

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE
AMBITO “AR (S-F) EX CISA-CERDISA”

SUB AMBITO C



COMUNI DI SASSUOLO
FIORANO MODENESE



P.U.A IN VARIANTE
AMBITO “AR (S-F) EX CISA-CERDISA”
SUB AMBITO C

Relazione Piano Urbanistico Attuativo

I Tecnici Progettisti:

Ing. Elke Corradini



Arch. Anusca Roncaglia



Ing. Federico Salardi



Dicembre 2018

ELABORATO 01

Sommario

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE	6
3. CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PUA	8
4. CARATTERISTICHE EDILIZIE CHE RIENTRANO NEL CAMPO DEI REQUISITI VOLONTARI DEGLI EDIFICI	9

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA – PUA IN VARIANTE

L'ambito AR (S-F) "Cisa Cerdisa" include una vasta area di circa 386.000 mq localizzata in un terzo della sua estensione in Comune di Fiorano Modenese e per due terzi in territorio di Sassuolo, per la maggior parte occupata dagli stabilimenti dell'omonimo insediamento industriale la cui attività è cessata a partire dagli anni '90.

L'ambito è fisicamente diviso a metà dalla viabilità storica che collega i capoluoghi di Fiorano e Sassuolo in zona "Mezzavia", distinguendo la porzione a sud che si estende alle prime pendici collinari da quella a nord, con connotazioni più proprie dell'alta pianura e pendenze decisamente più moderate. L'insediamento ceramico occupa circa l'85-90% dell'ambito, trovandosi così nella particolare condizione di un ridotto frazionamento immobiliare.

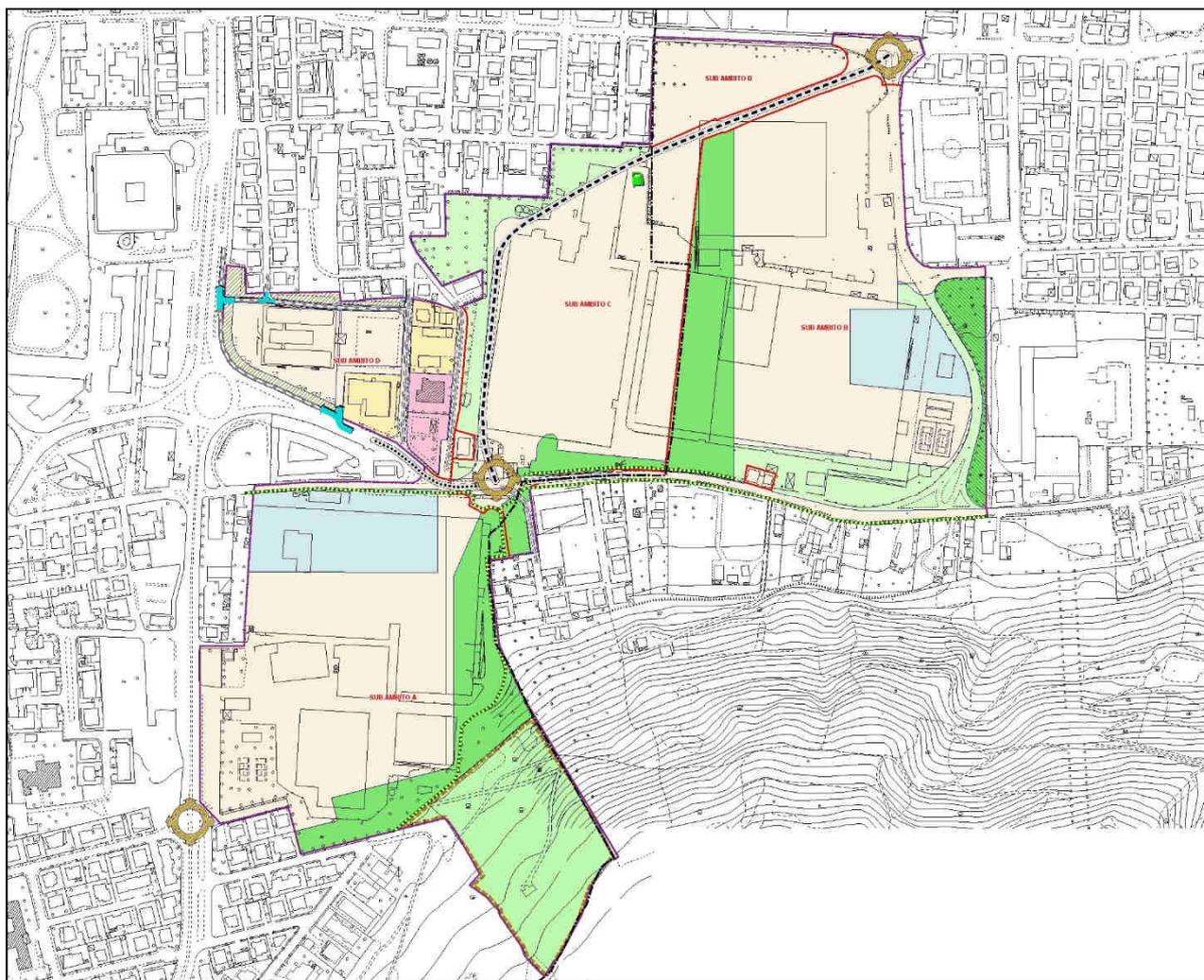


Ortofoto – Ambito AR (S – F)

I PSC dei due comuni confinanti hanno incluso quest'area in un vasto programma di riqualificazione urbanistica, mediante la redazione del piano operativo comunale condiviso

da entrambi con l'obiettivo di pianificare un nuovo assetto urbanistico che attui la ricucitura del tessuto urbano circostante.

Il POC ha individuato quattro sub ambiti (A, B, C, D), definendo per ciascuno di essi i parametri urbanistici ed edilizi di intervento e assumendo, per il solo sub ambito C, gli effetti di PUA. Il Piano è stato approvato con delibere consiliari n. 19 del 30.03.2017 per il Comune di Sassuolo e n. 15 del 30.03.2018 per il Comune di Fiorano Modenese.



POC vigente – Schema do assetto urbanistico

Il sub ambito C è quello destinato ad impegnare la quota più consistente della capacità edificatoria assegnata alla funzione commerciale (21.000 mq su un totale di 24.000 mq dell'intero ambito), dove è programmato l'insediamento del complesso commerciale previsto

dal POIC della Provincia di Modena. Il comparto è prevalentemente incluso all'interno del Comune di Sassuolo, salvo un lotto edificabile per 1.000 mq di SC, un tratto della nuova arteria urbana che attraversa il territorio in direzione nord-est/sud-ovest, collegando la viabilità di via Mazzini/Statale al tratto via Po/Circondariale San Francesco, nonché una porzione a ridosso dell'innesto della Statale con la nuova rotatoria di progetto: questi ultimi in territorio di Fiorano.

Per la presenza di aree ricomprese nei due comuni, il PUA relativo al sub ambito C è oggetto dell'approvazione congiunta da parte di entrambe le Amministrazioni.

I parametri edilizi del PUA vigente sono riportati nella tabella sottostante:

	PARAMETRI URBANISTICI (POC)	PROGETTO VIGENTE
Superficie territoriale ST (mq)	87.257	87.257
Superficie fondiaria totale SF (mq)	Come da progetto	42.128
SF Lotto 1	---	40.146
SF lotto 2	---	1.982
Superficie complessiva SC (mq)	21.000	21.000
SC lotto 1		20.000
SC lotto 2		1.000
Dotazioni territoriali (mq)		
Parcheggi pubblici P1	40% Sc = 8.400	8.400
Verde pubblico V	13.830	13.830
Superficie permeabile SP (mq)	23.155	23.155
Verde pubblico		13.830
Altre aree di cessione		4.325
SP interna ai lotti		5.000
Distanza dai confini (m)		5,00
Altezza massima (m)		16.00

In data 29.01.2018, al prot. n. 3805 del Comune di Sassuolo, i soggetti attuatori del sub ambito C hanno presentato istanza di variante al PUA, prima di procedere all'avvio dei lavori previsti nel piano vigente: la nuova proposta discende da successive e ulteriori valutazioni e strategie economiche del soggetto attuatore che realizza il complesso commerciale, portando ad un ripensamento delle soluzioni progettuali a suo tempo approvate.

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE

Rispetto alla versione vigente, la novità sostanziale consta nella rielaborazione tipologica e architettonica del complesso commerciale che occupa la maggior parte dell'area; il nuovo progetto prevede la suddivisione degli interventi in tre stralci funzionali:

- il primo stralcio comprende la realizzazione del nuovo asse infrastrutturale e delle rotatorie di innesto dello stesso con la viabilità esistente, la realizzazione delle aree destinate a verde pubblico comprese nel Comparto C, degli interventi edilizi sul lotto 1 (in Comune di Sassuolo) per una quantità di SC pari a 14.433 mq, di quelli interventi previsti nel lotto 3 (in massima parte in comune di Fiorano) e corrispondenti alla realizzazione dell'accesso carraio alle aree carico scarico merci del supermercato, la realizzazione delle dotazioni territoriali di parcheggi pubblici corrispondenti alla SC impegnata: il lotto 3 non ha capacità edificatoria assegnata;
- il secondo stralcio prevede la realizzazione degli interventi ricompresi nel lotto 2, in territorio del Comune di Fiorano, per una SC massima di 1.000 mq e le relative dotazioni territoriali;
- il terzo stralcio comprende la realizzazione della SC residua (5.567 mq), quale ampliamento degli immobili destinati ad attività commerciale del lotto 1 e la realizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali interrati per la corrispondente quota di SC impegnata¹

L'assetto della viabilità principale, pur non sostanzialmente alterato nella sua geometria e nella localizzazione, viene comunque modificato nell'altimetria: si rinuncia infatti alla realizzazione della nuova strada in semintrincea per la parte più a sud, scegliendo di seguire la pendenza progressiva e naturale del terreno; questo ha comportato l'aggiornamento degli studi di impatto acustico che ha determinato come conseguenza la modifica del sistema di barriere antirumore originariamente formulato, e ha inoltre visto la rinuncia della realizzazione della passerella ciclopedonale sopraelevata che era stata prevista in attraversamento della strada, per sostituirla con un attraversamento a raso protetto.

	PUA VIGENTE	VARIANTE
Superficie territoriale ST (mq)	87.257	87.257
Sassuolo	72.865	72.865

3

¹ L'intervento comporta la demolizione delle aree già destinate a parcheggi pubblici e pertinenziali e realizzate nello stralcio 1 per la parte interessata dagli interrati .

Fiorano	14.392	14.392
Superficie fondiaria totale SF (mq)	42.128	45.548
SF Lotto 1 (+ 3) ²	---	41.418
SF lotto 2	---	4.130
Superficie complessiva SC (mq)	21.000	21.000
SC lotto 1		20.000
SC lotto 2		1.000
Dotazioni territoriali (mq)		
Parcheggi pubblici P1	8.400	8.400
Verde pubblico V	13.830	13.888
Superficie permeabile SP (mq)	23.155	23.155
Verde pubblico	13.830	13.888
Altre aree di cessione	4.325	5.454
SP interna ai lotti	5.000	3.813
Distanza dai confini (m)	5,00	5,00
Distanza tra gli edifici		10.00
Visuale libera		≥ 0,5
Altezza massima (m)	16,00	16,00

La suddivisione della capacità edificatoria e delle dotazioni territoriali nei vari stralci attuativi è riportata nella tabella sottostante: le modalità di attuazione degli stralci in funzione delle opere di urbanizzazione, funzionali a ciascuno di essi ed al complesso dell'intervento, devono essere disciplinate nella convenzione urbanistica.

	STRALCIO I	STRALCIO II	STRALCIO III	TOTALE
SC (mq)	14.433	1.000	5.567	21.000
Parcheggi pubblici P1	5.773	400	2.227	8.400
Verde pubblico V	13.888			13.888
Superficie permeabile SP (mq)	22.373	782		23.155

In funzione della suddivisione della capacità edificatoria in stralci, il progetto prevede una realizzazione differenziata delle dotazioni territoriali relative ai parcheggi pubblici localizzati sul lotto 1, ed in particolare: il primo stralcio vede la realizzazione dei parcheggi pubblici a raso, mentre il terzo completa la dotazione mediante la costruzione di un parcheggio pubblico al piano interrato, in continuità con la corrispondente dotazione di parcheggi pertinenziali; analoga soluzione è proposta per questi ultimi. Questo significa che la realizzazione del terzo stralcio comporta di fatto la totale demolizione e il successivo rifacimento delle dotazioni di P1 e delle infrastrutture ad essi correlate, precedentemente realizzate a raso durante la costruzione del primo stralcio.

² Il lotto 3 non ha capacità edificatoria assegnata: esso interviene solamente nel dimensionamento della superficie fondiaria concorrendo al soddisfacimento dei parametri ad essa correlati; il lotto ricomprende la viabilità di accesso all'area di carico/scarico delle merci del supermercato

3. CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PUA

La proposta progettuale in variante prevede una consistente riduzione del sedime degli edifici commerciali, parzialmente compensata da un loro maggiore sviluppo in altezza, e la realizzazione di una vasta area destinata a parcheggi pubblici e pertinenziali a raso frontistanti la nuova viabilità e separati da questa da una aiuola verde nel primo tratto della stessa.

Nel progetto sono stati previsti molteplici percorsi pedonali e ciclabili, oltre a numerosi parcheggi pubblici nell'intero comparto ottenendo anche una rete di strade di penetrazione che garantiscono un comodo accesso alle aree commerciali – terziarie integrandosi alla viabilità esistente.

Nel progetto della rete viaria sono individuate alberature per l'ombreggiamento dei posti auto, riservando per le piante una superficie verde che oltrepassa le richieste minime del RUE per entrambi i comuni di Sassuolo e Fiorano.

La nuova viabilità si sviluppa in direzione nord – sud attraverso la creazione di un asse principale di collegamento, al quale si innesteranno strade secondarie interne al comparto.

Questa soluzione propone l'andamento della strada pressoché a livello, connettano direttamente le due parti del territorio (zona di via Braida e il nuovo centro commerciale) con un attraversamento ciclopedonale a raso. Questo passaggio non comporta né una cesura fra le due parti di territorio, né diminuisce la sicurezza dell'attraversamento ciclopedonale. Il progetto prevede infatti un attraversamento che garantisca comunque un ottimo grado di sicurezza. La zona di attraversamento sarà rialzata e protetta da due elementi spartitraffico allestiti a verde che consentano lo stallo dei pedoni in sicurezza e da segnalatori luminosi. A livello urbanistico verranno utilizzati elementi quali "verde" e "tipologia materiali" come ricucitura dell'intera area oggetto di riqualificazione. Sono inoltre previste barriere antirumore posizionate in prossimità degli insediamenti esistenti. Tali misure di protezione saranno meglio definite in fase di PdC delle opere di urbanizzazione.

Per incrementare ulteriormente la connessione tra il tessuto edilizio esistente ed il nuovo intervento commerciale si è inserito nel progetto anche un sotto passo ciclopedonale che collega con maggiore sicurezza in direzione Nord-sud le due aree attraversate dalla nuova strada, in prossimità della rotatoria con via Statale Ovest.

All'interno del perimetro commerciale vi saranno ampi parcheggi a raso e a pettine, con

rampe carrabili dedicate al parcheggio pubblico e a quelli pertinenziali che assorbiranno interamente le richieste degli standard urbanistici.

Per l'area commerciale si prevede inoltre una viabilità interna dedicata, al fine di soddisfare le esigenze logistiche dell'attività commerciale. A nord del lotto 1 è prevista la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti lungo la viabilità principale.

Per quanto riguarda il progetto del verde urbano si segnala che la qualità paesaggistica migliorerà notevolmente per l'effetto "cannocchiale" costituito dalla continuità di verde creato fra il parco urbano e la zona collinare, e dal mascheramento operato dalle fasce verdi a mitigazione della viabilità.

Il "collegamento" tra il parco e il paesaggio circostante, diviene l'elemento che ha ispirato il progetto: i punti di visuale verso la collina ed in particolare il Santuario di Fiorano, diventano gli elementi da valorizzare, sia con la creazione di ampie radure di prato nell'asse principale del nuovo parco, a definire un vero e proprio "cannocchiale visivo", che individuando aree di sosta orientate a tal scopo nelle arre verdi già esistenti da riqualificare.

Per la realizzazione del verde di progetto verranno utilizzate per lo più piante di facile attecchimento e manutenzione, sia arbustive che di alto fusto. Verranno, ove possibile, mantenute le alberature preesistenti e valorizzate, organizzate a seconda della necessità. Le aree a "cintura del comparto" saranno collegate attraverso un sistema di piste ciclo/pedonali e aree verdi di ampio respiro che rappresentano situazioni per favorire l'aggregazione sociale di quartiere. Le nuove piantumazioni saranno pensate per favorire la stagionalità dei colori e ridurre le manutenzioni da eseguire da parte dei Comuni.

Il progetto prevede anche attenzione particolare all'ombreggiamento dei percorsi durante tutte le stagioni, optando per viali alberati monovarietalici associate a piantumazioni composte da differenti scelte varietali, in modo da ottenere differenti altezze e maggiore aggregazione di specie ed una responsabile attenzione al fattore "Biodiversità" tanto importante per la valorizzazione e la riqualificazione del luogo.

Il progetto del parco nel Comune di Fiorano sarà oggetto di specifica approvazione attraverso un PUA per opera pubblica.

4. CARATTERISTICHE EDILIZIE CHE RIENTRANO NEL CAMPO DEI REQUISITI VOLONTARI DEGLI EDIFICI

L'intero comparto progettato ha come fondamento il rapporto diretto con il verde ed il buon

approccio climatico. Le caratteristiche generali possono quindi essere riassunte in due punti che meglio saranno specificati in seguito:

1. Sfruttamento della situazione climatica locale
2. Evitare eccessi di consumo energetico

Le linee di azione ad oggi proposte dalle Pubbliche Amministrazioni riguardano:

- il risparmio energetico e l'uso efficiente dell'energia nel settore civile e terziario attraverso azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici, la riqualificazione e la certificazione degli edifici pubblici, la bioarchitettura e la domotica, l'illuminazione pubblica;
- lo sviluppo della cogenerazione e della generazione distribuita ad alta efficienza (fonti energetiche assimilate alle rinnovabili) a copertura del fabbisogno di comparto con eventuale adozione di reti teleriscaldamento/raffrescamento urbano;
- lo sviluppo delle fonti rinnovabili, quali il solare termico e il fotovoltaico.

Tra gli obiettivi proposti si elencano di seguito ***i diversi strumenti di pianificazione vigenti relativi al risparmio energetico*** ove si indica che per le nuove urbanizzazioni si è fatto obbligo il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica.

La sostenibilità ambientale si deve ottenere tramite l'impiego di poche, ma importanti soluzioni. Prima fra tutte vi è la conservazione delle acque meteoriche ed il successivo riutilizzo come acque di servizio. In secondo luogo sarà importante riportare le corrette indicazioni per difendersi con schermi solari (tende esterne, murature e coperture ventilate, frangisole, giusto dimensionamento delle logge etc.) per una latitudine studiata in modo da realizzare il corretto ombreggiamento a sole alto d'estate e la corretta esposizione al sole alto d'inverno.

L'intervento urbanistico proposto attraverso l'integrazione urbana sopra descritta svolgerà un ruolo di significativa trasformazione di questa porzione di territorio. Il tessuto esistente da scollegato e privo di centralità e spazi si trasforma in un quartiere centrale dotato di una sua identità e propria autonomia funzionale. Il sistema degli spazi pubblici, messi in rete fra di loro, garantirà spazi di qualità per facilitare la coesione sociale.

Il nuovo centro commerciale garantirà una continua frequentazione dei luoghi generando un assiduo presidio sociale degli spazi ed una conseguente maggiore sicurezza.

Questo nuovo ipermercato avrà caratteristiche di forte "sostenibilità": sarà richiesta la

certificazione LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design - tra i primi in Italia dopo il “negozio” Coop di Carpi con certificazione Silver e a Formigine con certificazione Glod).e si potrà ottenere non il “km zero”, ma il “metro zero” (*“ogni giorno raccogliamo i prodotti che coltiviamo nel nostro orto sul tetto”* – così sarà scritto su una parete del nuovo ipermercato.

Per coltivazione idroponica si intende una tecnica di coltivazione fuori suolo o senza suolo, dove la terra è sostituita da un substrato inerte ed il rifornimento di acqua ed elementi nutritivi avviene attraverso la somministrazione di una soluzione nutritiva.

Questo elemento edilizio creerà una peculiarità interessante e innovativa per questa nuova tipologia che per sua natura nasce come luogo di coltivazione, ma che potrà fungere da catalizzatore per accentuare l’interesse su questa nuova tendenza di coltivazione. L’impiego di tecnologie (coltivazione idroponica) che non richiedono uso di terra né consumo di suolo e consentono il risparmio delle risorse idriche, garantendo l’assenza di inquinamento della falda e di contaminazioni ambientali ed atmosferiche, nonché il controllo più efficace della qualità dei prodotti, contemporaneamente realizzandosi l’efficientamento energetico dell’intero fabbricato (tramite l’integrazione degli impianti di produzione calore ed idrico da mettere all’interno delle arre commerciali).

Un percorso “a fascia pedonale” adibita a collegamento Est-Ovest ed avrà il compito di collegare e congiungere questi 2 spazi commerciali oltre alle zone urbane limitrofe. L’accessibilità agli spazi sarà valorizzata inoltre, dalla presenza di un lungo asse ciclo – pedonale, che creerà un collegamento diretto e sicuro fra le due aree del comparto, connettendo l’area commerciale, l’adiacente parco pubblico e le nuove realizzazioni future. I flussi pedonali e ciclabili però saranno distribuiti in modo tale da interrompere l’attraversamento pedonale nella zona della “piazza” prospicienti gli ingressi alle strutture commerciali.

Lungo il fronte principale sarà realizzato un ampio porticato, vero e proprio luogo di accoglienza e relazione, in quanto sarà contestualmente adottato il criterio di allontanare dagli ingressi e uscita del ipermercato.

Il corpo di fabbrica Nord prospetterà con il fronte vetrato degli ingressi e uscite verso il parcheggio, al piano terra, oltre la sala vendita saranno presenti i magazzini (riserve), i laboratori di preparazione, il locale per la pausa dei dipendenti e un esercizio di somministrazione; questo si svilupperà anche al piano superiore con una sala contermina alla serra. Al primo piano saranno poi ubicati gli spogliatoi e i locali tecnici.