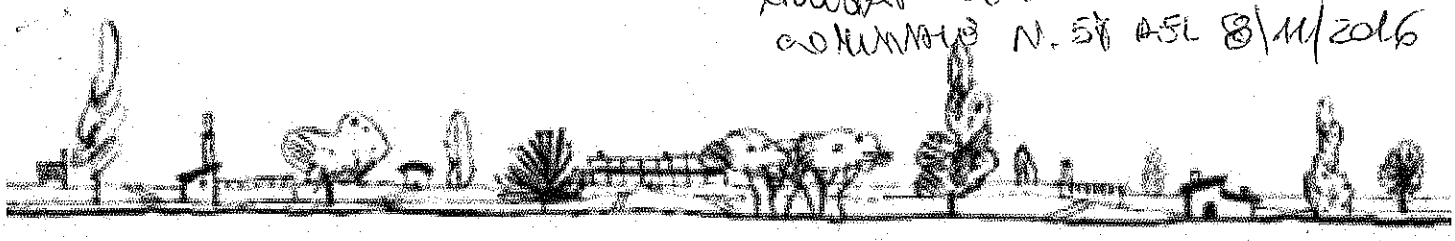
ALLEGATO DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 8/11/2016



Piano Comune

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO N.14 - VIA RADICI IN PIANO"
AMBITO AN.2e

VERSIONE ADOTTATA

Novembre 2016

POC CON EFFETTO DI PUA IN VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO "COMPARTO 14 – VIA RADICI IN PIANO"

Relazione Tecnica-illustrativa

Con istanza assunta agli atti in data 22/07/2015, al prot. n. 18256, è stata inoltrata la richiesta di variante piano particolareggiato relativo al Comparto 14 di via Radici in Piano, già approvato - in variante al PRG - con delibera consiliare n. 79/2000 e convenzionato in data 28/12/2000 con atto repertorio 64614/16338 sottoscritto dall'allora soggetto attuatore "Immobiliare Regina Pacis spa". L'istanza, presentata come sola variante al piano particolareggiato vigente, è stata oggetto di richiesta integrazioni, in data 21/08/2015, rilevando il carattere sostanziale delle modifiche proposte, tali da richiedere, nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 50 del PSC, la formazione di un apposito POC. L'istanza è stata pertanto regolarizzata in data 20/05/2016, prot. n. 17875 e successivamente integrata in data 16/06/2016 e 12/08/2016.

L'area è localizzata lungo via Radici in Piano e costituisce un intervento di ristrutturazione urbanistica di un'area industriale dismessa alle porte del centro di Sassuolo. Il comparto si affaccia ad est su via Radici in Piano, la via di accesso storica al centro di Sassuolo provenendo da nord. La parte ovest confina con l'area sede di uno stabilimento di industrie ceramiche assoggettato dal PSC ad ambito di riqualificazione denominato "Ex Ragno Ovest - AR2.c", il lato nord confina invece con un nucleo di edilizia popolare mentre al margine sud confina con via San Lorenzo.

Il comparto era classificato dal PRG previgente come *Zona omogenea D – terziaria e direzionale*, soggetta a intervento urbanistico preventivo e comprendente anche una quota parte di uso residenziale. L'approvazione del piano particolareggiato ha contestualmente comportato variante all'allora vigente PRG, ai sensi dell'art. 15 della LR 47/1978: in particolare, il piano ha previsto un incremento di quote residenziali in ragione di 1.250 mq di SU, a scapito delle quote terziarie e commerciali.

Una variante di assestamento interno approvata con DGC n. 106/2003, ha introdotto la suddivisione degli interventi in due stralci funzionali correlati al programma di demolizione degli immobili ancora presenti ed ha comportato anche la modifica della convenzione con atto del 23/06/2003 (rep. 68911/17161). La successiva variante approvata con DCC n. 111/2006, ha apportato modifiche alle tipologie edilizie a prevalente funzione residenziale (lotti A, B, C, E): anche in questo caso è stata stipulata una ulteriore integrazione alla convenzione con atto del 14/02/2007, repertorio 73659/29327.

Con la variante approvata con DCC n. 57/2008 è stato riorganizzato l'assetto planivolumetrico ed architettonico dei lotti D, F, G dove si è previsto lo sviluppo delle funzioni terziarie e direzionali del comparto: questo ha comportato anche una parziale riprogettazione dell'assetto della viabilità e dei parcheggi pubblici, soprattutto a diretto contatto con il lotto D, nonché il ripensamento dell'affaccio su via Radici attraverso un incremento della quota di parcheggi pubblici fruibili direttamente dalla medesima via. Sono restati esclusi dalla variante i lotti a destinazione residenziale A, B, C ed il lotto E, già oggetto della variante 2006 come precedentemente specificato. A seguito di questa variante, è stata determinata una modesta flessione della quota di SU commerciale a favore di quella direzionale, mentre resta immutata la quantità prevista per la funzione residenziale. Alla variante ha fatto seguito la modifica alla convenzione, con atto stipulato nel 27/07/2010, rep. 79265/32874.

Da ultimo, la variante approvata con DCC n. 26 del 26/05/2010, ha previsto una ulteriore riorganizzazione dell'assetto planivolumetrico ed architettonico del solo lotto D, destinato esclusivamente a funzioni terziarie e direzionali, con un ulteriore lieve decremento della SU commerciale a favore di quella direzionale. Anche a seguito di quest'ultima variante, è stato necessario provvedere alla modifica della convenzione urbanistica, con atto del 13/04/2011, rep. N. 80306/33489.

Si riporta di seguito la tabella illustrativa dei parametri urbanistici vigenti nel piano particolareggiato, rispetto ai dati dimensionali del PRG previgente.

Parametri	Piano Particolareggiato vigente
ST complessiva (mq)	33.713
Superficie utile SU (mq)	15.000
Commercio	2.929
Terziario	4.621
Residenza	7.450
Viabilità	3.932
Standard complessivo di urbanizzazione = min 100 mq/100 mq SU (mq)	15.000
Verde pubblico (mq)	9.549
Parcheggi pubblici (mq)	6.242
Altezza massima (ml)	29,00
Superficie permeabile (mq)	5.190

Lo stato di attuazione del piano particolareggiato vede la completa realizzazione degli interventi edilizi previsti sui lotti E, A1, A2, B1, C2, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività commerciali ai piani terra degli edifici frontistanti via Radici in Piano; del lotto a destinazione commerciale-direzionale D, è stato realizzato il solo immobile identificato con la lettera D3, parte di un complesso che prevedeva due ulteriori immobili lungo i margini nord ed ovest del lotto ed una torre centrale. Non risultano attuati invece gli interventi relativi ai lotti D1- D2-G-F (terziario-direzionali), e ai lotti A3-A4-C2-B2 (prevalentemente residenziali).

Con determinazione n. 254 del 07/05/2012 è stato approvato il verbale di collaudo del 1° e 2° stralcio di intervento, con l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree catastalmente identificate al foglio 21 mappali: 326, 338, 340, 341, 342, 345, 346, 348, 349, 350, 352, 353, 354, 355, 363, 364, 365, 366, 386, 387, 388, 393, 394, 396, 446, destinate a viabilità e parcheggi. In data 13/06/2013 è stato redatto il certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione incluse nel 3° stralcio funzionale di intervento, corrispondente alle aree catastalmente identificate al foglio 21 mappali 328parte, 331parte, 333, 335, 336, 370, 373, 374, 375, 376, 378, 385, 391parte, 442, 443parte, 444parte, 445parte, 449, 451parte, 452parte, 453, 454. Sono stati inoltre oggetto di collaudo l'area verde appartenente al 4° stralcio e i parcheggi pubblici appartenenti al 5° stralcio in quanto funzionali e direttamente connessi alla nuova strada che attraversa longitudinalmente ad ovest il comparto, già oggetto di collaudo.

Complessivamente, le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato sono state realizzate e risultano accessibili, a meno di parte di quelle correlate alla realizzazione degli interventi edilizi previsti nei lotti F-G e A3-A4-B2-C2, a causa della loro mancata edificazione.

L'assetto proprietario originario ha subito una prima trasformazione da Immobiliare Regina Pacis spa a Carol Adastra spa, con atto pubblico a ministero notaio Francesco Striano, in data 12/08/2013, a seguito del quale si è conseguentemente provveduto all'aggiornamento degli estremi delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree ancora da cedere al Comune.

L'area oggetto di intervento, corrispondente alla parte non attuata del comparto risulta attualmente in proprietà alla società VIA WATT 37, soggetto attuatore del PUA perimetrato nella scheda di POC.

Il PSC assoggetta il comparto all'ambito AN2 (Ambiti per nuovi insediamenti costituiti dal PUA approvati o in itinere all'atto di adozione del PSC): per tale ambito, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore fino al completamento del piano attuativo; qualora di intendano porre in atto verifiche sostanziali ai contenuti del piano particolareggiato, queste comporteranno variante al PUA in sede di formazione di POC, nel rispetto della normativa del PSC e del RUE.

La proposta di variante al piano particolareggiato vigente interviene sui lotti non ancora completamente edificati attraverso una revisione sostanziale dell'assetto urbanistico degli stessi rispetto a quanto già approvato, oltre che dell'impianto architettonico e delle destinazioni d'uso insediabili. Si prevede infatti la rinuncia alla realizzazione dell'ultimo blocco di edifici a prevalente destinazione residenziale corrispondenti ai lotti A3-A4-C2-B2, l'accorpamento di questi ultimi al lotto D per la realizzazione di due insediamenti di tipo commerciale e relativi parcheggi pertinenziali. Tale riassetto comporta la rideterminazione della capacità edificatoria residua, che vede la completa rinuncia della quota residenziale ancora da edificare, nonché la riduzione di quella terziaria-direzionale, con la possibilità di ridistribuzione della quota non

direttamente utilizzata su altre parti del territorio comunale da effettuarsi previa variante urbanistica. La tabella riportata più avanti illustra nel dettaglio i nuovi parametri urbanistici ed edilizi previsti, in conformità al PSC e al RUE, per l'attuazione degli interventi nelle parti non ancora attuate del comparto.

La nuova proposta comporta anche la parziale revisione delle aree destinate a parcheggio pubblico già collaudate disposte ai lati nord ed ovest del lotto D, oltre ad una minima risagomatura dell'area verde adiacente ai margini del lato ovest. Il progetto prevede inoltre la trasformazione del lotto F-G da area insediabile a dotazione di verde pubblico da cedere all'Amministrazione.

Come sopra accennato, la natura sostanziale della variante, implica in primo luogo la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici rispetto al piano previgente, per quanto attiene la quota parte completata, e la verifica, per detta parte, delle corrispondenti dotazioni territoriali dovute secondo i parametri del PRG; per le aree ancora da edificare, la determinazione e la verifica dei nuovi parametri è effettuata nel rispetto di quanto disposto dal PSC e dal RUE vigenti.

La tabella riporta la verifica dello stato di attuazione del piano particolareggiato, la quantificazione degli standard di verde e parcheggi pubblici già realizzati e in parte già ceduti all'Amministrazione Comunale: quota parte di tali standard deve essere intesa a soddisfacimento della SU già edificata in attuazione del piano particolareggiato vigente; la quota residua costituirà parte delle dotazioni territoriali dovute per il nuovo intervento edificatorio oggetto del PUA.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE				
	Totale	Residenza	Commercio	Terziario
SU edificabile (mq)	15.000	7.450	2.929	4.621
SU edificata (mq)	5.117	4.044	580	493
SU non edificata (mq)	9.883	3.406	2.349	4.128
Verde pubblico ceduto al Comune (mq)	1.316			
Verde pubblico collaudato da cedere al Comune (mq)	6.873			
Totale Verde pubblico completato (mq)	8.189			
Standard di verde pubblico e aree attrezzate attribuito alla SU edificata - 60% SU (mq)	3.070			
Quota residua di verde pubblico (mq)	5.119			
Parcheggi pubblici ceduti al Comune (mq)	1.316			
Parcheggi pubblici collaudati da cedere al Comune (mq)	2.305			
Totale parcheggi pubblici completati (mq)	3.621			
Standard di parcheggi pubblici attribuito alla SU edificata -40% SU (mq)	2.047			
Quota residua di parcheggi pubblici (mq)	1.574			

Il POC suddivide l'area in due sub comparti: il primo relativo alle aree già edificate, per le quali definisce modalità di intervento diretto, senza attribuzione di ulteriore capacità edificatoria; il secondo include invece le aree non ancore edificate da assoggettare a nuovo PUA, secondo i nuovi parametri urbanistici ed edilizi indicati dalla scheda di POC. Per tale sub comparto, il POC assume gli effetti di PUA.

La capacità edificatoria residua, pari a 9.883 mq di SU, viene convertita in superficie complessiva SC, mediante i criteri illustrati nella Relazione di piano. Di tale quantità, si prevede di localizzare nel sub comparto oggetto di PUA solo una parte, corrispondente a 3.600 mq, mentre per la quota restante, il soggetto attuatore propone il trasferimento in altri ambiti del territorio, previo accordo con l'Amministrazione e variante urbanistica per l'atterraggio della suscettività edificatoria.

PARAMETRI DI PROGETTO RELATIVI ALL'AREA ASSOGGETTATA A PUA			
	Totale	Commercio	Da trasferire
SC edificabile	10.776	3.600	
			7.176
Dotazioni di verde pubblico richieste (60% SC)	2.160		
Dotazioni di parcheggi pubblici richieste (40% SC)	1.440		
Quota verde già realizzata (mq)	5.119		
Dotazione verde di progetto (mq)	3.913		
Totale verde pubblico (mq)	**9.032**		
Dotazione parcheggi già realizzata (mq)	1.574		
Dotazione parcheggi progetto (mq)	0		
Totale parcheggi pubblici (mq)	**1.574**		
Quota complessiva di Verde pubblico per l'intero ambito (mq)	**12.102**		
Quota complessiva di Parcheggi pubblici per l'intero ambito (mq)	**3.621**		

La relazione tecnica allegata alla proposta di variante illustra le modifiche presenti nel piano: in sintesi, la variante comporta il sostanziale cambiamento dell'assetto territoriale dei lotti non ancora edificati, e la cui mancata realizzazione sconta il periodo di crisi economica e di stallo edilizio, ma anche la rinuncia, da parte dell'originario lottizzante, di un progetto di investimento aziendale sulle aree del comparto.

Il mutamento delle prospettive economiche ha comportato, anche per questo comparto, la necessità di un ripensamento delle previsioni del piano particolareggiato: in tal senso è orientata la proposta di inserimento di medie piccole strutture di vendita; si prende atto di ciò, restando pur tuttavia attuale l'obiettivo, già delineato dal PRG84, di completare il programma di riqualificazione di una zona ai margini tra il tessuto urbano e quello industriale più prossimo al centro urbano.

Senza perdere di vista questo obiettivo, la necessità di riprogettare urbanisticamente la zona residua, tenendo conto di ciò, ha comportato una fase di concertazione fra l'Amministrazione e la controparte privata, che ha condotto alla proposta progettuale presentata. Gli elementi potanti di questa proposta sono:

- L'accorpamento dei lotti ad originaria destinazione residenziale e terziaria per la realizzazione di un unico sub comparto dove è prevista la realizzazione di due medio piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare ed i parcheggi pertinenziali corrispondenti;
- la mancata realizzazione di una quantità edificabile pari a 7.176 mq, con riserva da parte del soggetto attuatore di poter fare atterrare questa suscettività edificatoria su altre parti del territorio comunale aventi destinazione urbanistica compatibile e previa variante urbanistica con conseguente valutazione di sostenibilità territoriale ed ambientale, entro il termine di validità del POC;
- una parziale modifica delle dotazioni territoriali già realizzate, in particolare la soppressione di una quota di parcheggi pubblici adiacenti il lotto oggetto di variante, in considerazione della significativa riduzione della suscettività edificatoria e previo rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali.
- La cessione gratuita dell'intero lotto F-G per un'estensione di circa 3.600 mq, per essere destinato a parco pubblico;

In particolare, si pone l'attenzione sull'introduzione della previsione di una ulteriore area destinata a verde pubblico la quale, situata al margine sud del comparto, in adiacenza alla via San Lorenzo, costituirà un importante dotazione per le zone limitrofe, effettivamente carenti di spazi pubblici.

Si precisa ulteriormente che il perimetro oggetto di PUA non ricomprende le aree di urbanizzazione già realizzate e collaudate e per le quali si procederà alla cessione al Comune di Sassuolo, ancorché quota parte di tale aree costituiscano dotazione territoriale già assolta anche per gli interventi previsti nel sub comparto soggetto a PUA. Restano ricompresi nel medesimo sub comparto solo le parti di tali urbanizzazioni soggette a modificazioni, oltre alla ulteriore quantità di verde pubblico prevista come nuova cessione. Quest'ultima area dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale opportunamente livellata e le eventuali depressioni del terreno dovranno essere colmate: questa disposizione dovrà essere inserita nella convenzione urbanistica.

In riferimento alla documentazione agli atti, la bozza di convenzione urbanistica dovrà essere ulteriormente perfezionata per ulteriori specificazioni, correzioni di errori, e adeguarla ai dispositivi standard del Comune di Sassuolo.

Si precisa inoltre che in data 15/06/2016, prot. 21678, e successiva integrazione del 25/08/2016, prot. 29766, gli elaborati del PUA sono stati inoltrati a SGP per l'emanazione del parere di competenza: in attesa che tale parere venga espresso, si anticipa che il progetto dovrà adeguarsi alle eventuali modifiche presenti nel parere riguardanti l'assetto delle opere di urbanizzazione oggetto di modifica. Il progetto è stato altresì sottoposto al parere di competenza di Hera spa, relativamente alla realizzazione delle reti in gestione a tale società, parere che è stato inoltrato al Comune in data 26/06/2016.

Sassuolo, 24 ottobre 2016

Servizio Urbanistica e Cartografico
Il Funzionario Incaricato
Arch. Maddalena Gardini