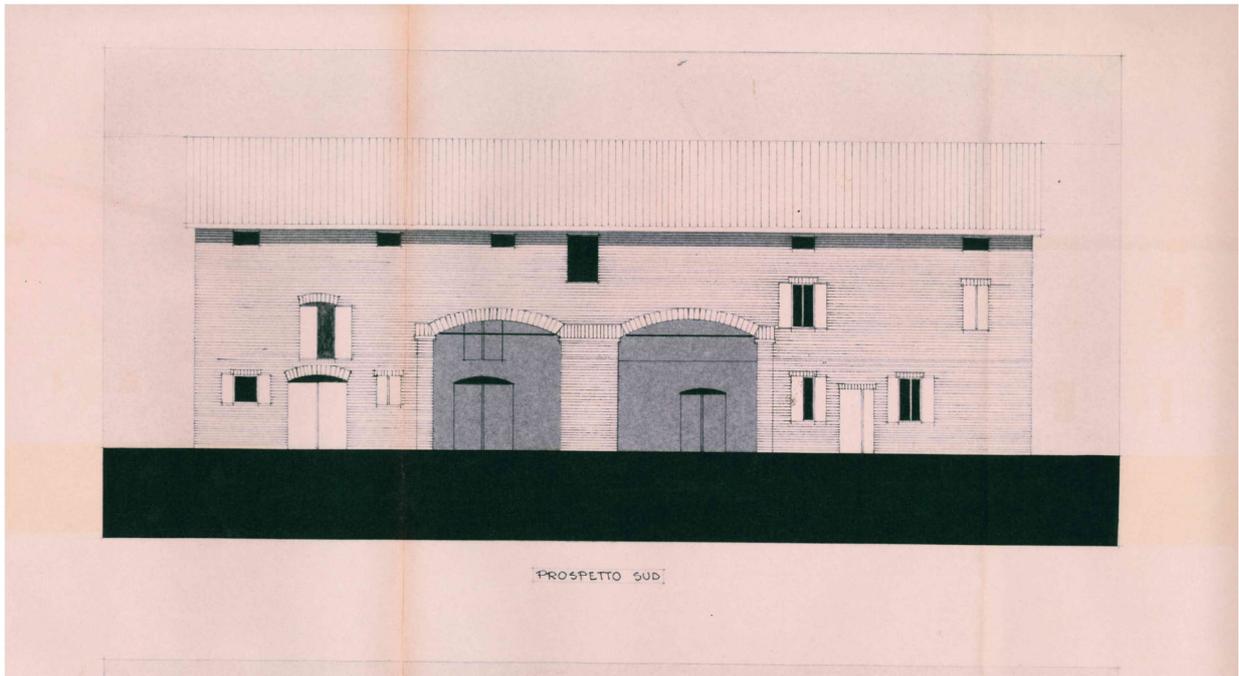
Estratto della cartografia del PRG versione informatizzata

Dalle considerazioni svolte si ritiene che la classificazione fatta dal PSC costituisca un errore materiale in quanto l'indagine effettuata in occasione della redazione della scheda del Quadro Conoscitivo, non ha valutato lo stato di effettivo rimaneggiamento della struttura originaria, come ha invece fatto il PRG in sede di redazione della disciplina particolareggiata ei Beni Cultura, valutando questi di entità tale da non fare rientrare il complesso fra i beni tutelati dal PRG.

La modifica del PSC comporta, come conseguenza, la variazione delle Tavole 1a - 1b, e la soppressione della scheda 2.U59.01 dal Volume 1d del Quadro Conoscitivo.



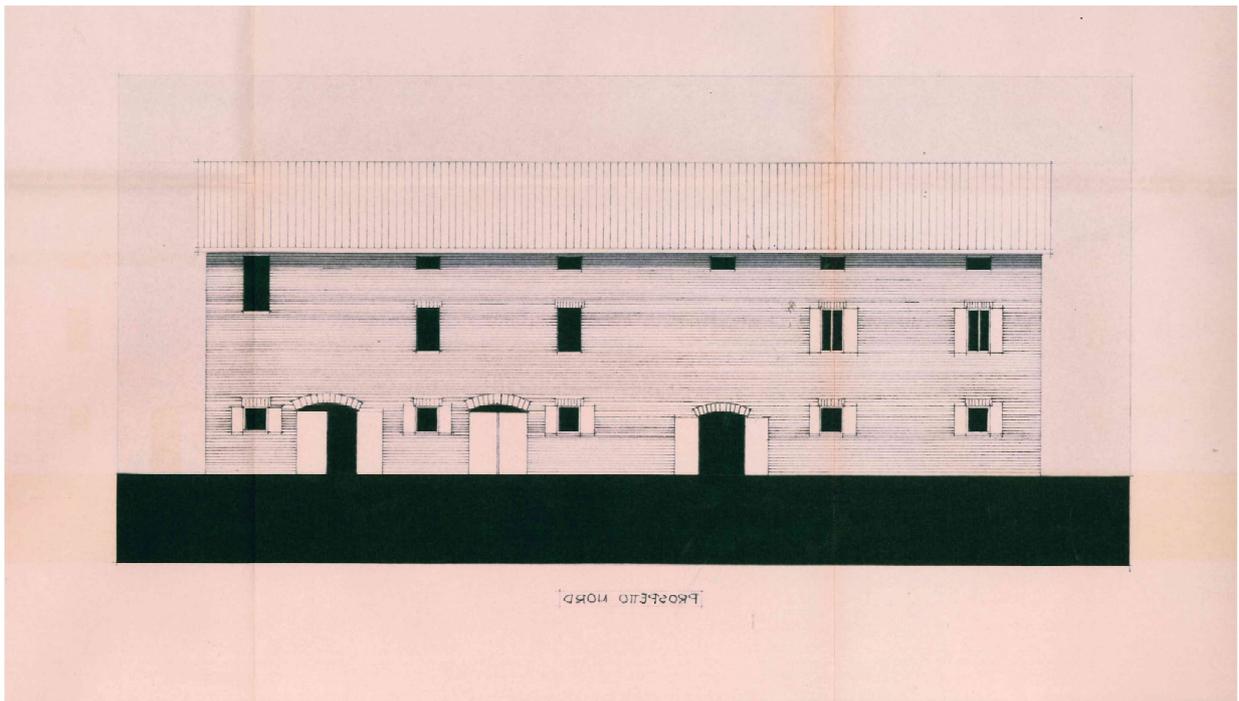
Stato attuale prospetto sud



Rilievo 1985: stato originario prospetto sud



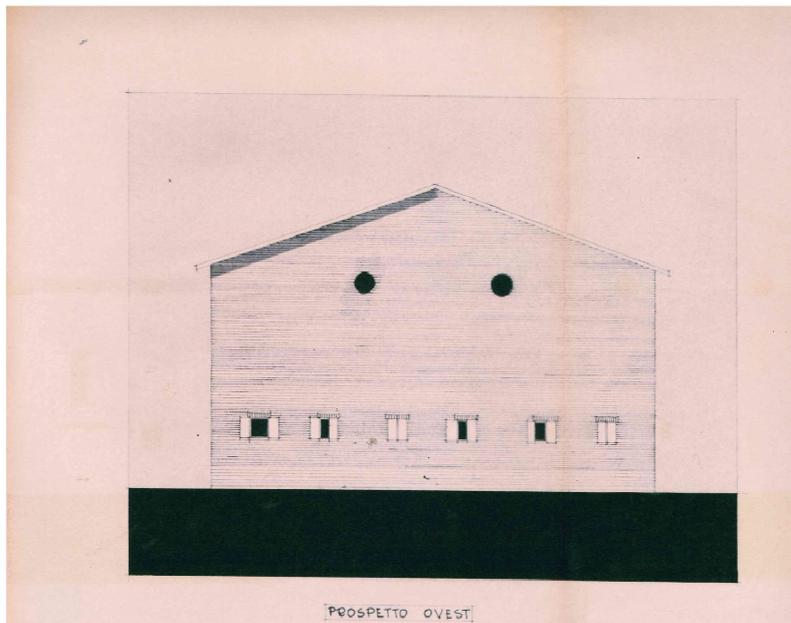
Immagine fronte nord al 2000



Rilievo 1985: stato originario prospetto nord



Immagine fronte ovest al 2000



Rilievo 1985: stato originario prospetto ovest

5. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALSAT

Si precisa che la rettifica degli errori materiali rientra nella fattispecie dei casi di esclusione dalla procedura di valutazione di preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) di cui all'art. 19 della 5 della LR n. 24/2017.