



COMUNE DI SASSUOLO

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

**P.O.C
CON VALENZA DI P.U.A DEL PRIMO STRALCIO
FUNZIONALE**

Proposta di modifiche d’ufficio

Marzo 2017

PROPOSTA DI MODIFICHE D'UFFICIO

Proposta n. 1

Si propone di modificare gli artt. 2 – *Definizione e tipologia degli strumenti attuativi* e 8 – *Modalità di determinazione e realizzazione delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali*, delle Norme di POC in conseguenza della mancata completa bonifica, prima dell'approvazione del POC medesimo, di parte dell'area destinata a parco pubblico, localizzata in territorio del Comune di Fiorano Modenese. Ciò infatti non rende ammissibile procedere all'approvazione del progetto del parco per intervento diretto mediante il rilascio, da parte del Comune di Fiorano Modenese, di un permesso di costruire convenzionato, ma impone l'assoggettamento di tale realizzazione all'approvazione di un PUA e relativa redazione di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

Conseguentemente, si propone la modifica dell'elaborato C contenente lo schema d'ambito di POC, mediante l'eliminazione della perimetrazione identificativa dell'area di parco assoggettata a PdC convenzionato. Si adeguano per il medesimo motivo, anche gli elaborati del PUA del sub ambito C.

Proposta n.2

Si propone di modificare l'art. 6 – *Disciplina degli interventi in relazione all'attività di bonifica dei suoli*, a seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione delle bonifiche, specificando che la bonifica del sub ambito C è avvenuta a meno dello "*Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel*", per il quale si inserisce una specifica norma di gestione dell'attività edilizia in pendenza del completamento della bonifica di tale stralcio.

Proposta n.3

Si propone a modifica dell'art. 7 – *Cessione e attuazione degli interventi nelle aree fondiarie a destinazione pubblica*, introducendo anche per le aree da cedere gratuitamente al Comune di Fiorano Modenese, la previsione della garanzia fidejussoria da prestarsi in sede di stipula della convenzione urbanistica relativa al sub ambito C.

Proposta n. 4

Si propone la modifica alla scheda normativa del sub ambito C, introducendo ulteriori specifiche alle destinazioni relative all'area commerciale, in conformità al POIC, e la destinazione specifica del distributore di carburante localizzato dal POC.

Proposta n. 5

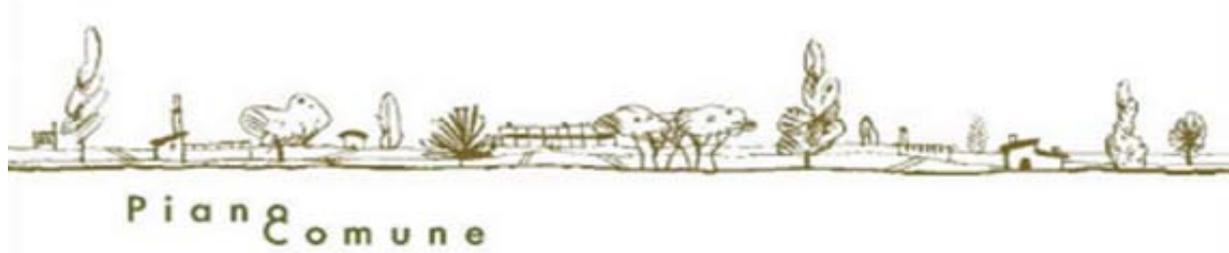
Si propone la revisione delle norme tecniche di attuazione del PUA relativo al sub ambito C per correggere errori e incongruenze, e per conferire maggiore coerenza e logica alla struttura normativa.

Proposta n. 6

Si propone la completa revisione dello schema di convenzione urbanistica del PUA del sub ambito C, in accordo fra le parti.

Proposta n. 7

Si propone la parziale revisione del Documento Programmatico per la Qualità Urbana, parte integrante del POC, su indicazione dell'Amministrazione di Sassuolo.



COMUNE DI SASSUOLO

COMUNE DI FIORANO MODENENSE

P.O.C
CON VALENZA DI P.U.A DEL PRIMO STRALCIO
FUNZIONALE

Norme – Schede Normative d’Ambito
TESTO COORDINATO

Sommario

Art. 1 - Natura, contenuti ed efficacia del POC	2
Art. 2 - Definizione e tipologia degli strumenti attuativi – modalità di attuazione degli interventi	33
Art. 3 - Varianti al POC.....	44
Art. 4 - Interventi ammessi in assenza di PUA.....	44
Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse dal POC	44
Art. 6 - Disciplina degli interventi in relazione all’attività di bonifica dei suoli	66
Art. 7 - Cessione e attuazione degli interventi nelle aree fondiari a destinazione pubblica.....	76
Art. 8 – Modalità di determinazione e realizzazione delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali.....	87
Art. 9 – Disposizioni specifiche per l’attuazione del sub ambito D “Mezzavia”	109
Art. 10 – Determinazione della quota minima di permeabilità.....	1312
Art. 11 – Localizzazione di impianto di distribuzione di carburanti	1312
Art. 12 - Direttive e prescrizioni per la sostenibilità ambientale.....	1413
SCHEDE NORMATIVE D’AMBITO	1514
ALLEGATO 1 – VALORIZZAZIONE DELLE AREE: VALORE E USO DEGLI “EXTRAONERI”	2120

Art. 1 - Natura, contenuti ed efficacia del POC

Il Piano Operativo Comunale dell'ambito intercomunale AR S-F "Cisa Cerdisa", redatto ai sensi dell'art. 30 della LR 20/20000 è predisposto in conformità agli strumenti urbanistici comunali dei comuni di Fiorano Modenese e di Sassuolo.

Il POC disciplina gli interventi di riqualificazione urbanistica delle aree, in massima parte ad originaria destinazione produttiva, dell'ambito sovracomunale, in attuazione delle disposizioni contenute nelle schede normative d'ambito contenute nei PSC dei due comuni, compresa la localizzazione delle infrastrutture, delle dotazioni territoriali e dei servizi da realizzare.

L'ambito ha un'estensione complessiva, calcolata graficamente, di 386.038 mq, di cui 235.326 mq situati in Comune di Sassuolo e 150.712 mq in Comune di Fiorano Modenese. Il POC suddivide tale ambito in quattro sub ambiti, di seguito elencati:

- sub ambito Centrale Sud (sub ambito A): ST = 130.600 mq;
- sub ambito Centrale Nord (sub ambito B): ST = 135.545 mq;
- sub ambito Polo Funzionale Commerciale (sub ambito C): ST = 87.257 mq;
- Sub ambito Mezzavia - via Adda (sub ambito D): ST di = 32.636 mq.

Per i sub ambiti sopra indicati, il POC definisce, negli articoli successivi e nelle schede normative specifiche, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali e infrastrutturali, le condizioni di sostenibilità ambientale ed i livelli di prestazione qualitativa da raggiungere.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme le disposizioni contenute nel testo dell'*Accordo Territoriale fra i comuni di Fiorano Modenese, Sassuolo e la Provincia di Modena*, con particolare riferimento alle modalità di attuazione dei contenuti del presente piano e delle eventuali varianti, in considerazione dell'estensione sovracomunale dell'ambito.

Il POC è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato A -Relazione Generale;
- Elaborato B – Norme, Schede normative d'ambito;
- Elaborato C – Schema di Assetto Urbanistico;
- Elaborato D - Documento Programmatico per la Qualità Urbana;
- Elaborato E - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT): Documento Preliminare.

Gli elaborati cartografici del POC identificano l'assetto urbanistico dell'ambito AR S-F: in particolare, individuano la suddivisione in sub ambiti e gli elementi che costituiscono il sistema principale dell'assetto territoriale previsto, caratterizzato dalla localizzazione della viabilità principale d'ambito costituita dall'asse stradale che collega via Adda (Comune di Sassuolo)/via Statale (Comune di Fiorano Modenese) a sud con le vie Po (Comune di Sassuolo)/Circondariale San Francesco (Comune di Fiorano Modenese) a nord dell'ambito, compresi i relativi innesti mediante rotatorie stradali, la localizzazione del sistema dei parchi pubblici di Sassuolo e Fiorano Modenese e della loro interconnessione mediante il sistema secondario di verde pubblico e piste ciclopedonali.

Gli interventi previsti dal POC devono essere attuati entro il periodo quinquennale di efficacia del piano, così come definito al comma 1 dell'art. 30 della LR 20/2000. Al termine di tale periodo, le previsioni del POC per le parti non attuate cesseranno di avere validità, senza necessità di ulteriori provvedimenti. Alla data di scadenza del termine quinquennale fissato a partire dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'avviso dell'avvenuta approvazione del POC, cesseranno in particolare di avere efficacia le previsioni in esso contenute per le quali, nel caso di intervento diretto, non siano stati presentati i titoli abilitativi, ovvero, nel caso di intervento indiretto, non siano stati presentati o adottati i PUA relativi

ai sub ambiti sopra indicati: è fatta eccezione per il sub ambito C, per il quale il presente POC assume, in deroga ai limiti temporali sopra citati, il valore e gli effetti del PUA.

Eventuali varianti ai PUA presentate dopo la scadenza del termine di efficacia del presente POC, dovranno essere conformi alle prescrizioni ed alle disposizioni contenute nello strumento medesimo, fatte salve ulteriori disposizioni contenute nel POC approvato successivamente e vigente al momento della richiesta di variante.

Art. 2 - Definizione e tipologia degli strumenti attuativi – modalità di attuazione degli interventi

I sub ambiti identificati dal POC sono attuati mediante PUA da presentare entro il termine di efficacia del POC, fatta eccezione che per il sub ambito C per il quale il presente POC assume gli effetti ed il valore di PUA, nonché per le parti – identificate dal POC medesimo – per le quali è ammesso l'intervento diretto.

I PUA relativi ai sub ambiti devono comprendere gli interventi relativi all'intero sub ambito corrispondente, con particolare riferimento alla definizione dell'assetto infrastrutturale secondario interno allo stesso e all'assetto delle ulteriori dotazioni territoriali dovute oltre alla localizzazione di quelle già presenti nella scheda di POC, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche indicate nella specifica scheda normativa d'ambito.

Il documento di VALSAT allegato al POC, contiene le prescrizioni di sostenibilità ambientale relative all'intero comparto e quelle specificatamente previste per il PUA del sub ambito C. In fase di redazione dei restanti PUA, dovranno essere effettuate ulteriori e più approfondite valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale, sulla base della effettiva progettazione urbanistica degli stessi e tenuto conto degli esiti della VALSAT generale di POC e delle relative prescrizioni.

Il PUA relativo al sub ambito B sarà approvato dal Comune di Fiorano Modenese, mentre il PUA relativo al sub comparto 3 incluso nel sub ambito D sarà approvato dal Comune di Sassuolo; il PUA interessante il sub ambito A sarà invece approvato congiuntamente da entrambi i comuni in quanto ricomprende aree ricadenti sia nel Comune di Sassuolo che nel Comune di Fiorano Modenese. Il sub ambito B può essere attuato mediante un unico PUA o, in alternativa, mediante due strumenti attuativi ricomprendenti le aree del sub ambito situate rispettivamente a nord e a sud del nuovo asse viario principale, individuato nella scheda del presente POC.

E' ammessa la realizzazione dei PUA per stralci funzionali secondo le disposizioni da fissarsi nelle norme di attuazione dei PUA medesimi: in questo caso, l'attuazione delle previsioni per stralci deve garantire la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali a ciascuno stralcio, ancorché esterne allo stralcio medesimo. In caso di attuazione del PUA per stralci, è comunque fatto obbligo della realizzazione dell'intera quota di verde pubblico di livello strutturale individuata nella cartografia del presente POC ricompresa nel sub ambito corrispondente, in sede di realizzazione del primo stralcio funzionale del PUA medesimo.

~~E' prevista inoltre la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato, di quota parte delle opere di urbanizzazione del sub ambito B, relativa alla realizzazione del parco pubblico di estensione pari a circa 19.100 mq, situato in Comune di Fiorano Modenese e posto in adiacenza al complesso commerciale ricompreso all'interno del sub ambito C: tale realizzazione deve considerarsi anticipazione delle dotazioni territoriali del sub ambito B che si intende realizzare al fine di predisporre, già nella fase di attuazione del PUA relativo al Polo Commerciale, un adeguato sistema di interconnessione di viabilità ciclopedonale fra i comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, oltre a garantire da subito la presenza di un elemento di qualificazione ambientale in prossimità del complesso commerciale.~~

L'inserimento in POC costituisce autorizzazione alla presentazione dei PUA ~~e del PdC convenzionato~~ relativi all'intero ambito. I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni contenute nel presente POC e, per quanto qui non stabilito, dalle disposizioni normative dei PSC e RUE dei rispettivi comuni.

Art. 3 - Varianti al POC

Durante il periodo di efficacia è possibile approvare varianti al POC nel rispetto di quanto indicato nei PSC dei due comuni, secondo le procedure stabilite dall'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii..

Nel caso di varianti al POC occorre rivedere la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale effettuata in occasione del presente POC, aggiornandone il quadro di riferimento con le previsioni introdotte, qualora si tratti di varianti non escluse dalla procedura di VALSAT, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 20/2000 e ss.mm.ii..

Art. 4 - Interventi ammessi in assenza di PUA

Per gli immobili esistenti inclusi nei sub ambiti assoggettati a PUA (esclusi gli ambiti assoggettati dal POC ad intervento diretto) non ancora approvati sono consentiti tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico-sanitario. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso. Tale disposizione non ha effetto sulle aree e sugli immobili interessati dal piano di bonifica approvato da ARPAE con determinazione dirigenziale 2016-2397 del 18/07/2016, per il quale prevalgono gli interventi ivi stabiliti, nonché quelli determinati dai successivi piani di bonifica per i restanti sub ambiti.

Gli immobili ES, situati in Comune di Fiorano Modenese e ricompresi all'interno dell'ambito, sono assoggettati alle disposizioni, modalità di intervento, destinazioni d'uso definite per gli ambiti ES dagli strumenti urbanistici del Comune medesimo.

Per le modalità intervento in assenza di PUA sulle aree fondiarie da cedersi alle amministrazioni comunali, si rimanda al successivo art. 7.

Le aree ricomprese nei sub ambiti oggetto di PUA non ancora approvati dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e di sicurezza, con particolare riferimento alle parti a diretto contatto con aree pubbliche o comunque di uso pubblico: a tale scopo, la proprietà delle aree dovrà concordare con i Comuni i tempi e modalità di sistemazione di tali aree.

Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse dal POC

La capacità insediativa massima totale indicata dal PSC per l'intero ambito, comprensiva di eventuali premi, è pari a 120.736 mq di SC, a cui si possono aggiungere 2.000 di SC derivanti da possibili trasferimenti.

Le funzioni ammesse all'interno dell'ambito sono di seguito elencate con la relativa specificazione degli usi in rapporto alle definizioni contenute nei RUE dei due comuni: occorre pertanto che, in sede di definizione dei PUA relativi ai vari sub ambiti e, conseguentemente nei vari titoli abilitativi, si faccia riferimento alle specifiche proprie del Comune competente per territorio al rilascio dei titoli abilitativi.

Comune di Sassuolo:

- Funzioni residenziali: usi U1, U2;
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: usi U3, U4, U5, U6, U7, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U23, U24, U25;

- Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U40;
- Attrezzature del territorio: U51. Le attrezzature per il territorio assimilate alle opere di urbanizzazione sono sempre ammesse.

Comune di Fiorano Modenese:

- Funzioni residenziali: usi U1, U2.
- Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili: usi U3, U4, U5, U6, U7, U9, U10, U11a, U12, U13, U14, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U23, U24, U25.
- Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: uso U40.
- Attrezzature del territorio: uso U51. Le attrezzature per il territorio assimilate alle opere di urbanizzazione sono sempre ammesse.

Le quantità massime edificabili (esprese in SC) in relazione alle funzioni ed agli usi ammissibili sono fissate dal POC, in riferimento all'intero ambito e nel rispetto delle quantità massime indicate nella scheda d'ambito dei PSC, come sotto indicato:

- residenza (U1, U2) = max 47.720 mq;
- commercio, pubblici esercizi (U5, U6, U7, U12, U11) = max 24.000 mq;
- attività pubbliche = min 10.000 mq;
- attività direzionali, alberghiere, spettacolo, artigianato di servizio = min 34.736 mq.

Le quantità massime indicate alle lettere a) e b), devono intendersi modificabili solo per difetto, mediante il trasferimento di suscettività edificatoria verso gli usi indicati alle lettere successive, mentre è ammessa la variazione fra la gamma degli usi di ciascuno dei due gruppi;

Lo schema sotto riportato indica la suddivisione della capacità edificatoria fra i vari sub ambiti, in relazione ai raggruppamenti sopra indicati: rispetto a tali gruppi di funzioni, la quantità massima assegnata alla funzione residenziale è ridotta per la quota parte attribuita dal PSC al sub ambito D; inoltre, quota parte della capacità edificatoria massima a destinazione commerciale assegnabile al sub ambito D, è trasferita al sub ambito C, in coerenza con la potestà del POC di trasferire in parte diritti edificatori verso altri sub ambiti (-si veda- lettera g "Potenzialità edificatoria sub ambito Mezzavia – via Adda" della scheda d'ambito del PSC).

Sub ambiti	a) Residenza (*)	b) Commercio pubb. esercizi.	c) Funzioni pubbliche	d) terziario
A	27.446 (1)		6.100	7.289
B	17.554 (2)		3.900	17.447
C	---	21.000	---	---
D	2.720 (3)	3.000	---	14.280
totale	47.720	24.000	10.000	39.016

(*) Il 20% della quota parte di residenza realizzata dai soggetti attuatori privati deve essere edilizia convenzionata;

(1) Comprende 3.050 mq di residenza sociale realizzabile sull'area fondiaria da cedersi al Comune di Sassuolo;

(2) Comprende 1.950 mq di residenza sociale realizzabile sull'area fondiaria da cedersi al Comune di Fiorano Modenese.

(3) Di cui 1.220 mq da trasferire nel sub ambito A.

Alle quantità sopra riportate si deve aggiungere la SC a destinazione residenziale relativa all'ambito AC sub b, corrispondente a 1.062 mq circa, e ricavata dall'applicazione dell'indice UF = 0,60 mq/mq all'area di proprietà privata, localizzata in Comune di Sassuolo e interessata dalla realizzazione della viabilità strutturale di comparto (SF = 1.770 circa). Tale SC è aggiunta a quella realizzabile nel sub ambito A.

I Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese dispongono di una quota di SC rispettivamente di 1.220 mq e 780 mq per possibili trasferimenti di capacità edificatoria, da localizzare all'interno delle superfici fondiarie cedute ai due comuni.

Non è ammesso, mediante PUA, il trasferimento di SC fra i due comuni. La variazione della distribuzione della SC fra sub ambiti che comporti la diversa localizzazione della stessa nei due comuni, è soggetta a variante al POC.

Non sono considerate nel computo della capacità edificatoria dell'ambito le strutture coperte insediabili all'interno delle aree destinate a parco pubblico, ricadenti nelle aree pubbliche o di cessione gratuita ai comuni, in quanto dotazioni territoriali. Per tali strutture è ammesso un indice UF = 0,05 mq/mq; la quota di superficie permeabile ammessa all'interno di tali aree è pari a 80%: nella determinazione di tale superficie non si tiene conto dei percorsi pedonali e ciclopedonali ancorché non completamente permeabili.

Si rimanda alle schede di POC dei vari sub ambiti per ulteriori specificazioni.

Art. 6 - Disciplina degli interventi in relazione all'attività di bonifica dei suoli

L'area su cui è localizzato l'impianto industriale dismesso, corrispondente ai sub ambiti A, B, C, è stata sottoposta al *Piano di caratterizzazione dei terreni* approvato con determina ARPAE n. 2397/2016 del 18/07/2016; con medesima determina sono stati approvati l'*Analisi di rischio sito specifica* e d il *Piano Operativo di Bonifica Ambientale – Area primo stralcio*.

Il piano di bonifica primo stralcio riguarda il sub ambito C a destinazione commerciale. L'area oggetto di bonifica risulta estesa rispetto al perimetro del sub comparto di una fascia di 20 mt ad est (per consentire lo scavo dell'interrato del complesso commerciale e lo spostamento del canale di bonifica ora interferente con il futuro edificio); una fascia di 10 mt ai lati della strada di progetto nella parte settentrionale per consentire i lavori di realizzazione della stessa, una porzione a nord della nuova arteria stradale con destinazione direzionale; una parte del piazzale nell'angolo nord-est dell'area occupata dall'insediamento Cisa posto a sud (sub ambito A) per ricomprendere l'allargamento della rotatoria di via statale ovest. ~~L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione potrà essere dato solo a seguito del rilascio a cura di ARPAE del certificato di collaudo del primo stralcio della bonifica.~~

In data 16/02/2017 con Determina ARPAE AMB 2017-767, è stato emanato il certificato di avvenuta bonifica del Primo stralcio, nel quale sono state stralciate le aree sulle quali la presenza di elettrodotti Enel ha impedito il completamento dell'attività di bonifica (aree identificate come "Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel"): tale completamento dovrà essere effettuato a seguito dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione comprendenti anche lo spostamento delle linee elettriche insistenti nelle aree oggetto di bonifica.

I lavori di urbanizzazione del sub ambito C potranno essere avviati con esclusione delle parti interessate dallo Stralcio I bis sopraddetto, sulle quali si potrà intervenire solo ad avvenuto collaudo di bonifica dello stesso. Ad esclusione dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione, gli altri titoli abilitativi degli interventi edilizi che interessano l'area dello Stralcio I bis non potranno essere rilasciati prima dell'avvenuta bonifica di tale stralcio.

Alla data di adozione del presente POC risultano demoliti gli edifici situati nei sub ambiti B e C, salvo il mantenimento delle parti concordate: l'inizio dei lavori di demolizione dei restanti fabbricati, localizzati nel sub ambito A, dovrà coincidere con l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative al sub ambito C, per il quale il POC assume gli effetti di PUA. Le operazioni di demolizione dovranno essere ultimate entro sedici mesi da tale inizio lavori. Le opere di bonifica sull'intero ambito dovranno essere ultimate entro 30 mesi dalla data di inizio lavori delle predette opere di urbanizzazione.

L'adozione dei PUA relativi ai sub ambiti A e B deve essere subordinata all'approvazione dei rispettivi piani di bonifica; i titoli abilitativi saranno rilasciati solo a seguito del collaudo delle opere di bonifica.

Art. 7 - Cessione e attuazione degli interventi nelle aree fondiarie a destinazione pubblica

Il POC individua le aree di proprietà privata soggette alla cessione gratuita ai rispettivi comuni, sulle quali è prevista la realizzazione di funzioni e attrezzature pubbliche, residenza sociale e trasferimenti edificatori convenzionati con i comuni:

- area di cessione al Comune di Fiorano Modenese localizzata all'interno del sub ambito B: dimensione minima pari a 10.920 mq;
- area di cessione al comune di Sassuolo localizzata all'interno del sub ambito A: dimensione minima pari a 17.080 mq.

I perimetri di tali aree possono subire variazioni in ragione di un maggiore dettaglio del rilievo o per adeguamenti catastali, stante il dimensionamento minimo richiesto.

L'area fondiaria destinata alla cessione gratuita al Comune di Sassuolo, localizzata all'interno del sub ambito A, dovrà essere ceduta libera da immobili, a seguito dell'avvenuta operazione di bonifica dei terreni di cui al precedente art. 6 e relativo collaudo, entro sessanta giorni dal termine delle operazioni di bonifica e comunque entro e non oltre sei mesi prima del termine di efficacia del POC. La cessione aree dovrà essere garantita con apposita fidejussione bancaria pari al valore delle medesime aree, da prestarsi in sede di stipula della convenzione urbanistica relativa al sub ambito C. L'area dovrà essere ceduta opportunamente livellata e sistemata con manto erboso e comunque nei modi da concordarsi con l'Amministrazione di Sassuolo. Qualora nel frattempo si sia provveduto alla presentazione del PUA del sub ambito A prima del termine delle operazioni di demolizione e bonifica dei terreni, le norme del PUA e la relativa convenzione urbanistica dovranno contenere opportune disposizioni in merito alla cessione di tali aree. All'interno dell'area pubblica è possibile prevedere le seguenti destinazioni:

- Residenza sociale = 3.050 mq;
- Funzioni ed attrezzature pubbliche = 6.100 mq;
- insediamento di capacità edificatoria da trasferimenti = 1.220 mq;

Gli interventi sull'area pubblica potranno essere programmati e realizzati secondo modalità proprie delle opere pubbliche o delle opere di interesse pubblico, da attuarsi anche per intervento diretto in pendenza della presentazione o approvazione del PUA del sub ambito A.

L'area fondiaria destinata alla cessione gratuita al Comune di Fiorano Modenese, localizzata all'interno del sub ambito B, dovrà essere ceduta libera da immobili, a seguito dell'avvenuta operazione di bonifica dei terreni di cui al precedente art. 6 e relativo collaudo, entro sessanta giorni dal termine delle operazioni di bonifica e comunque entro e non oltre sei mesi prima del termine di efficacia del POC. La cessione aree dovrà essere garantita con apposita fidejussione bancaria pari al valore delle medesime aree, da prestarsi in sede di stipula della convenzione urbanistica relativa al sub ambito C. La mancata cessione dell'area entro i tempi stabiliti sarà ostativa nei confronti dell'efficacia di eventuali titoli abilitativi o strumenti urbanistici attuativi per il comparto. L'area dovrà essere ceduta opportunamente livellata e sistemata con manto erboso e comunque nei modi da concordarsi con l'Amministrazione di Fiorano Modenese. Qualora nel frattempo si sia provveduto alla presentazione del PUA del sub ambito B prima del termine delle operazioni di demolizione e bonifica dei terreni, le norme del PUA e la relativa convenzione urbanistica dovranno contenere opportune disposizioni in merito alla cessione di tali aree. All'interno dell'area pubblica è possibile prevedere le seguenti destinazioni:

- Residenza sociale = 1.950 mq;
- Funzioni ed attrezzature pubbliche = 3.900 mq;
- Insediamento di capacità edificatoria da trasferimenti = 780 mq;

Gli interventi sull'area pubblica potranno essere programmati e realizzati secondo modalità proprie delle opere pubbliche o delle opere di interesse pubblico, da attuarsi anche per intervento diretto in pendenza della presentazione o approvazione del PUA del sub ambito B.

Art. 8 – Modalità di determinazione e realizzazione delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali

La scheda grafica del POC individua il tracciato della viabilità primaria e la localizzazione delle aree destinate a verde pubblico di livello strutturale. Tali localizzazioni – viabilità e verde pubblico strutturali – sono vincolanti, anche se possono subire, in sede di PUA, variazioni non significative determinate dal maggiore livello di studio dell'assetto territoriale.

Oltre alle aree destinate a verde pubblico sopra citate, le schede normative di POC determinano, per ciascun sub ambito, anche le ulteriori quote che concorrono alla determinazione minima complessiva di verde pubblico attrezzato prescritta dal PSC e quantificata in 65.000 mq: la localizzazione di tali ulteriori quote è rappresentata in sede di presentazione di PUA, stante il rispetto della quantità minima sopra richiamata.

La scheda di POC individua inoltre la quota di area verde perequata (pari a 26.665 mq), posta in continuità con il sistema strutturale di verde pubblico ma che non concorre, sotto il profilo quantitativo, alla determinazione della quota minima di dotazioni territoriali.

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato costituiscono il sistema del parco urbano che mette in connessione i due sub ambiti a prevalente destinazione residenziale localizzati a est e a sud dell'ambito. Questo supporta anche il sistema di percorsi ciclopeditoni che mettono in connessione i tessuti urbani dei due comuni. Le aree destinate a parco urbano sono prevalentemente localizzate in prossimità delle aree a destinazione residenziale: le schede di POC relative ai singoli sub ambiti riportano pertanto quantità minime ad essi attribuiti in funzione dello schema progettuale complessivo, mentre le verifiche dimensionali sono effettuate avendo a riferimento l'intero ambito.

Si riporta di seguito la tabella di raffronto della determinazione delle quantità destinate a verde pubblico attrezzato richieste dall'applicazione dei parametri urbanistici in relazione alle funzioni ammesse nel comparto e la verifica rispetto alle quantità richieste dal PSC:

	SC (mq)	Verde: parametri	Verde: quantità minima (mq)	Totale (mq)
Residenza Sassuolo	30.166	40% SC	12.066	64.653
Residenza Fiorano	17.554	50% SC	8.777	
Altri usi	73.016	60% SC	43.810	
Quantità da PSC				65.000
Totale complessivo PSC	Verde pubblico + area verde perequata (26.665 mq)			91.665

Le quote di verde pubblico attrezzato dovranno essere meglio individuate e cedute dai soggetti attuatori alle Amministrazioni pubbliche in fase di attuazione dei PUA dei rispettivi sub ambiti, con le seguenti precisazioni:

1. le dotazioni di verde pubblico relative al sub comparto C sono determinate nel presente POC che assume, per tale comparto, gli effetti di PUA;

2. il parco urbano localizzato nel sub ambito B, pari a 19.100 mq circa, sarà realizzato a seguito dell'approvazione del PUA del sub ambito B o di suo stralcio funzionale oggetto di PdC convenzionato per la sua realizzazione, quale anticipazione delle dotazioni territoriali del medesimo sub ambito, in coordinamento con la realizzazione degli interventi del sub ambito C a destinazione commerciale.
3. Le aree destinate a verde pubblico di livello strutturale e quelle perequate localizzate nel sub ambito A, dovranno essere cedute al Comune di Sassuolo con le stesse modalità previste per la cessione dell'area fondiaria a destinazione pubblica situata nel medesimo sub ambito e specificate all'art. 7.

I termini di presentazione del progetto e della ~~Permesso di Costruire convenzionato per~~ realizzazione del parco urbano di cui al precedente punto 2, sono regolati all'interno delle disposizioni della convenzione urbanistica del sub comparto C, al fine di assicurare la tempestiva realizzazione dell'area verde la quale, ancorché ricompresa nel PUA del sub ambito B, costituisce elemento di completamento e di compensazione, sotto il profilo urbanistico ed ambientale, degli interventi previsti nell'adiacente sub ambito C. In particolare, la convenzione urbanistica del sub ambito C dovrà prevedere la presentazione delle idonee garanzie fidejussorie a copertura dei costi di cessione e degli interventi previsti nei termini temporali indicati dalla convenzione medesima. Le modalità di realizzazione del parco sono disciplinate dalla convenzione allegata al PUA ~~titolo abilitativo~~, con la prescrizione che l'opera dovrà essere realizzata e collaudata entro e non oltre 24 mesi dall'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto BC o del suo stralcio funzionale.

Si riporta, di seguito, la suddivisione delle quote di dotazione minima di verde pubblico attrezzato nei sub ambiti:

	V. attr. strutturale	V. attrezzato	Totale	V. perequato
Sub ambito A	17.777		17.777	26.665
Sub ambito B	19.100	14.293	33.393	
Sub ambito C	2.070	11.760	13.830	
Sub ambito D (1)	---	---	---	
Totale			65.000	26.665

(1) Per le specifiche sulle dotazioni territoriali del sub ambito D si rimanda all'art. 9

La viabilità secondaria e le altre dotazioni territoriali di livello locale (verde pubblico e parcheggi pubblici) devono essere localizzati dai rispettivi PUA, in coerenza con lo schema individuato dalla scheda grafica sopra richiamata, oltre che nel rispetto delle prescrizioni ambientali ed urbanistiche del presente POC.

La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è determinata, in sede di PUA, in funzione alle destinazioni d'uso insediabili in ciascun sub comparto, in applicazione dei parametri urbanistici minimi definiti dai RUE dei due comuni.

In allegato alle presenti norme sono riportati i criteri per la determinazione delle valorizzazioni delle aree comprese nell'ambito AR, conseguenti alla trasformazione urbanistica, a cui si rimanda. La destinazione degli "extraoneri" così determinati, è fissata in sede di ciascun PUA e disciplinata dalle specifiche disposizioni inserite nella convenzione urbanistica del piano. Le modalità di utilizzo degli "extraoneri" sono definite in sede di PUA, dove il dettaglio progettuale consentirà di identificare le opere di interesse pubblico da realizzare ed i relativi costi economici: conseguentemente si potranno individuare le somme da utilizzare sul sito e quelle da destinare ad opere di interesse pubblico. Sulla base di quanto indicato nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana, tali somme dovranno essere prioritariamente utilizzate per dotazioni pubbliche quali scuole, verde pubblico e parcheggi; per l'implementazione delle piste ciclabili al fine di garantire una migliore interconnessione fra gli insediamenti esistenti posti ai margini dell'ambito e l'ambito stesso; per opere di miglioramento della viabilità esistente, con particolare riferimento, per quanto riguarda il Comune di Sassuolo, alla messa in sicurezza degli attraversamenti ciclopedonali della rotatoria di via Circonvallazione/via Mazzini.

Art. 9 – Disposizioni specifiche per l'attuazione del sub ambito D "Mezzavia"

Il sub ambito D – Mezzavia, è costituito da un tessuto edificato caratterizzato da una forte frammentazione della proprietà privata, con particolare riferimento all'immobile identificato catastalmente al foglio 31 mappale 110, che contiene numerose unità immobiliari. Questa estrema frammentazione della proprietà costituisce l'ostacolo principale ad una spedita attuazione degli interventi di riqualificazione che si intendano mettere in atto nel sub ambito.

L'analisi del tessuto edilizio esistente consente di riconoscere parti consolidate che si pongono in sostanziale continuità con la zona edificata a Nord: la vecchia via Braida, ora a fondo cieco, che conduce alla scuola di quartiere, e via Ticino, che connette il quartiere a via Adda. L'ipotesi di riassetto urbanistico prevede il mantenimento di queste infrastrutture viarie minori e di ciò che vi prospetta, mentre si concentra sulla riqualificazione urbanistica del complesso edilizio a ridosso della rotatoria della Circonvallazione, che risulta imporsi, soprattutto per dimensioni ma anche per tipologia architettonica, sul contesto circostante: il progetto di riqualificazione prevede pertanto il ridimensionamento della quota di

capacità edificatoria massima attualmente ammessa dal PSC, e soprattutto la rinuncia della possibilità di prevedere il mantenimento della destinazione residenziale, considerata non compatibile, sotto il profilo ambientale, con la particolare localizzazione dell'area, troppo a ridosso di assi viari importanti dal punto di vista della quantità di traffico presente. Il nuovo organismo edilizio dovrà ricostruire un rapporto armonico con il tessuto edilizio esistente, in particolare a nord ed a sud dell'area, porsi come elemento qualificante, sotto il profilo architettonico, del modesto contesto urbano adiacente.

Si prevede la riconnessione della maglia viaria esistente mediante un asse trasversale che si colleghi con la sottostrada della circonvallazione, su cui si attestino parcheggi e spazi pubblici e di uso pubblico a servizio del quartiere i quali, insieme agli interventi direttamente o indirettamente connessi con l'attuazione del sub ambito C, concorrono alla implementazione del sistema di servizi pubblici per le residenze di Braida, costituiti da spazi pubblici, parcheggi, verde pubblico, attrezzature scolastiche.

Infatti, lo sviluppo del progetto del piano urbanistico attuativo del sub ambito C, parte integrante del POC, prevede alcuni interventi direttamente connessi alla riqualificazione del sub ambito di Mezzavia ed alla dotazione di ulteriori spazi pubblici destinati a verde attrezzato e a parcheggi, a diretto servizio del quartiere residenziale a nord. L'attestarsi su via Braida del sistema di mobilità ciclopedonale direttamente connesso con il centro commerciale e, conseguentemente con il parco urbano di Fiorano Modenese, comporta interventi di sistemazione della strada stessa, oltre alla realizzazione, nella fascia di verde più a ridosso dell'insediamento esistente di un parco pubblico attrezzato. Si propone inoltre, che quota parte di extraoneri spettante al Comune di Sassuolo, generati dall'attuazione del sub ambito C, siano utilizzati per interventi di riqualificazione dell'attrezzatura scolastica di Mezzavia.

Il POC individua tre sub comparti per i quali sono attribuiti capacità edificatoria, destinazioni d'uso e modalità di intervento, come indicato nella specifica scheda normativa del POC:

- sub comparto 1 - area edificata di via Braida: SF = 3.433 mq;
- sub comparto 2 - area edificata di via Adda: SF = 3.484 mq;
- sub comparto 3- area da riqualificare di Mezzavia: ST = 18.436 mq.

A tali sub comparti, si aggiunge l'area dove è presente la scuola per l'infanzia, classificabile come COLL-U.b, oltre alla viabilità esistente.

Del tessuto edilizio esistente che si intende riqualificare, si riconoscono due parti: gli immobili distribuiti ai lati di via Braida (sub comparto 1), che rappresentano il prolungamento fisico dell'insediamento residenziale a nord del sub ambito, e l'immobile su via Ticino e prospiciente via Adda (sub comparto 2): per tali aree, si prevede di agire mediante interventi di riqualificazione degli immobili esistenti, applicando il sistema della premialità data dalla possibilità di incrementare la capacità edificatoria esistente attraverso interventi di demolizione e nuova costruzione nel rispetto delle norme antisismiche e di risparmio energetico vigenti: per tali aree il POC consente l'intervento diretto, fatta salva la necessità di prevedere per le stesse le specifiche destinazioni d'uso assegnate; è previsto infatti che il sub comparto 1 sia a destinazione residenziale, mentre il sub comparto 2, prospiciente via Adda, sia a destinazione terziario-commerciale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi nel sub comparto 3 potranno essere assoggettati a PUA di iniziativa pubblica: il piano dovrà prevedere la demolizione del complesso esistente, il parziale trasferimento di capacità edificatoria verso l'area fondiaria di proprietà pubblica situato nel sub ambito A, previo accordi con l'Amministrazione di Sassuolo, e la realizzazione di complesso di minori dimensioni, a destinazione terziaria e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; non si intende confermare la funzione residenziale in quanto la stessa non risulta compatibile con la vicinanza dell'infrastruttura viaria esistente.

Il complesso dovrà prevedere, oltre a reperimento dei parcheggi pubblici necessari in funzione delle destinazioni d'uso, anche la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico che contribuiscano, insieme alla

riqualificazione della scuola per l'infanzia e la realizzazione del parco pubblico su via Braida, all'incremento delle dotazioni di servizi per i residenti del limitrofo contesto urbano.

Complessivamente la suscettività edificatoria e le funzioni previste nel sub ambito saranno le seguenti:

	SC max	SC in funzione degli usi			Modalità di intervento
		a) residenza	b) commercio	d) terziario	
Sub 1 via Braida	1.500 (1)	1.500	---	---	Diretto: demolizione e nuova costruzione per singoli lotti con incremento della SC pari al 20% della SC esistente legittimata
Sub 2 via Mazzini	3.307 (2)	---	500	2.807	
Sub 3 Mezzavia	15.193 (3)	1.220 (4)	2.500	11.473	PUA di iniziativa pubblica
	20.000 (5)	2.720	3.000	14.280	
COLL – U.b					Si applicano i parametri edilizi previsti dal RUE per l'attrezzatura collettiva.

(1) Di cui 250 mq di "premio" per demolizione e ricostruzione con eventuale cambio d'uso.

(2) Di cui 551 mq di "premio" per demolizione e ricostruzione con eventuale cambio d'uso.

(3) Di cui 2.199 mq di "premio" per l'incentivazione del trasferimento delle attività presenti e demolizione;

(4) Da trasferire, previo accordo con l'Amministrazione, della SF pubblica del sub ambito A;

(5) Di cui 3.000 mq di "premio".

Le quantità edificabili assegnate alla funzione commerciale devono considerarsi come quota massima per ciascun sub comparto: nel rispetto di quanto indicato nella scheda d'ambito del PSC, è ammessa la riduzione della superficie complessiva destinata a commercio, ove assegnata, per incrementare quella destinata a terziario;

La tabella indica la capacità edificatoria massima realizzabile nel sub ambito D: in tale quantità è ricompresa anche la quota di 3000 mq indicati dal PSC quale "premio" per l'incentivazione delle operazioni di trasferimento delle attività presenti e di demolizione degli edifici. Quota parte è assegnata ai sub comparti 1 e 2, soggetti a riqualificazione edilizia, come incremento del 20% della SC esistente, per interventi di demolizione e nuova costruzione in adeguamento alle disposizioni normative per la sicurezza sismica ed il risparmio energetico: tale quota corrisponde a circa 801 mq. La quantità rimanente, circa 2.199 mq, è assegnabile al sub comparto 3, previo accordo con l'Amministrazione: questa costituisce quota parte della SC a destinazione terziario-direzionale, pertanto la quantità massima direttamente assegnata dal POC al sub comparto 3 per tale gruppo di funzioni è di 9.274 mq.

Complessivamente, la capacità edificatoria direttamente assegnata dal POC al sub comparto 3, oggetto di PUA di iniziativa pubblica, risulta pari a 12.994 mq (di cui 1.220 da trasferire): la quota di "premio" – 2.199 mq – è assegnata in sede di adozione PUA solo a seguito di accordi fra Amministrazione comunale di Sassuolo e privati.

In considerazione della ridotta dimensione del sub ambito e dell'assetto urbanistico previsto, al sub ambito D non è assegnato l'assolvimento della quota minima di verde pubblico attrezzato che viene ridistribuita fra gli altri sub ambiti: il verde pubblico eventualmente individuato nel piano attuativo sarà considerato quale quota eccedente la quantità minima richiesta dal POC. La determinazione dei parcheggi pubblici è effettuata, in sede di PUA, applicando i parametri minimi del RUE del Comune di Sassuolo in rapporto alla destinazione prevalente; per gli interventi diretti dei sub comparti 1 e 2, si applicano le disposizioni indicate nella scheda normativa di POC allegata alle presenti Norme.

Art. 10 – Determinazione della quota minima di permeabilità

L'intervento di riqualificazione dell'intero ambito deve soddisfare una quota minima di permeabilità (SP) corrispondente al 40% della ST per le aree ricomprese nel territorio di Sassuolo e al 30% della ST per quelle in Comune di Fiorano Modenese.

L'applicazione dei parametri alle aree dei due territori comunali determina una quota minima complessiva di SP pari a 139.344 mq, data da:

	mq	SP min 40%	SP min 30%
ST ambito	386.038		
ST Sassuolo	235.326	94.130	
ST Fiorano	150.712		45.214
SP totale (mq)		139.344	

La tabella successiva riporta la dimostrazione del reperimento della quota minima di SP pari a 139.344 mq sull'intero ambito.

	ST (mq)	SP min POC	Verde pubblico	Verde perequato	Verde totale	SP residua assegnata ai sub ambiti
Sub A	130.600	60.000	17.777	26.665	44.442	15.558
Sub B	135.545	50.000	33.393	---	33.393	16.607
Sub C	87.257	23.155	13.830	---	13.813	9.325
Sub D	32.636	6.400	---	---	---	6.400
	386.038	139.555	65.000	26.665	91.665	47.890

Art. 11 – Localizzazione di impianto di distribuzione di carburanti

Il POC localizza un nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti, da insediare nel sub ambito C, in territorio dei Comune di Sassuolo.

Dimensionamento e disposizioni specifiche per l'impianto sono fissate nella Norme del PUA relativo al sub ambito C, parte integrante del POC, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui all'art. 129 del RUE del Comune di Sassuolo.

Art. 12 - Direttive e prescrizioni per la sostenibilità ambientale

Gli interventi inseriti nel POC devono assicurare prestazioni ambientali finalizzate alla sostenibilità degli insediamenti così come indicato nella VALSAT del POC, parte integrante delle presenti Norme. Ad esclusione del sub comparto C, per il quale il POC assume gli effetti di PUA, gli strumenti attuativi degli altri sub ambiti dovranno essere accompagnati da ulteriori studi ed analisi delle condizioni ambientali di dettaglio, che illustrino gli effetti ambientali dell'intervento in relazione alle componenti sensibili del territorio e le conseguenti proposte progettuali in relazione al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità così come definiti dalla VALSAT, oltre a quelli di qualità urbana posti in atto per elevare il livello qualitativo dell'intervento.

SCHEDE NORMATIVE D'AMBITO

AMBITO AR S-F CISA CERDISA SUB AMBITO A – CENTRALE SUD

Superficie Territoriale ST = 160.600 mq, di cui 129.825 mq in Comune di Sassuolo e 775 mq in Comune di Fiorano Modenese

Riferimenti catastali: Comune di Sassuolo - foglio 31, mappali 157, 160, 166, 167, 168, 205, 206; foglio 37, mappali 46, 77, 78, 79, 158. Comune di Fiorano Modenese – foglio 13 mappale 1parte.

PARAMETRI URBANISTICI

Capacità insediativa assegnata

Capacità insediativa massima: SC = max 40.839 mq – oltre a 1.220 mq di SC trasferibili da parte del Comune di Sassuolo;

Alla Sc massima sopra indicata si deve aggiungere la SC a destinazione residenziale relativa all'ambito AC sub b, corrispondente a 1.062 mq circa, e ricavata dall'applicazione dell'indice UF = 0,60 mq/mq all'area di proprietà privata, localizzata in Comune di Sassuolo e interessata dalla realizzazione della viabilità strutturale di comparto (SF = 1.770 circa).

Funzioni ammesse

Residenza: SC max = 24.400 mq di cui il 20% di residenza convenzionata;

Terziario: SC = 7.289 mq;

Funzioni pubbliche (SF = 17.080 mq)

Residenza sociale: SC = 3.050 mq;

Funzioni e attrezzature pubbliche: SC = 6.100 mq;

Insediamiento di capacità edificatoria da trasferimenti: SC = 1.220 mq.

Le specifiche degli usi per le varie funzioni sono quelle indicate all'art. 5 delle Norme del POC

H max = 15,50 ml;

MODALITA' DI INTERVENTO

PUA di iniziativa privata.

In attesa di PUA, si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 delle Norme di POC.

DOTAZIONI TERRITORIALI E ALTRE PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANE

Verde pubblico attrezzato: superficie minima da cedere = 17.777 mq;

Cessione area verde perequata: 26.665 mq.

Dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria: da determinare nel PUA in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei seguenti parametri:

Residenza = 20 mq ogni 100 mq di SC;

Altri usi = 40 mq ogni 100 mq di SC.

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali: da determinare nei titoli abilitativi in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Superficie permeabile minima

Oltre alla quota di SP rappresentata dalla quota di verde pubblico assegnata al sub ambito (44.442 mq, compresa l'area perequata), nel sub ambito A deve essere reperita una ulteriore quota di SP pari a 15.558 mq.

Zona ed elementi di interesse storico archeologico: sito di interesse archeologico

Il sub ambito è interessato da un perimetro indicativo di un "sito di interesse archeologico" di cui all'art. 23 del PSC di Sassuolo, soggetto controllo archeologico preventivo (A1). L'adozione del PUA è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 23 delle Norme del PSC.

Per le altre prescrizioni di carattere ambientale si rimanda agli esiti della VALSAT di POC

AMBITO AR (S-F) CISA CERDISA SUB AMBITO B – CENTRALE NORD

Superficie Territoriale ST = 135.545 mq, in Comune di Fiorano Modenese.

Riferimenti catastali: foglio 10 mappali 17parte, 81, 82, 86, 91, 137, 170, 171, 172, 177parte, 178, 179, 183parte, 184, 185, 190, 191, 192, 193.

PARAMETRI URBANISTICI

Capacità insediativa assegnata

Capacità insediativa massima: SC = max 38.901 mq – oltre a 780 mq di SC trasferibili da parte del Comune di Fiorano Modenese;

Funzioni ammesse

Residenza assegnata ai soggetti attuatori privati: SC max = 15.604 mq di cui il 20% di residenza convenzionata;

Terziario: SC = 17.447 mq;

Funzioni pubbliche (SF = 10.920 mq)

Residenza sociale: SC = 1.950 mq;

Funzioni e attrezzature pubbliche: SC = 2.900 mq;

Insediamiento di capacità edificatoria da trasferimenti: SC = 780mq.

Le specifiche degli usi per le varie funzioni sono quelle indicate all'art. 5 delle Norme del POC

H max = 15,50 ml;

MODALITA' DI INTERVENTO

PUA di iniziativa privata.

In attesa di PUA, si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 delle Norme di POC.

DOTAZIONI TERRITORIALI E ALTRE PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANE

Verde pubblico attrezzato: superficie minima da cedere = 33.393 mq;

Dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria: da determinare nel PUA in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei seguenti parametri:

Residenza = 20 mq ogni 100 mq di SC;

Altri usi = 40 mq ogni 100 mq di SC.

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali: da determinare nei titoli abilitativi in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Superficie permeabile minima

Oltre alla quota di SP rappresentata dalla quota di verde pubblico assegnata al sub ambito (33.393 mq), nel sub ambito B deve essere reperita una ulteriore quota di SP pari a 16.607 mq.

Per le altre prescrizioni di carattere ambientale si rimanda agli esiti della VALSAT di POC

AMBITO AR (S-F) CISA CERDISA

SUB AMBITO C – POLO FUNZIONALE COMMERCIALE

Superficie Territoriale ST = 87.257 mq di cui 72.865 mq in Comune di Sassuolo e 14.392 mq in Comune di Fiorano Modenese..

Riferimenti catastali: Comune di Sassuolo - foglio 32 mappali 133, 134, 184, 159, 135, 170, 140, 141, 183, 143, 142; Comune di Fiorano - foglio 10 mappali 6, 17parte, 176, 182, 183parte

PARAMETRI URBANISTICI

Capacità insediativa assegnata

Capacità insediativa massima: SC = max 21.000;

~~Il comparto include un'area commerciale integrata Polo funzionale comprensivo di strutture commerciali integrate~~ fino alla SV max = 12.000 mq, di cui:

Superficie ammessa per ~~g~~Grandi strutture: SV = 7.500 mq, suddivisa in:

Alimentare SV = 3.550 mq;

Non alimentare SV = 3.950 mq.

~~La quota di SV residua (12.000 – 7.500 = 4.500 mq) è destinata al settore non alimentare.~~

Funzioni ammesse

Commercio e pubblici esercizi: SC = 21.000 mq

~~Distribuzione di carburanti per uso autotrazione~~

Le specifiche degli usi per le varie funzioni sono quelle indicate all'art. 5 delle Norme del POC

H max = 16,00 ml;

MODALITA' DI INTERVENTO

PUA di iniziativa privata.

DOTAZIONI TERRITORIALI E ALTRE PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANE

Verde pubblico attrezzato: superficie minima da cedere = 13.830 mq;

Dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria: da determinare nel PUA in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei seguenti parametri:

40 mq ogni 100 mq di SC.

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali: da determinare nei titoli abilitativi in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Superficie permeabile minima

Oltre alla quota di SP rappresentata dalla quota di verde pubblico assegnata al sub ambito (13.830 mq), nel sub ambito C deve essere reperita una ulteriore quota di SP pari a 9.325 mq.

Per le altre prescrizioni di carattere ambientale si rimanda agli esiti della VALSAT.

AMBITO AR S-F CISA CERDISA SUB AMBITO D - MEZZAVIA

Superficie Territoriale ST = 32.636 mq in comune di Sassuolo.

Riferimenti catastali: foglio 31, mappali 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 174, 183, 189, 190, 191.

PARAMETRI URBANISTICI

Capacità insediativa assegnata

Capacità insediativa massima: SC = max 20.000 mq

Funzioni ammesse:

Residenza: SC = 2.720 mq;

Commercio e pubblici esercizi: SC = 3.000 mq;

Terziario: SC = 14.280 mq.

Le specifiche degli usi sono quelle indicate all'art. 5 delle Norme del POC

Sub comparto 1 – via Braida (SF = 3.433 mq)

Capacità insediativa massima: SC esistente + 20% SC esistente;

L'incremento della SC è subordinato alle condizioni espresse all'art. 9 delle Norme di POC.

Destinazione ammessa: Residenza (U1, U2);

H max = 12,50 ml;

SP min = 30%SF

Modalità di intervento: diretto.

L'incremento di SC è ammesso una tantum mediante demolizione e nuova costruzione.

Sono ammessi interventi conservativi fino alla ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione: in tal caso non sono ammessi incrementi di SC né cambi di destinazione d'uso verso usi diversi dalla residenza.

Dotazioni territoriali: quelle previste dal RUE del Comune di Sassuolo per gli ambiti AC. E' ammessa la monetizzazione.

Per quanto non esplicitamente indicato, si applicano le disposizioni del RUE del Comune di Sassuolo per gli ambiti AC

Sub comparto 2 – via Adda (SF = 3.484 mq)

Capacità insediativa massima: SC esistente + 20% SC esistente;

L'incremento della SC è subordinato alle condizioni espresse all'art. 9 delle Norme di POC.

Destinazioni ammesse: Commerciali e pubblici esercizi (U5, U11) - SC max = 500 mq;

Terziario e artigianale (U3, U4, U12, U13, U15, U16, U19 limitatamente ai servizi ambulatoriali, laboratori di analisi e riabilitazione, donazione del sangue, comunità alloggio per anziani, strutture socio-assistenziali per minori, U20, U21, U23, U40)

H max = 15,50 ml;

SP min = 20%SF

Modalità di intervento: diretto.

L'incremento di SC è ammesso una tantum mediante demolizione e nuova costruzione.

Sono ammessi interventi conservativi fino alla ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione: in tal caso non sono ammessi incrementi di SC né cambi di destinazione d'uso verso usi residenziali.

Dotazioni territoriali: quelle previste dal RUE del Comune di Sassuolo per gli ambiti AC. E' ammessa la monetizzazione.

Per quanto non esplicitamente indicato, si applicano le disposizioni del RUE del Comune di Sassuolo per gli ambiti AC

Sub comparto 3 – Mezzavia

Capacità insediativa massima: SC = 15.193 mq.

Residenza: SC = 1.220 mq da trasferire nella SF pubblica del sub ambito A previo accordo con il Comune di Sassuolo.

Commercio e pubblici esercizi: SC = 2.500 mq;

Terziario: SC = 11.473 mq;

H max = 15,50 ml;

SP min = 2.743 mq.

Modalità di intervento: PUA di iniziativa pubblica

In attesa di PUA si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 delle norme di POC

Dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria: da determinare nel PUA in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei seguenti parametri:

40 mq ogni 100 mq di SC.

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali: da determinare nei titoli abilitativi in funzione degli specifici usi, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Superficie permeabile minima

La determinazione della SP minima è differenziata nei vari sub comparti nel modo sotto indicato:

Sub comparto 1 = 1.030 mq (SP min = 30% SF)

Sub comparto 2 = 697 mq (SP min = 20% SF);

Sub comparto 3 = 2.743 mq.

COLL-U (b) – Istruzione = 1.930 mq (SP min = 50% SF)

TOTALE SP min = 6.400 mq.

Per le altre prescrizioni di carattere ambientale si rimanda agli esiti della VALSAT di POC

ALLEGATO 1 – VALORIZZAZIONE DELLE AREE: VALORE E USO DEGLI “EXTRAONERI”

L'Ambito di Recupero AR (S-F) ricompreso nei comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese. è stato determinato dai PSC dei due comuni e ricomprende per la maggior parte aree industriali dismesse che negli strumenti urbanistici previgenti erano assoggettati a Zona produttiva.

L'area è attualmente edificata ed occupata prevalentemente da un importante complesso industriale; sono in corso gli interventi di demolizione degli edifici del comparto centrale Sud, in esecuzione dell'accordo art. 18 LR 20/2000, siglato tra comune di Sassuolo, comune di Fiorano Modenese e proprietà, in data 30.06.2015.

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto si attua attraverso l'inserimento nel POC dell'intero ambito AR S-F, con conferma dei diritti edificatori indicati nella scheda di PSC per le diverse funzioni insediabili.

La valorizzazione dell'area, conseguente alla trasformazione urbanistica, è definita come differenza tra il valore finale dell'area, conseguente alla trasformazione urbanistica, ed il valore iniziale dell'area definito sulla consistenza degli edifici esistenti. I criteri generali per la determinazione delle valorizzazioni, sono stati definiti nell'art. 6 comma 4 dell'accordo art. 18 – L.R. 20/2000 sottoscritto in data 30.06.2015.

Il Comune di Fiorano Modenese, con Delibera di C.C. n. ... del ha definito i parametri di riferimento per la determinazione dei valori unitari di incidenza delle aree per le diverse funzioni (residenza, terziario, produttivo), il valore delle opere da realizzare (strade, parcheggi, piazze, piste ciclabili, rotatorie ecc..) ed il valore delle aree nude (verde pubblico, strade extra territorio urbanizzato, aree per attrezzature pubbliche). In particolare è prevista la valorizzazione delle aree in ossequio ai valori definiti nel POC vigente che prevede: funzione residenza libera 500,00€/mq di SC; funzione residenza sociale pari a 500,00€/mq di SC, ridotto del 40% e pertanto pari a 300,00€/mq; funzione terziario pari a 250,00€/mq di SC, funzione commerciale pari a 250,00€/mq di SC, funzione industriale esistente pari a 100,00€/mq (pari al 50% del valore a nuovo di SC con funzione industriale). Ai valori definiti per le diverse funzioni derivanti dal progetto e dallo stato di fatto (ottenuti moltiplicando i valori di cui sopra per le rispettive dotazioni in termini di SC) si applica la percentuale del 20%.

Gli "extraoneri" così definiti verranno forniti in parte sotto forma di opere realizzate sul sito oggetto di intervento ed in parte sotto forma di somme da destinare ad opere di rilevante interesse pubblico, in misura pari al 60% per opere da realizzare sul sito oggetto di intervento e in misura del 40% sotto forma di somme da destinare ad opere di rilevante interesse pubblico.

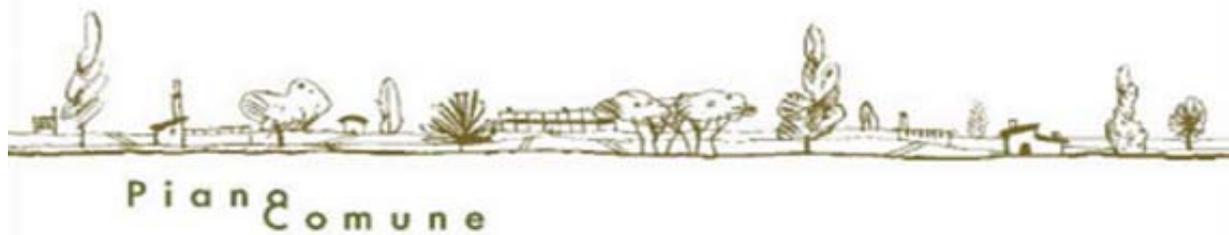
Il comune di Sassuolo non dispone di uno strumento specifico per la determinazione delle valorizzazioni conseguenti ad interventi di trasformazione urbanistica, ma fa riferimento ai valori di mercato stabiliti a fini IMU per le diverse funzioni. Con delibera di G.C. n. 133 del 28.05.2002 il comune di Sassuolo ha fissato i valori unitari per unità di SU (ed ora di SC) delle diverse funzioni, valori aggiornati con due delibere successive (del n.... del con la quale è stato disposto un aumento del 7% dei valori IMU e delibera n. del con la quale è stato disposto un aumento del 4% dei valori IMU). Il criterio di valorizzazione rispetta quanto previsto dall'art. 48 del PSC del Comune di Sassuolo: in particolare l'art. 48 comma 7 prevede che, negli ambiti da riqualificare, il valore delle dotazioni definite dal POC non possa risultare inferiore al 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.

In particolare la funzione "residenza libera" ha un valore di 649,82€/mq di SC (687,00€x0,85x1,1128% che tiene conto del valore di riferimento a fini IMU, dell'indice di zona e del coefficiente di rivalutazione); funzione residenza sociale pari a 649,82€/mq di SC, ridotto del 40% e pertanto pari a 389,89€/mq; funzione terziario pari a 250,00€/mq di SC, funzione commerciale pari a 305,00€/mq di SC, funzione industriale esistente pari a 144,00€/mq. Ai valori definiti per le diverse funzioni derivanti dal progetto, detratto il valore degli immobili esistenti (ottenuti moltiplicando i valori di cui sopra per le rispettive dotazioni in termini di SC), si applica la percentuale del 30%.

Gli extraoneri così definiti verranno forniti in parte sotto forma di opere da realizzare sul sito oggetto di intervento ed in parte sotto forma di somme da destinare ad opere di rilevante interesse pubblico come di seguito descritto: in misura pari al 70% per opere realizzate sul sito oggetto di intervento e in misura del 30% sotto forma di somme da destinare ad opere di rilevante interesse pubblico.

La differenza tra le percentuali praticate dai due comuni, per quanto riguarda la destinazione degli extraoneri, è legata alle diverse norme comunali oltre che alla presenza di una quota più consistente di opere di urbanizzazione non convenzionali presenti nel territorio del comune di Sassuolo (ad es. parco urbano, viabilità di rilievo sovra comunale).

Nella tabella allegata a seguire sono sintetizzate le valorizzazioni distinte tra i due comuni, Sassuolo e Fiorano Modenese e per ogni "sub ambito" definito nella scheda di POC.



COMUNE DI SASSUOLO

COMUNE DI FIORANO MODENENSE

P.O.C
CON VALENZA DI P.U.A DEL PRIMO STRALCIO
FUNZIONALE

Documento Programmatico per la Qualita' Urbana
TESTO COORDINATO

IL CISA CERDISA - LA STORIA E L'ANALISI SOCIALE DEI LUOGHI



Cisa Ceramiche è stata fondata a Sassuolo nel 1954 ed è una delle prime realtà di industriali del distretto ceramico, e nel tempo è divenuta un simbolo dello sviluppo industriale - sociale del nostro comprensorio, un sistema urbano che attualmente viene definito “ la Citta Distretto” che partendo da Casalgrande e Castellarano nel reggiano ricomprende i comuni di Sassuolo, Fiorano Modenese, Maranello e Formigine, che costituisce un bacino di 200.000 abitanti.

Ripercorrere la storia dell'industria Cisa Cerdisa, è ripercorrere la storia dei nostri territori comunali oggi facenti parte del Unione del Distretto Ceramico.

Tra gli anni 50 e gli anni 90 il territorio a sud di Modena è stato investito da una delle più profonde e radicali trasformazioni urbane ed industriali, la costruzione del distretto della ceramica di valenza internazionale. Ma l'importanza economica della “Capitale della Ceramica” non ha visto la costruzione in parallelo di quegli spazi sociali e pubblici che ne identificassero la sua valenza provinciale o regionale, e i tessuti urbani e la società civile hanno avuto uno sviluppo quasi avulso da questa floridità economica industriale.

I nostri territori, che nascevano con vocazione prioritariamente agricola o che si contraddistinguevano per la presenza del passaggio della famiglia Estense a Modena, hanno visto i primi insediamenti industriali, divenuti boom economico, con un flusso migratorio prima dal sud Italia per il richiamo di una forte offerta di posti di lavoro, poi dai paesi extracomunitari ed il conseguente sviluppo edilizio ed urbanistico poco

controllato e ragionato, dove è prevalsa l'esigenza impellente di dare risposta ad una crescita esponenziale di popolazione, a scapito della realizzazione di idonee dotazioni pubbliche, viabilità, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili, aree verdi permeabili o parchi attrezzati.

Questo ha generato, in particolare dagli anni 80 in poi, anche una forte tensione sociale dovuta alla commistione di etnie ed al sovraffollamento degli immobili principalmente siti in quei quartieri limitrofi all'ambito Cisa Cerdisa, che hanno poi creato nella cittadinanza, allarme e sensazione di insicurezza.

Poi dagli anni 90 inizia la dismissione dell'insediamento che viene definitivamente chiuso pochi anni fa.

Con la dismissione di questo importante e grande stabilimento industriale che occupa circa 40 ettari, si è come "congelata" una parte consistente dei nostri territori comunali, perdendo la funzione che le era propria e creando una profonda barriera tra i due comuni contermini.

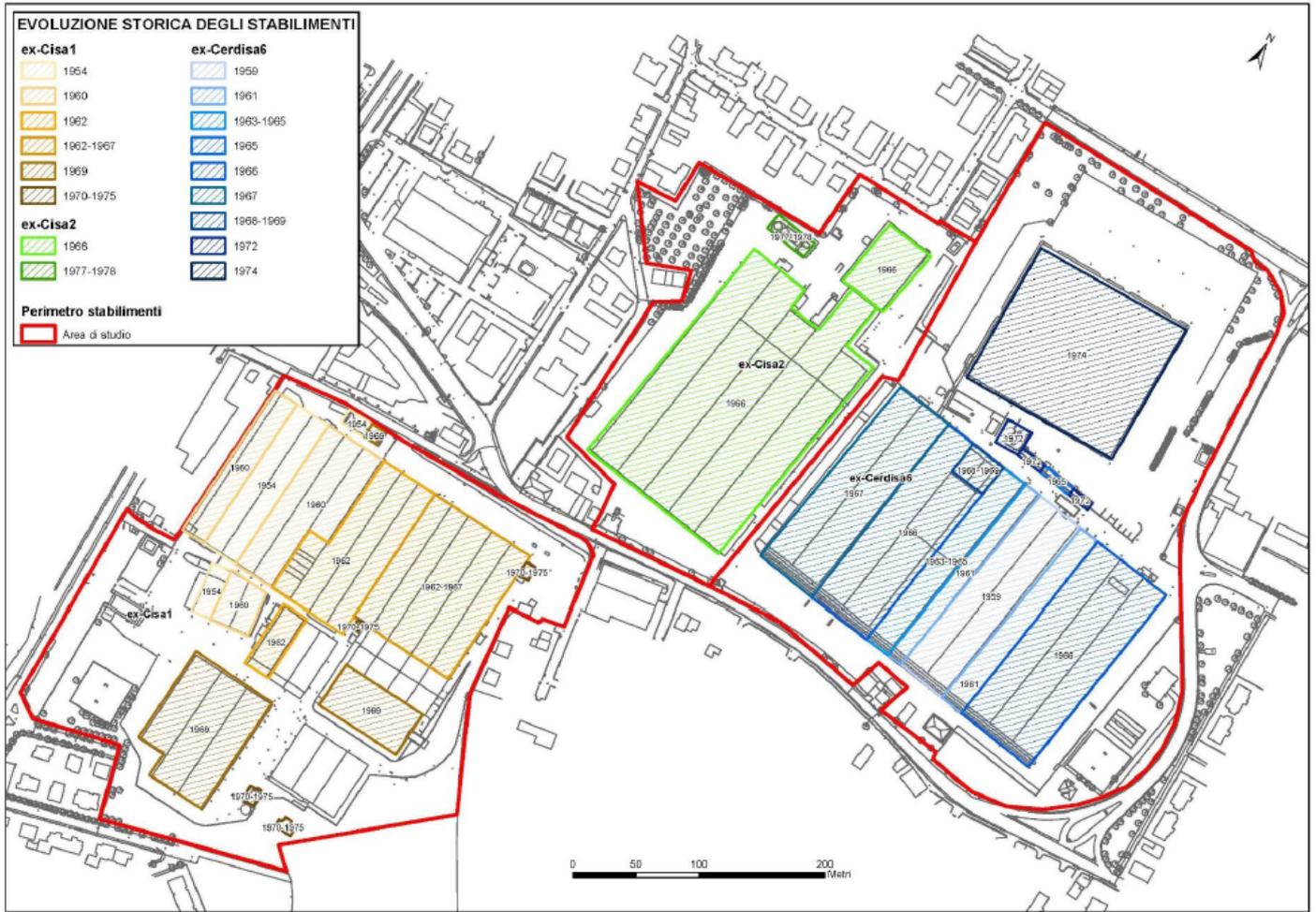
L'area che prima era polo attrattore di funzioni e persone e generatrice di una fluente economia, è andata progressivamente degradandosi, a causa della marginalità assunta rispetto ai due nuclei cittadini di Fiorano e Sassuolo.

Nello stesso periodo anche i nostri territori comunali vedono un progressivo rallentamento dell'attività edilizia con edifici incompiuti e vaste aree industriali dismesse. Al rallentamento dell'attività industriale ha fatto seguito un'emigrazione dai nostri territori che ha accentuato il degrado di grandi complessi residenziali, in alcuni casi chiusi o addirittura espropriati e demoliti dalla pubblica amministrazione.

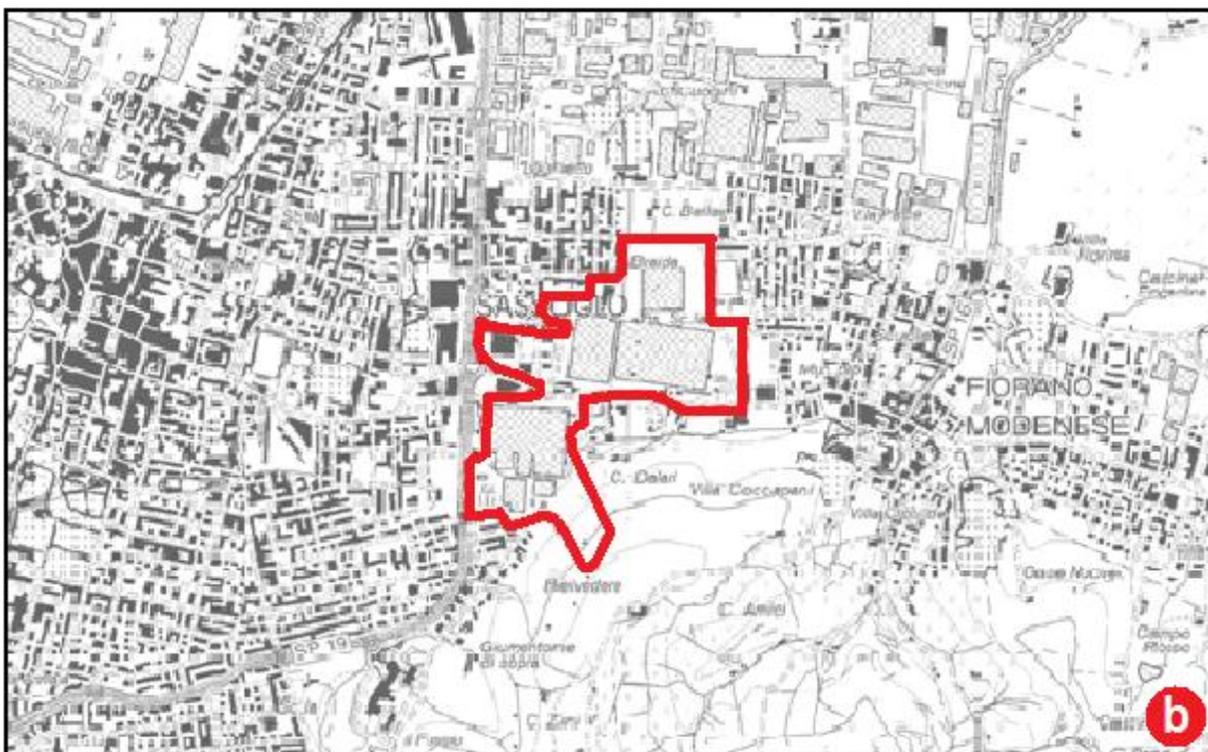
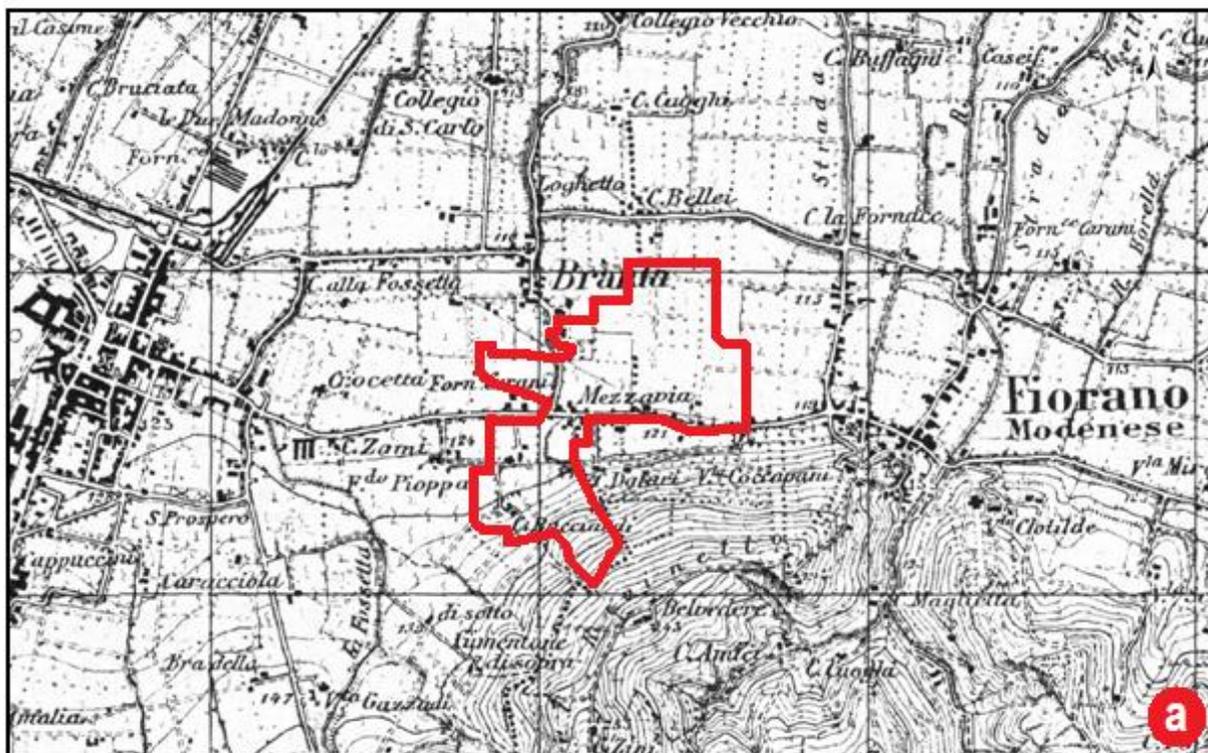
Questo POC sancisce come un'inversione di tendenza dall'immobilismo e degrado di queste aree, e si dà il via ad una grandissima operazione di rigenerazione urbana di valenza provinciale, spostando l'attenzione dalla corsa al costruire e al consumo di suolo, alla sostenibilità di ciò che si progetta, alla bonifica dei suoli, alla qualità della dotazione pubblica, che finalmente diventa fruibile a tutti i cittadini anche diversamente abili.

Questo è un momento importantissimo per i territori dei Comuni di Sassuolo e Fiorano, un passaggio storico epocale.

Con questo intervento si attua una ricucitura dei due Comuni, attraverso un collegamento attrezzato, di grande qualità architettonica e urbana, che consente un ulteriore passo avanti verso un'Unione non solo burocratica ma sostanziale dei Comuni, riconsegnando ai cittadini la sovranità del proprio territorio.



Evoluzione storica degli stabilimenti Ex. Cisa Cerdisa



Trasformazione territoriale del'ambito Ex. Cisa-Cerdisa
 A – Cartografia IGMI 1934
 B- Carta Tecnica Regionale Storica

LA NORMATIVA REGIONALE IN MATERIA URBANISTICA

La legge Regionale 20/2000 “Legge Urbanistica” all’articolo 28 definisce scopo e contenuti del PSC, il Piano Strutturale Comunale e sancisce che :

“ i fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e [l’individuazione di] quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell’ambito del territorio già urbanizzato ”

All’art. 30 della stessa legge Urbanistica si definisce il POC, il Piano Operativo Comunale, che è lo strumento urbanistico con cui si attua questa trasformazione, perché è quello che individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e riqualificazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni.

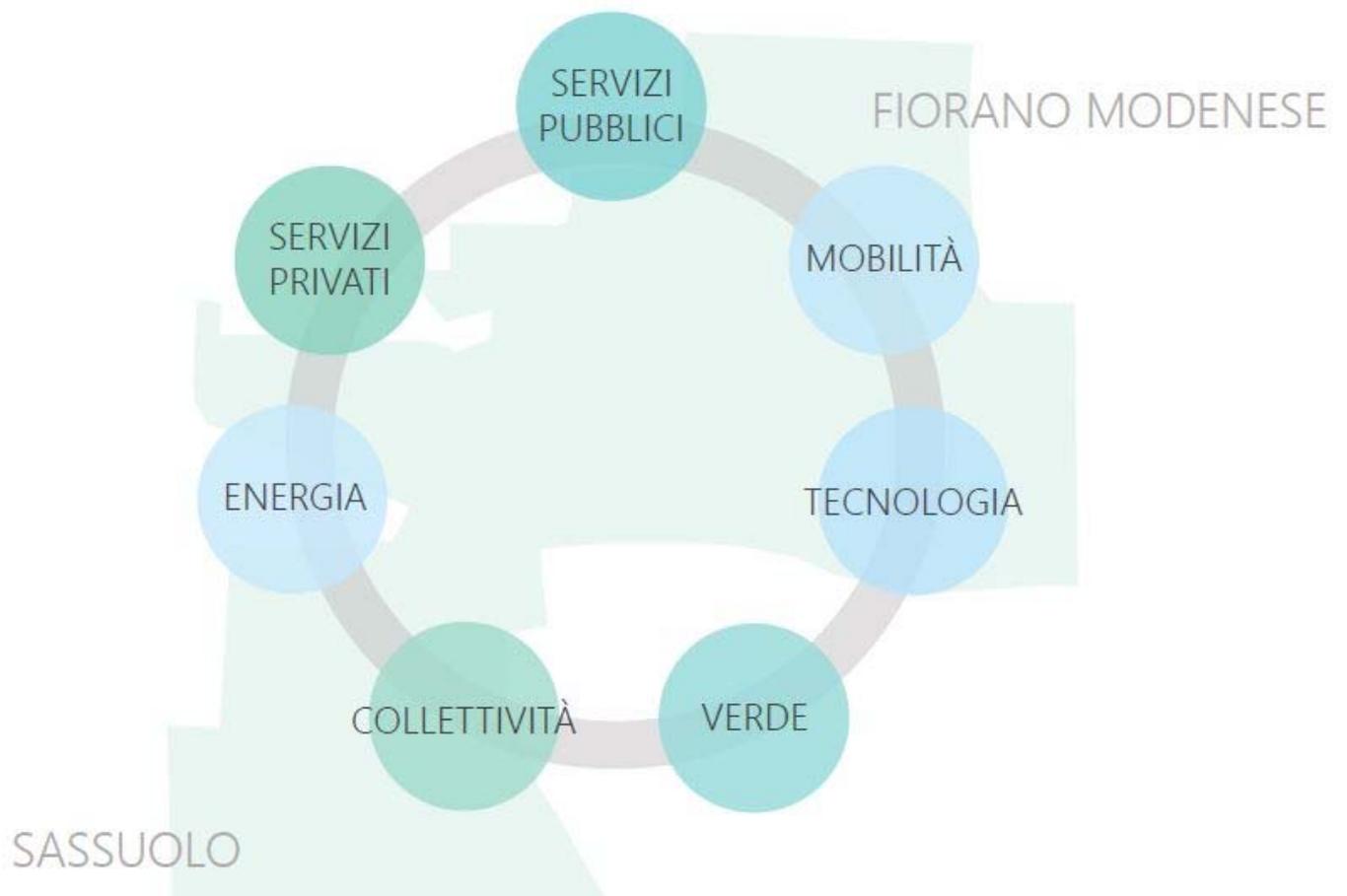
Il POC contiene, per gli ambiti disciplinati, un apposito elaborato denominato **Documento Programmatico per la Qualità Urbana** che, per parti significative della città, comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;

Il POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità. A tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali di 5 anni, il valore e gli effetti del PUA, ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

L’attuale Legge Urbanistica regionale è molto innovativa, nel 2000 affrontava già i temi legati al consumo di suolo, dando priorità agli interventi di recupero del tessuto edilizio esistente.

Questo POC riassume in se i contenuti principali della vigente normativa urbanistica regionale ma anche di quella futura e fa proprio il dibattito che si sta sviluppando a livello nazionale per quanto riguarda il contenimento di consumo di suolo tema che sarà pienamente ripreso dalla futura legge regionale urbanistica “ **La Legge sul Consumo del Suolo** ” che afferma fortemente il tema del recupero delle aree dismesse e la rigenerazione urbana, come punto focale della Pianificazione Urbanistica moderna che è attenta e vuole sviluppare una Città Sostenibile.

Questa proposta di legge nasce nella consapevolezza che il nuovo scenario socio economico ed istituzionale richiede un **ripensamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica**, per dare alle Amministrazioni Pubbliche gli strumenti necessari ad affrontare la sfida della rigenerazione dei sistemi insediativi esistenti e per portarli progressivamente **all'azzeramento del consumo del suolo**.



IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

Il DPQU recepisce e fa propri i contenuti dell'Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 L.R. 20/2000, tra la provincia di Modena ed i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.

Il DPQU è riconducibile a una sorta di dichiarazione di intenti per migliorare parti sostanziali della città pubblica, costituisce, inoltre, il riferimento preliminare per la verifica delle pratiche negoziali pubblico - privato tese a finanziare e realizzare attrezzature e servizi in carenza di risorse comunali.

Si tratta di uno strumento innovativo a valenza socio – urbanistica, che si propone di agevolare la fusione, fra le componenti sociali, urbanistiche ed economiche in funzione della formazione dei POC e di conseguenza della nuova Città Sostenibile.

Il DPQU costituisce lo strumento per indirizzare la progettazione attuativa nelle azioni di trasformazione della città e rappresenta, inoltre, lo strumento idoneo per far sì che in essa si attivino politiche di rigenerazione urbana, tese al non Consumo di Suolo, ma anzi, alla bonifica ed alla permeabilizzazione di quello già urbanizzato.

Le fasi di costruzione del Documento programmatico della Qualità Urbana sono le seguenti

- analisi del fabbisogno e verifica delle relazioni tra la struttura urbana esistente e l'area oggetto di trasformazione e le dotazioni territoriali
- individuazione degli obiettivi da perseguire
- fase esplicativa e partecipativa : il concorso di idee ed il concorso di progettazione architettonica

Il D.P.Q.U. rappresenta dunque lo strumento utile ad assegnare al POC una funzione programmatica, fornendo lo scenario di riferimento, nell'ambito del quale inquadrare gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, attraverso la stretta relazione tra forma degli insediamenti e presenza di servizi pubblici, e risorse finanziarie per attuarle.

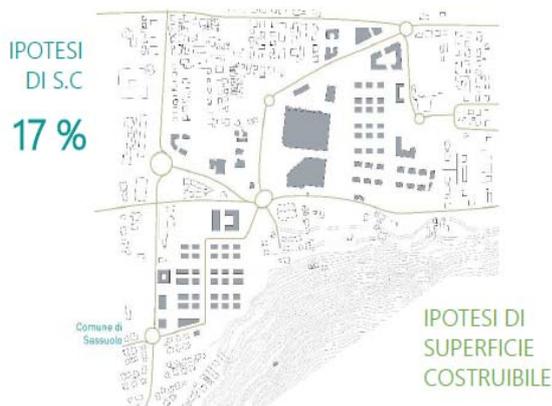
In sintesi, il D.P.Q.U ha il compito di porre bene i problemi e individuare le prospettive di “miglioramento della qualità urbana”, esponendo una serie di questioni progettuali coerenti, sostenibili e compatibili tra loro, che il P.O.C. dovrà affrontare e declinare come interventi sul territorio ed individuarle cartograficamente e normativamente.

PRIMA FASE

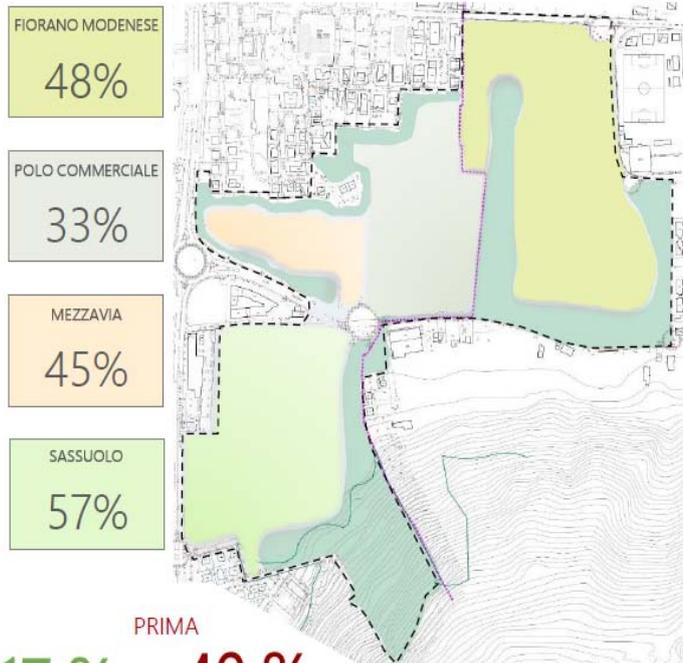
ANALISI DEL FABBISOGNO E VERIFICA DELLE RELAZIONI TRA LA STRUTTURA URBANA ESISTENTE E L'AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE E LE DOTAZIONI TERRITORIALI



IPOTESI DI SUPERFICIE COSTRUIBILE



LA PERMEABILITÀ



PRIMA
17 % 40 %



La verifica dello stato di fatto, ci restituisce un area ex industriale quasi completamente impermeabilizzata su cui insistono fabbricati industriali dismessi e da bonificare per la presenza sulle coperture di materiali con fibre in amianto ed una caratterizzazione dei suoli che sancisce la necessità di procedere alla bonifica degli stessi.

La riconversione o rigenerazione del tessuto edilizio esistente, per quanto riguarda la tipologia edilizia dei fabbricati industriali si prevede la completa demolizione, anche al fine di conseguire l'obiettivo di permeabilizzazione di una vasta parte dell'ambito in oggetto mentre si propone la riqualificazione energetica, ambientale ed architettonica degli edifici residenziali inseriti nell'ambito, tema di grande importanza che porterà anche a forme di partecipazione sociale come un concorso

di idee sulla riqualificazione del quartiere storico di Braida, l'area di Mezzavia ed i sub ambiti A, B e D;

Le dotazioni territoriali che sono il vero e proprio cemento sociale delle nostre città, poiché attraverso di esse si creano connessioni, momenti di incontro e di condivisione, anche di varie culture o estrazioni sociali, dove si sviluppa insomma, quella parte virtuosa della nostra Società che crea la cosiddetta sensazione di Benessere e Qualità Urbana.

La mancanza di dotazioni pubbliche invece contribuisce a quei fenomeni di disagio sociale che portano ad isolamento, intolleranze, solitudini che sono incubatore di possibili fenomeni di illegalità e degrado.

L'analisi dello stato di fatto dei quartieri limitrofi all'ambito da pianificare, mette in evidenza una carenza di dotazioni pubbliche di base quali parcheggi, area verdi attrezzate e non, di connessioni pedonale ciclabile e carrabili, tra i quartieri esistenti di primo impianto Mezzavia e Braida per Sassuolo e la necessità di riqualificare o ampliare gli spazi pubblici esistenti come la scuola materna Peter Pan a Sassuolo e l'impianto sportivo a Fiorano.

La necessità di pensare ad una mobilità sostenibile a misura di uomo, ma anche di bambino o di anziano o diversamente abile, per portare anche ad una qualità dell'aria ed a un decremento dell'uso dell'automobile, privilegiando il trasporto pubblico o ciclabile, tema su cui entrambi i comuni stanno già lavorando a livello di Unione, con un progetto che riguarda Sassuolo Fiorano Modenese, Maranello, Formigine, per creare una rete di mobilità sostenibile sovracomunale.

La ricognizione della domanda sociale, va verso poli funzionali multiservizi per quanto riguarda il terziario commerciale ed insediamenti residenziali a basso impatto territoriale, che quindi dovranno essere inseriti in ambiti ricchi di dotazioni pubbliche presenza di scuole ed impianti sportivi, protetti dai rumori e dagli inquinanti delle direttrici stradali principali, ma ben collegati alle stesse attraverso un idonea viabilità secondaria.

Si pone anche l'attenzione ad una quota di edilizia residenziale sociale da inserire in questi nuovi quartieri, così da favorire l'ingresso di giovani coppie o di anziani come previsto dal PSC;

SECONDA FASE

INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

Sulla base delle analisi svolte e dei temi sviluppati nella prima fase si sono individuati quattro obiettivi prioritari:

- 1. Il Benessere Ambientale:** La bonifica dei suoli, la permeabilità.
- 2. La Qualità Urbana:** Il miglioramento e l'implementazione dei servizi pubblici e privati di cui fanno parte tre grandi temi:
 - **Il quartiere Braida e la riqualificazione di "Mezzavia" a Sassuolo**
 - **Il sistema del verde pubblico:** Il sistema del Verde, da Bosco a Parco Attrezzato a elemento di protezione acustica e dagli inquinanti aerei;
 - **La Qualificazione degli spazi pubblici esistenti:** la scuola, il centro sportivo, i parcheggi,
- 3. La Mobilità Sostenibile**
- 4. Il finanziamento degli interventi:** il coordinamento e la cooperazione tra le politiche Pubbliche e gli interventi dei Privati, l'Accordo di Pianificazione la definizione e l'uso degli extraoneri e del contributo di costruzione che ricomprendono altri due grandi temi:
 - **Il centro storico e la riqualificazione delle aree mercatali, il commercio in sede fissa**
 - **La partecipazione Pubblica alla Pianificazione - il Concorso di idee**

1-IL BENESSERE AMBIENTALE LA BONIFICA DEI SUOLI, LA PERMEABILITÀ

I Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese ad aprile 2011 hanno intrapreso, in collaborazione con gli Enti tecnici competenti e la proprietà, l'iter finalizzato all'avvio di un procedimento condiviso ed univoco volto alla riqualificazione dell'area di rilievo sovracomunale denominata "Ex Cisa-Cerdisa".

Il percorso così avviato ha portato a giugno 2011 all'approvazione e alla sottoscrizione da parte di entrambe le Amministrazioni del **"Protocollo d'intesa tra il Comune di Sassuolo e il Comune di Fiorano Modenese per la procedura di smaltimento amianto ed il riordino dell'area ubicata presso gli stabilimenti di proprietà del Gruppo Ceramiche Ricchetti spa in via Statale Ovest n. 42"**, il cui obiettivo era agevolare ed omogeneizzare i tempi di attuazione e le modalità operative per l'esecuzione dei lavori, individuando Fiorano Modenese come comune "capofila", in quanto l'area interessata dagli stabilimenti denominati ex CISA 2 ed ex CISA 6 si sviluppava prevalentemente nel territorio comunale fioranese. In considerazione delle peculiarità dell'area coinvolta, i Comuni, in accordo con gli Enti tecnici competenti, hanno concordato un programma di lavori caratterizzato da step successivi all'interno dei quali gli interventi da attuare nello specifico sono stati definiti in base a criteri di priorità e fattibilità, con la finalità di giungere in tempi brevi alla completa bonifica dell'amianto e riordino dell'area. I lavori in quest'area a nord della statale sono iniziati a fine 2011 e terminati nel 2014 e hanno portato alla bonifica di tutto l'amianto presente in copertura, fatta eccezione per due capannoni nei quali l'amianto è stato temporaneamente incapsulato.

Parallelamente l'Amministrazione comunale di Sassuolo ha avviato nel 2012 un percorso analogo con la proprietà per valutare lo stato di conservazione delle coperture in amianto dell'area interessata dallo stabilimento denominato ex CISA 1, posta a sud della statale e ricadente interamente nel territorio comunale di Sassuolo. Tale iter, sviluppatosi tramite ordinanze sindacali anche a seguito di un intervento da parte della Guardia di Finanza, ha portato al riordino complessivo dell'area, all'incapsulamento delle coperture valutate in stato "scadente" e al confinamento dell'amianto friabile presente internamente ai capannoni. I lavori sono stati completati nel 2014 ed annualmente la proprietà ha l'obbligo di trasmettere l'aggiornamento della valutazione dello stato di conservazione delle coperture e dell'amianto friabile. Nel 2016, in particolare tra settembre ed ottobre, a seguito di un provvedimento di diffida da parte dell'Amministrazione comunale la proprietà ha provveduto alla rimozione dell'amianto degli edifici prospicienti via Diaz a Fiorano e all'incapsulamento di un'ulteriore copertura.

Contestualmente il 30 giugno 2015 le Amministrazioni comunali hanno sottoscritto con i privati anche l'“**Accordo, ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/2000, per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area ceramica EX CISA CERDISA**”, con l'obiettivo condiviso di definire reciproci impegni volti alla trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'area di interesse sovracomunale.

In attuazione di quanto previsto dal suddetto Accordo, la proprietà Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano S.p.A. ad agosto 2015 ha presentato agli Enti competenti la **notifica** ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. n. 152/2006, allegando il **Piano di caratterizzazione** redatto in virtù dell'analisi storica del sito ceramico dismesso, mentre a dicembre 2015 ha presentato la **SCIA per la demolizione degli edifici fuori terra** dell'area dismessa posta a nord della statale, i cui lavori sono terminati alla fine della primavera 2016

Nel 2016 la proprietà ha presentato a febbraio gli **esiti della caratterizzazione** su tutto il sito Ex CISA CERDISA e a fine maggio il **1° stralcio del Piano di bonifica**. Questi due documenti sono stati oggetto di istruttoria tra gli Enti competenti in sede di Conferenza di Servizi e approvati da ARPAE-SAC con determinazione n. 2397 del 18/07/2016.

Essendo il sito Ex CISA CERDISA molto vasto la bonifica procederà inevitabilmente per stralci funzionali, il primo stralcio ricomprende tutta l'area assoggettata al primo PUA attuativo, i cui lavori sono iniziati a fine luglio-inizio agosto 2016 e prevedono una durata di circa 100 giorni, interessa l'area dell'ex CISA 2, una porzione dell'ex CISA 6 e una piccola area dell'area ex CISA 1. Sarà quindi interamente bonificata l'area sita in Comune di Sassuolo posta a nord di via Statale Ovest mediante la rimozione delle pavimentazioni, dei cavidotti, delle fognature, delle fondazioni, delle cisterne interrate di idrocarburi, nonché la rimozione dei materiali contaminati.

La bonifica complessiva dell'ambito dovrà avvenire entro 30 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relativo al primo stralcio attuativo del POC, mentre i fabbricati industriali dovranno essere completamente demoliti entro 16 mesi.

Per quanto riguarda la permeabilità ad oggi abbiamo un sito su cui insiste una superficie coperta di 150.000 mq e una impermeabilizzazione dei suoli pari al 81%.

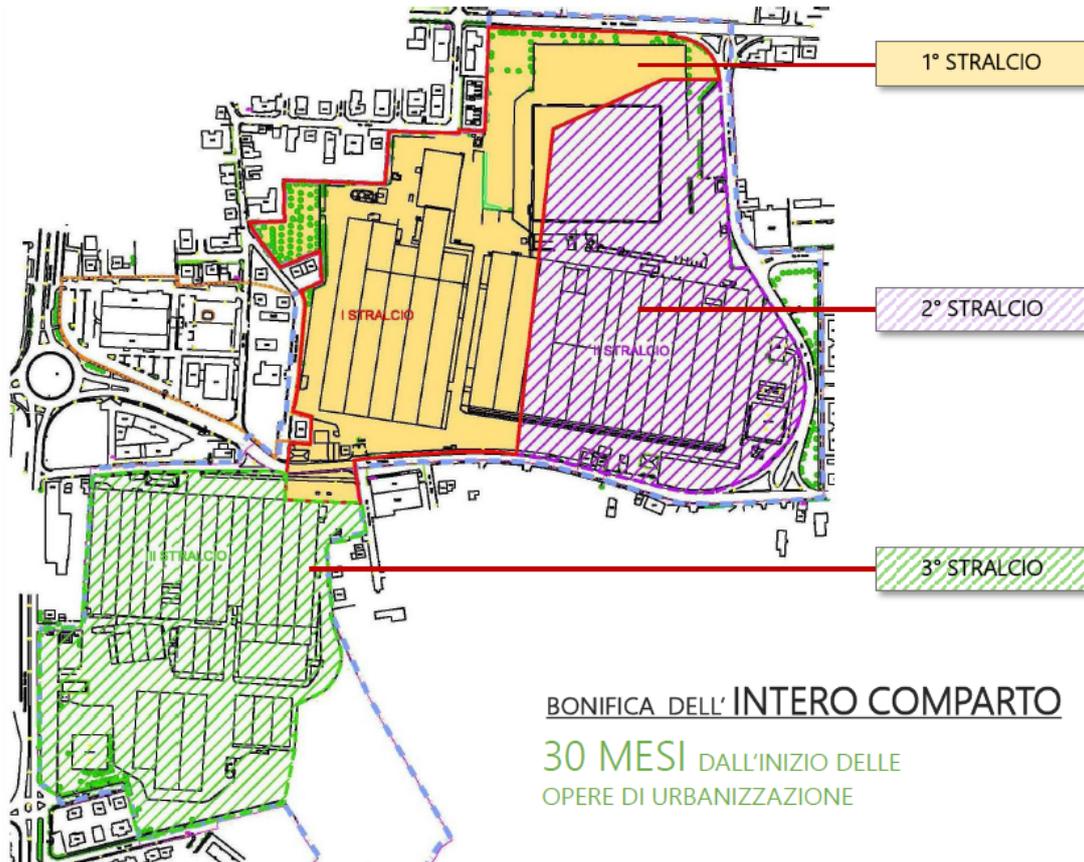
La superficie permeabile attualmente è solo il 19% della superficie territoriale.

Il POC dovrà prevedere come direttiva:

- **Completa bonifica ambientale dell'ambito nei tempi previsti dall'Accordo di Pianificazione**
- **Attuazione dei Pua anche a stralci, solo a seguito del relativo certificato di collaudo delle opere di bonifica da parte di Arpae riguardante lo stralcio attuativo.**
- **Massima permeabilità dei suoli, anche tramite l'utilizzo di materiali drenanti e tecniche innovative per recupero ed il riciclo delle acque piovane, con una permeabilità minima del sito pari al 30% della superficie**

territoriale nel comune di Fiorano Modenese e del 40% della superficie territoriale nel Comune di Sassuolo.

BONIFICA DELL' INTERO COMPARTO ATTUATA IN 3 FASI OPERATIVE



2-LA QUALITÀ URBANA IL MIGLIORAMENTO E L'IMPLEMENTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

La “**Qualità urbana**” è identificabile dalla relazione tra le dotazioni territoriali con la struttura urbana e il livello di benessere che esse garantiscono sia ambientale che di coesione sociale e il raggiungimento di una migliore qualità urbana va valutato anche sulla base della percezione di chi abita e vive il territorio ed non in ultimo dalla sicurezza percepita.

La qualità urbana è favorita dalla presenza di **quattro** requisiti:

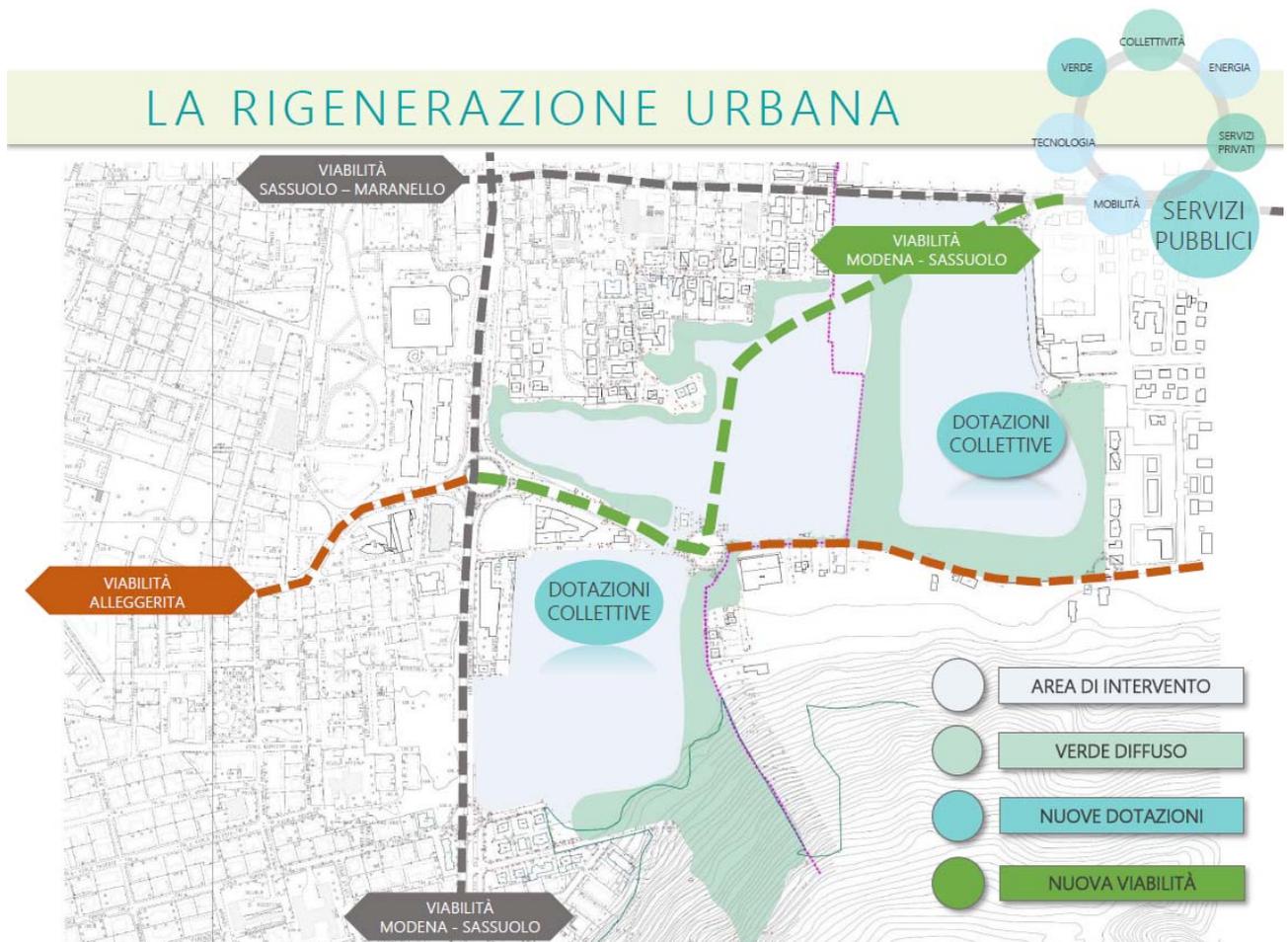
La **Sicurezza** è elemento fondamentale per la qualità della vita ed ha un uso determinante sull'uso degli spazi urbani da parte dei cittadini. Quando in una città si installa la paura e i cittadini disertano gli spazi di incontro collettivo, la perdita di qualità della vita è enorme.

La convinzione che l'insicurezza delle città derivi da fattori economici, da problemi sociali, da conflitti generazionali, dalla presenza di immigrati è parzialmente vera, in realtà l'organizzazione degli spazi della città il modo in cui si progettano e si costruiscono i quartieri, il modo con cui le persone si identificano con il territorio in cui vivono, il modo in cui le città sono curate e sorvegliate influisce profondamente sulla stato di Sicurezza dei luoghi;

Adeguate dotazioni pubbliche fruibili a tutti, il percepire da parte del cittadino, lo spazio pubblico una cosa propria, la cura dello spazio pubblico crea un circolo virtuoso in cui il bello chiama il bello, l'abbandono porta ad un progressivo sempre maggiore degrado prima urbanistico e poi sociale;

Identificabile struttura urbanistica di impianto favorevole al radicamento per gli abitanti;

Sostenibilità urbanistico ambientale di tutti gli elementi dell'ecosistema urbano;



La qualità urbana rappresenta un valore aggiunto della città, che sottintende:

- opportunità di utilizzo di spazi pubblici per il proprio tempo libero, anche per la presenza di contenitori collettivi e culturali
- mobilità ciclo-pedonale protetta e sicura,
- condizioni favorevoli per la socialità occasionale e programmata,
- percezione di ospitalità e gradevolezza dei luoghi.

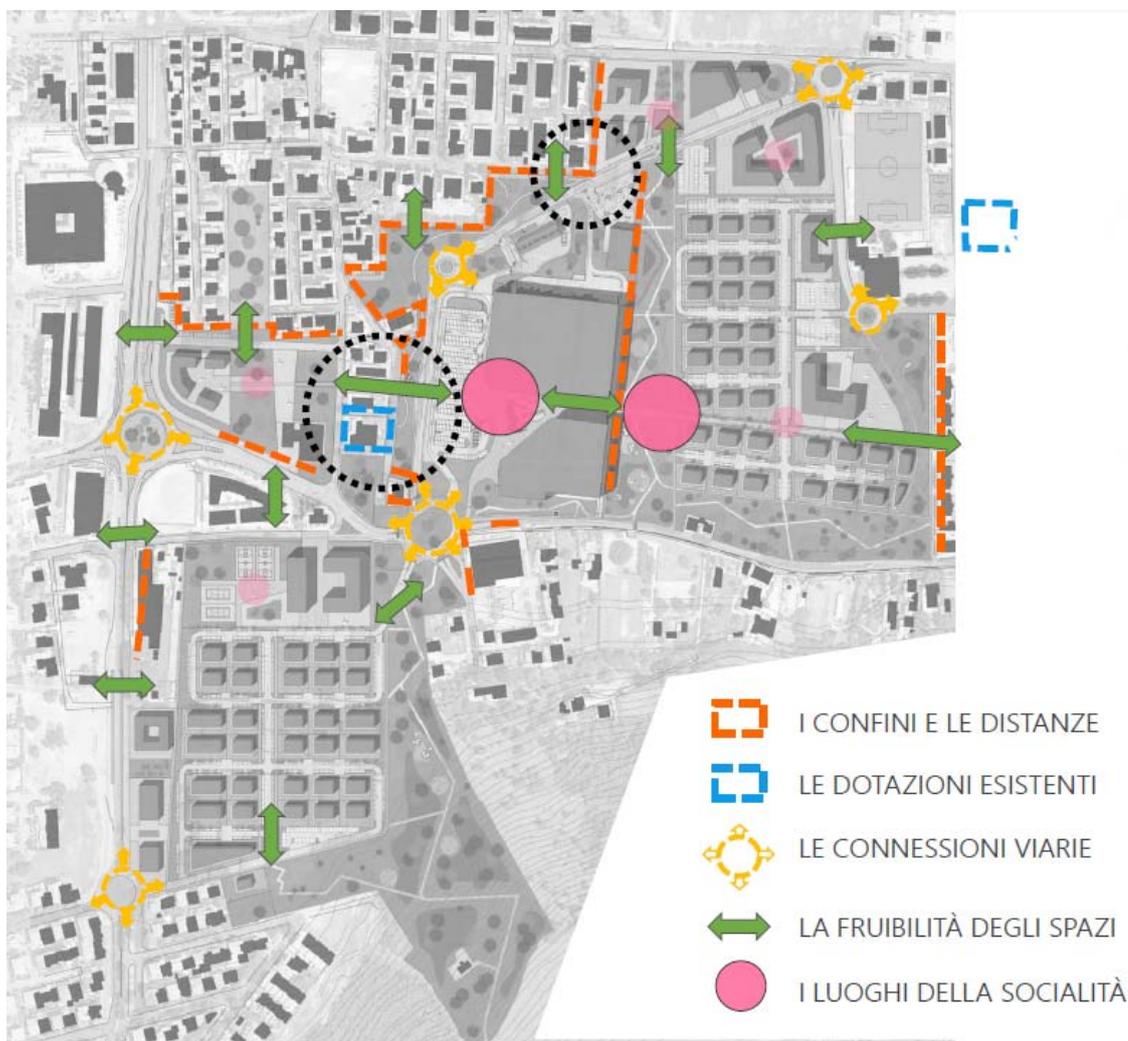
ed i parametri di riferimento per esprimere questo valore aggiunto sono:

- durevolezza e flessibilità nel tempo,
- rispondenza, adattabilità e affidabilità prestazionale,
- utilizzo di materiali e tecniche costruttive innovative, sostenibili, poco o per nulla energivore che comportino un miglioramento del benessere ambientale percepito,
- economicità di gestione e manutenzione,
- piacevolezza nella visione,
- gradevolezza nella fruizione desiderio di ritorno in sito trasmesso ad altri,
- capacità di attrazione dinamica delle persone,
- innesco e sviluppo di dinamiche socio-economiche virtuose.

Il POC declinerà questi requisiti, concentrandosi su tre grandi temi progettuali :

Il Quartiere Braida e la riqualificazione di Mezzavia a Sassuolo

Gli interventi da prevedere nel POC saranno la riqualificazione della scuola Peter Pan a servizio del quartiere Braida ed inserita nello stralcio attuativo di Mezzavia, in Sassuolo, sia rivedendone gli spazi esterni anche dotandoli di una barriera verde che la isoli dalla viabilità limitrofa e dotandola di nuovi parcheggi pubblici per una più facile fruizione degli utenti.



L'estensione della rete ciclabile e pedonale, che metterà in connessione il quartiere Braida e Mezzavia, con l'ambito in progetto, il collegamento della viabilità esistente con quella in progetto, eliminando così alcune strade a fondo cieco, la realizzazione di parcheggi al servizio del quartiere Braida ed infine la realizzazione della cortina di verde che creerà un migliore clima acustico e protezione dagli inquinanti.

Il sistema del verde pubblico intercomunale

Elemento qualificante di tutto l'intervento è sicuramente un grande sistema del verde pubblico intercomunale che crea una rete ecologica che congiunge i due comuni senza soluzione di continuità e va da un verde attrezzato ad un verde prettamente di protezione dagli inquinanti aerei dai rumori e dalla viabilità.

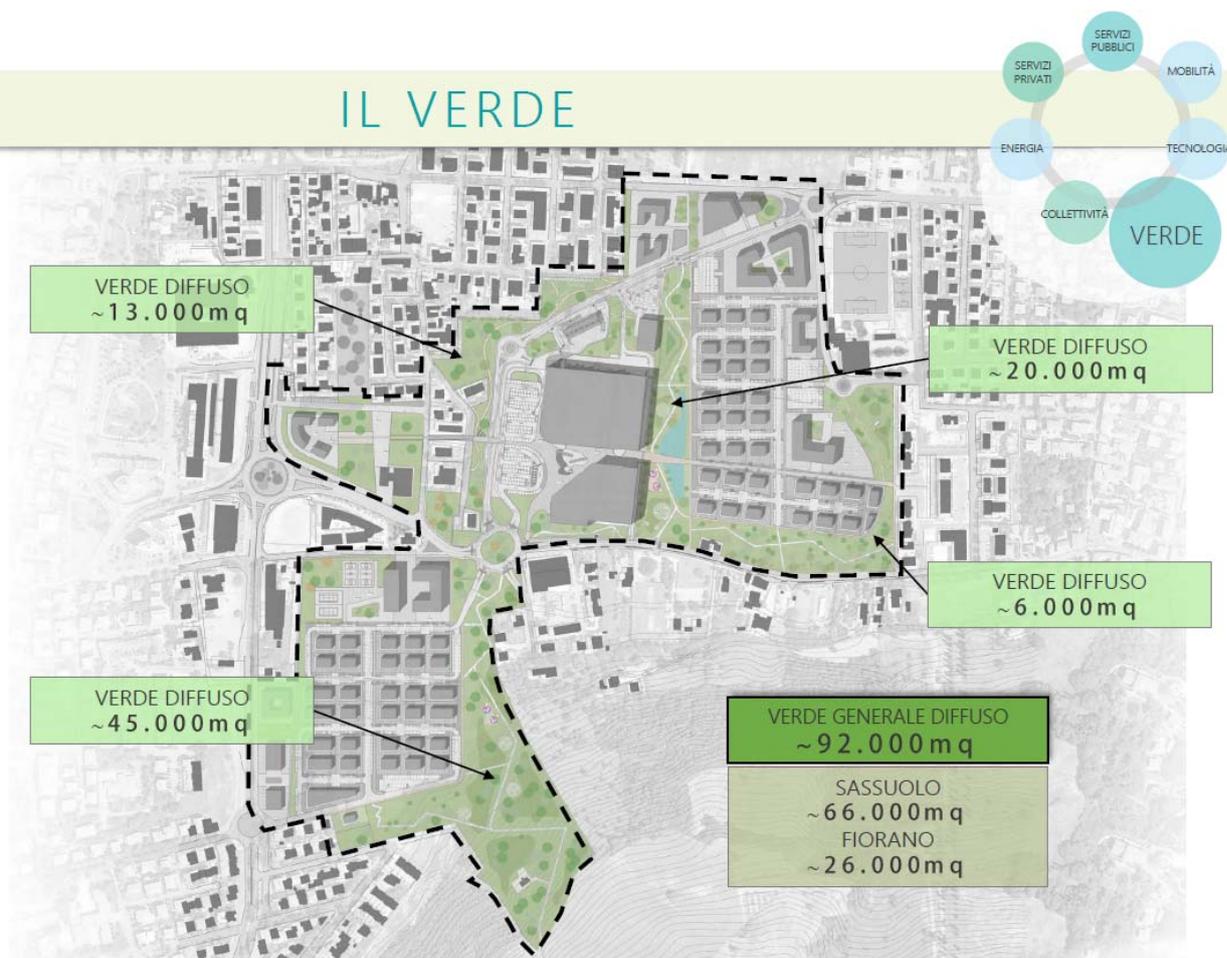
Un area verde di circa 92.000 mq che parte dalla collina sassolese come area boscata, poi diventa parco che dovrà avere caratteristiche di accessibilità con percorsi ciclabili pedonali illuminati che lo attraversano, progettati in modo da essere facilmente sorvegliabili, con la presenza di attività quali piccoli chioschi bar gelateria che diano un servizio pubblico e facciano anche da presidio.

Il sistema del verde va poi ad abbracciare il parco commerciale diventando un verde di protezione dalla viabilità principale trasformandosi in un verde cuscinetto di protezione dagli inquinanti aerei e dai rumori prodotti dalla viabilità, e nella parte che costeggia il quartiere Braida e Mezzavia, sarà caratterizzato da percorsi ciclo-pedonali di ricongiungimento del quartiere con l'area in progetto.

Il sistema del verde continua aprendosi verso Fiorano Modenese, con un grande parco pubblico attrezzato direttamente collegato con un ampio attraversamento pedonale al Parco Commerciale.



IL VERDE



Questo grande intervento è insieme alla Bonifica dei suoli, uno degli elementi caratterizzanti e più qualificante del progetto, per il valore sociale, ambientale e di salubrità, che rappresenta per i nostri territori.

La Qualità Urbana delle aree da pianificare

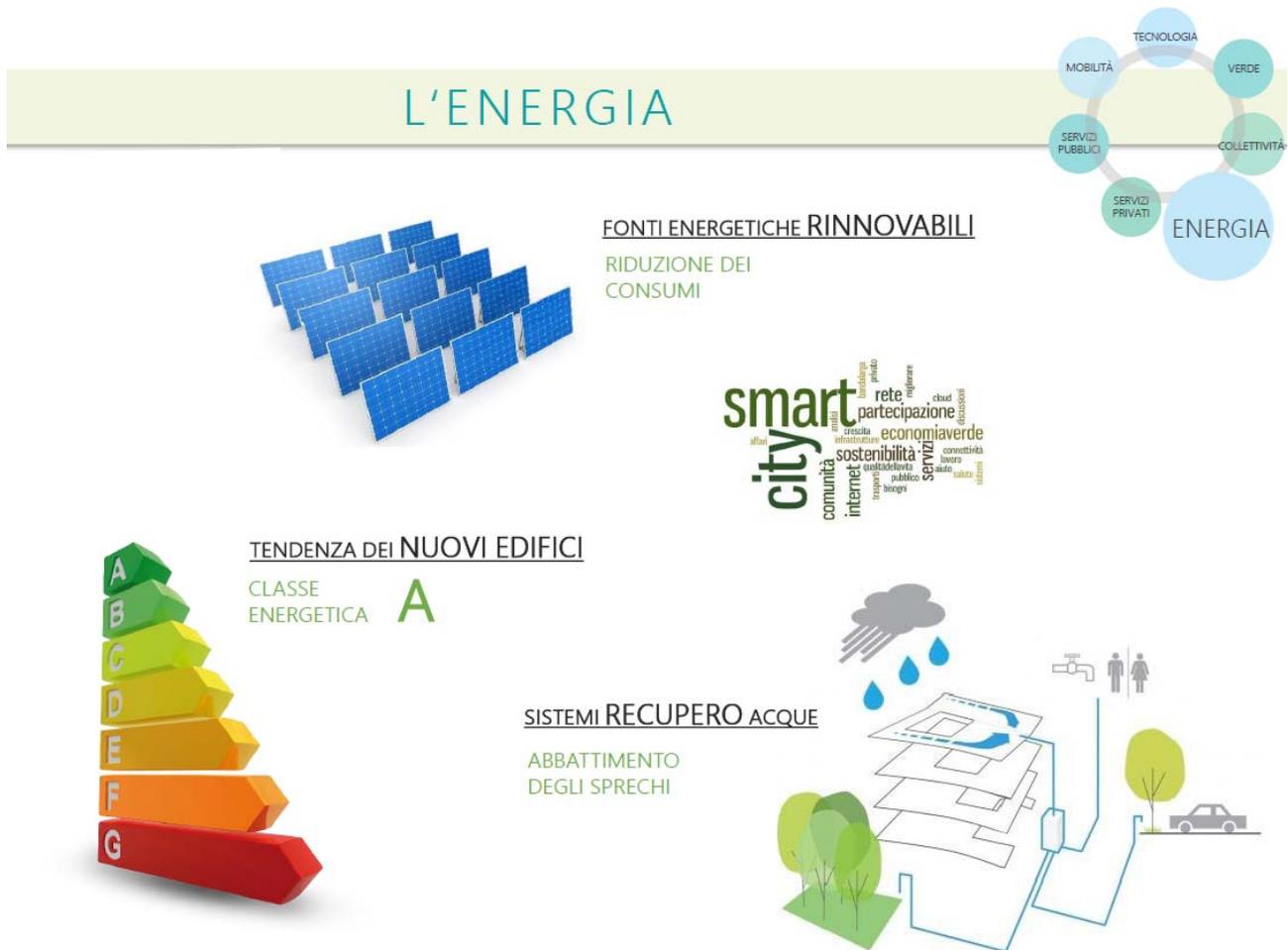
L'attuazione del POC, sia di carattere residenziale che direzionale/commerciale, avrà come direttiva:

- Migliore co-relazione coesione e reciprocità, tra parti di tessuto edilizio esistenti e ambiti di nuova realizzazione in progetto, tramite la realizzazione di nuove dotazioni territoriali quali ciclabili, pedonali anche in collegamento con quelle esistenti, parcheggi, viabilità carrabile e rete ambientale ecologica del verde, per permettere un complessivo miglioramento delle condizioni generali di qualità urbana;
- Realizzazione di dotazioni territoriali in quantità superiore allo standard minimo previsto dal PSC



- Utilizzo di materiali fonoassorbenti, drenanti, ecologici, al fine di caratterizzare uno standard elevato di sostenibilità ambientale per le opere di urbanizzazione del POC
- Rigenerazione urbana anche attraverso interventi di demolizione ricostruzione con migrazione dei diritti edificatori su aree private o pubbliche;
- Edificazione di “edifici a energia quasi zero” ad altissima prestazione energetica con fabbisogno energetico molto basso o nullo e coperto in modo sostanziale da fonti di energia rinnovabile,
- Efficientamento energetico generale degli edifici esistenti attraverso incentivi premianti da identificarsi nella normativa del POC

- **Miglioramento sismico degli edifici esistenti attraverso incentivi premianti da identificarsi nella normativa del POC**
- **Attenuazione idraulica, dovuta alla trasformazione urbanistica che porti ad un notevole diminuzione degli afflussi in fognatura delle acque meteoriche**
- **Fasce verdi a mitigazione delle viabilità in progetto ed esistente, come miglioramento del clima acustico delle aree residenziali e della qualità dell'aria;**



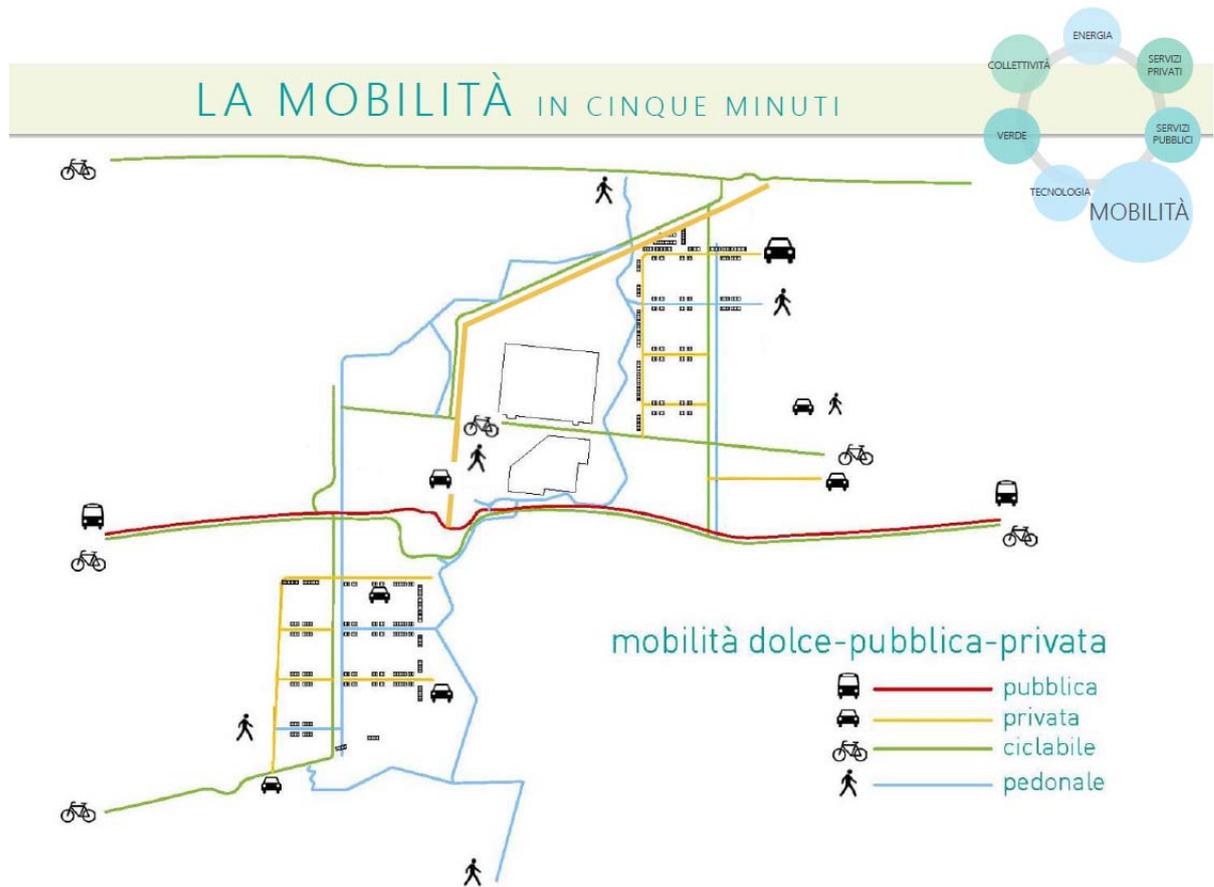
le priorità di medio termine che si assegnano al POC:

- **maggiore sicurezza territoriale sotto l'aspetto sismico, idrogeologico,viabile;**
- **minore consumo del territorio con priorità di intervento nelle aree già edificate di rigenerazione urbana con soluzioni attuative che prevedano anche il trasferimento dei diritti edificatori;**
- **edilizia di qualità poco o per nulla energivora, bioedilizia;**

Obiettivi specifici

- leggibilità delle CONNESSIONI (progettazione di arredo, pavimentazione, illuminazione)
- caratterizzazione del sistema di SPAZI PUBBLICI (attraverso l'alternanza dentro/fuori e coperto/scoperto: piazze e chioschi, giardini e aree verdi, ...).
- L'attività edilizia legata al recupero degli spazi per la residenza è ispirata a migliorare la qualità dell'abitare attraverso l'individuazione di tagli di alloggi più ampi e con dotazioni minime di servizi ad essi collegati.
- Particolare attenzione a tutti gli elementi di finitura degli edifici nel rispetto delle caratteristiche costruttive e dei materiali originari. Dovrà essere garantita maggior continuità e coerenza tra le caratteristiche di finitura esterna degli edifici, gli spazi di pertinenza esterni e gli elementi di collegamento e/o accesso delle corti, degli androni e degli interni dei fabbricati medesimi.
- Mitigazione dei corpi tecnici e di tutte quelle apparecchiature tecnologiche (antenne, parabole, contatori, impianti esterni, segnaletiche, cavi, ...) legati alla funzionalità, alla sicurezza e/o alle diverse e nuove esigenze per la fruizione degli spazi e degli edifici nel centro storico che, se non debitamente controllate, possono comportare notevoli alterazioni e stravolgimenti ambientali. –
- Particolare cura e attenzione a tutti gli elementi di arredo esterno sia pubblico che privato: vetrine, insegne, supporti per cartelli pubblicitari, strutture precarie, tendaggi, ecc. da coniugare con i diversi studi e piani di settore.

3- LA MOBILITÀ SOSTENIBILE



Per questo tema si sta sviluppando a livello dei 4 comuni il Piano urbano della mobilità sostenibile, che prevederà anche momenti di partecipazione pubblica e in particolare i comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese stanno anche sviluppando il Piano Generale del Traffico Urbano, strumento utile ad individuare i principali problemi e conflitti da risolvere a scala comunale sulla viabilità esistente anche tenendo conto di quella in progetto.

Il PGTU cala al dettaglio urbano il quadro strategico costruito a livello di macro area dal PUMS.

Le esperienze Europee dimostrano come il lavoro sulla mobilità, dimensione quotidiana della vita di ogni persona ed indice di vivibilità di ogni città, possa contribuire in modo sostanziale e migliorare la qualità urbana e la sicurezza, non solo stradale, dei centri abitati.

Un centro dove risulta facile e piacevole spostarsi e vivere lo spazio pubblico, anche e soprattutto da parte delle utenze deboli, bambini e anziani è un centro dove

socialità e vitalità creano condizioni positive sia per i residenti che per le attività economiche.

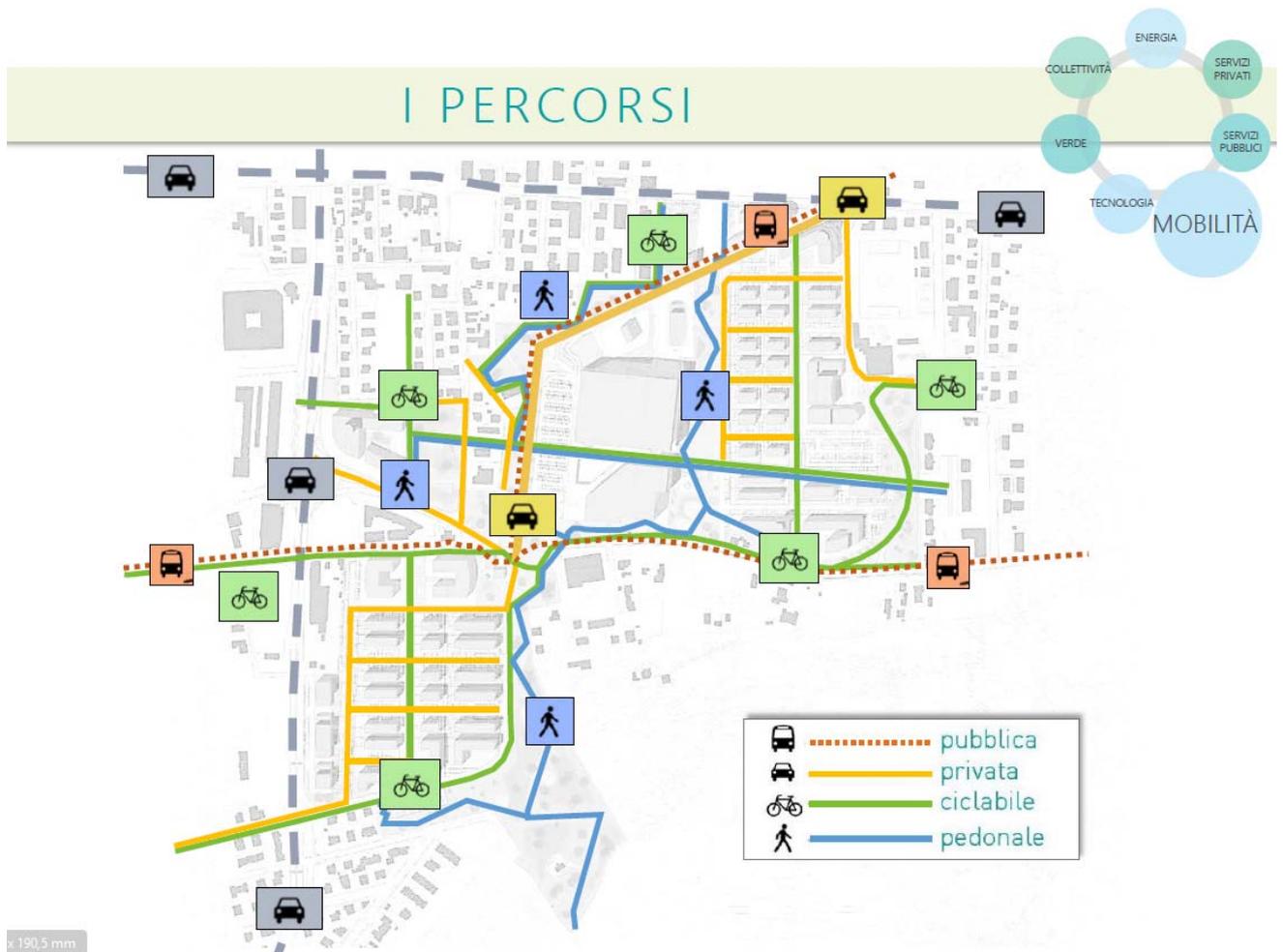
La percezione di benessere e sicurezza dei cittadini è legata fortemente alla qualità dell'accessibilità ai centri nevralgici della città, ai poli attrattori di quartiere ed ai servizi di vicinato.

Lavorare sull'accessibilità intelligente e sostenibile dei quartieri e dei servizi su un piano di dialogo della pianificazione urbanistica, significa innescare meccanismi virtuosi che offrono occasione di riqualificazione e rilancio di parti della città svalutate o degradate.

In questo senso il PGTU verrà affrontato in modo integrato affrontando non solo gli aspetti trasportistici, ma anche quelli di definizione dell'accessibilità pubblica, intesa sia come rete dei servizi sia come insieme organico degli spazi pubblici di cui piazze e strade rappresentano una parte rilevante.

Nella stessa logica verrà data importanza ad un processo di ascolto sociale per valutare la realtà percepita da cittadinanza e categorie della società civile e le aspettative sociali.

I temi affrontati saranno la Sicurezza stradale, la mobilità pedonale e ciclabile per creare una città a misura d'uomo e non di automobile, l'assetto viabilistico sarà studiato sulla base di una gerarchizzazione chiara della rete stradale.



L'attuazione del POC, sia di carattere residenziale che direzionale/commerciale, avrà come direttiva:

- **realizzazione di infrastrutture pubbliche in quantità superiore al minimo previsto dal PSC**
- **aumento della dotazione di piste per la mobilità ciclo-pedonale, in rete tra loro e connesse ai tratti già esistenti**
- **istituzione di percorsi ciclo-pedonali sicuri casa- scuola.**
- **Realizzazione di viabilità protetta pedonale ciclabile di connessione tra i due comuni ed il centro commerciale in progetto**
- **Messa in sicurezza dei percorsi ciclabili pedonali negli attraversamenti sulla viabilità principale**
- **Recepimento delle previsioni del PUMS e del PGTU**
- **Implementazione della rete della mobilità pubblica per servire adeguatamente l'ambito in progetto e di collegamento tra i comuni e tra il centro commerciale ed i centri storici dei comuni**

4-IL FINANZIAMENTO DEGLI INTERVENTI

Il coordinamento e la cooperazione tra le politiche Pubbliche e gli interventi dei Privati, l'Accordo di Pianificazione, la definizione e l'uso degli extraoneri e del contributo di costruzione che ricomprendono altri due grandi temi:

Questo intervento di larga scala comporta un bacino di grandi risorse economiche per la collettività, costituito dalle valorizzazioni delle aree in progetto e l'utilizzo degli extraoneri e del contributo di costruzione dovuto in primis per la realizzazione del parco commerciale.

Nell'accordo di pianificazione sottoscritto il 30 giugno 2015 si dà atto che gli interventi inseriti nel POC contribuiscono alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la cessione di aree ai comuni, e la realizzazione di opere pubbliche da conteggiare come extraoneri in misura proporzionale ai diritti edificatori assegnati dal POC.

Il valore degli extraoneri viene conteggiato sulla base degli strumenti urbanistici approvati dai comuni e dalle relative deliberazioni.

Gli extraoneri verranno forniti in parte sotto forma di opere pubbliche e in parte per il 30% come somme da spendere anche al di fuori dell'ambito assoggettato a questo POC, per opere di rilevante interesse pubblico.

In particolare con gli extraoneri si andrà a finanziare la parte partecipativa della pianificazioneprogettazione che riguarda la riqualificazione di Mezzavia e del quartiere Braida fortemente coinvolti da questa vasta operazione di rigenerazione urbana.

Verrà avviato un percorso partecipativo ~~data importanza ad un processo di ascolto sociale~~ per valutare la realtà percepita da cittadinanza e categorie della società civile e le aspettative sociali del quartiere Braida, oltre a lanciare un concorso di idee legato a proprio alla rigenerazione urbana di Mezzavia e del quartiere storico di Braida ed alla creazione della nuova città Sostenibile negli stralci attuativi del POC, ancora da pianificare stralci A,B,D.

Queste opere, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono essere interventi sulle scuole sui centri sportivi, sui quartieri, la messa in sicurezza della viabilità carrabile o ciclopeditone, ma anche riqualificazione di parcheggi ed interventi sul centro commerciale naturale come il centro storico.

Nell'ottica di collaborazione pubblico privata si è stabilito nell'accordo di pianificazione, che saranno a carico del privato gli studi ed approfondimenti necessari per la predisposizione del POC come analisi sul traffico, sull'acustica,

e la predisposizione della Valutazione Ambientale Strategica/Valsat, che indica la Sostenibilità dell'intervento.

IL CENTRO COMMERCIALE E IL RAPPORTO CON IL CENTRO COMMERCIALE NATURALE - "IL CENTRO STORICO"



Un grande centro commerciale è una grande occasione di ricchezza per il nostro territorio, perché portatore di lavoro, di attività economiche, di spostamenti di grandi flussi di persone verso questo polo attrattivo.

Bisogna fare diventare questo incubatore di persone un elemento sinergico con i nostri centri storici.

Le nostre realtà comunali da una parte, possono spendere degli "attrattori" in grado di aumentare le presenze in città dei cosiddetti *city user*: polo scolastico, ospedale, uffici finanziari, sistema industriale, ~~museo nazionale~~; dall'altra non sono in condizione di offrire a questi utenti un'adeguata proposta di servizi commerciali e d'intrattenimento (adeguata sia in termini di orari d'apertura, sia in termini di completezza).

L'intervento Cisa-Cerdisa colmerà questo svantaggio concorrenziale rendendo più attrattiva Sassuolo come meta e come luogo in cui restare. Se una persona viene a Sassuolo o evitata di allontanarsi da Sassuolo perché nel nuovo intervento trova una risposta alle sue necessità: culturali, commerciali, ludiche, sarà semplicemente una persona in più in città o una persona in meno che si è diretta verso altre mete.

Il punto è come aumentare, all'interno della città, la possibilità che questo “nuovo city user” frequenti il centro storico.



Il primo livello di azioni da programmare sono di tipo strutturale: **parcheggi e decoro urbano**. Potranno Verranno, quindi, essere realizzati interventi di qualificazione urbana nelle zone del centro storico. ~~Ssui parcheggi è possibile intervenire anche nel breve periodo, ed alcuni interventi sono già previsti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche e comunque intervenire~~ sulle aree prospicienti la Stazione.

-L'intervento più immediato riguarderebbe la riqualificazione delle aree mercatali e delle principali piazze e vie del centro storico, che potranno trovare anche altre forme di finanziamento dai bandi ministeriali MIBAC o europei come il POR-FESER, o da sponsorizzazione da parte di privati e Fondazioni pubbliche.

Questa constatazione apre la riflessione su una specificità dell'intervento Cisa-Cerdisa che di fatto, rispetto ad altre situazioni in cui centro commerciale artificiale e centro commerciale naturale sono molto distanti ed immaginare una frequentazione congiunta presenta livelli di problematicità difficilmente superabili, potrebbe essere letto come un intervento integrato col centro storico di Sassuolo.

Il *trait d'union* potrebbe essere a) un percorso “guidato e dedicato” nella viabilità carrabile e ciclopedonale anche con apposita segnaletica, b) la riqualificazione strutturale dei parcheggi limitrofi al centro storico, c) la modifica del piano di sosta

Parallelamente potrebbe essere messo a punto un sistema d'incentivazione che leghi la frequentazione del centro commerciale artificiale con la possibilità di ottenere la sosta gratuita o con tariffa convenzionata nei parcheggi limitrofi al centro storico. L'offerta commerciale del centro storico di Sassuolo è qualificata e la rete di punti vendita si presenta con tratti di eccellenza. Ciò non toglie che complessivamente ci siano ampi spazi di miglioramento: sia strutturale, sia di servizio ai clienti.

Per questo motivo si potrà creareauspica la creazione di un Fondo per la

qualificazione commerciale del centro storico di Sassuolo che intervenga sia nelle ristrutturazioni dei negozi, sia nell'implementazione di azioni di promocommercializzazione.

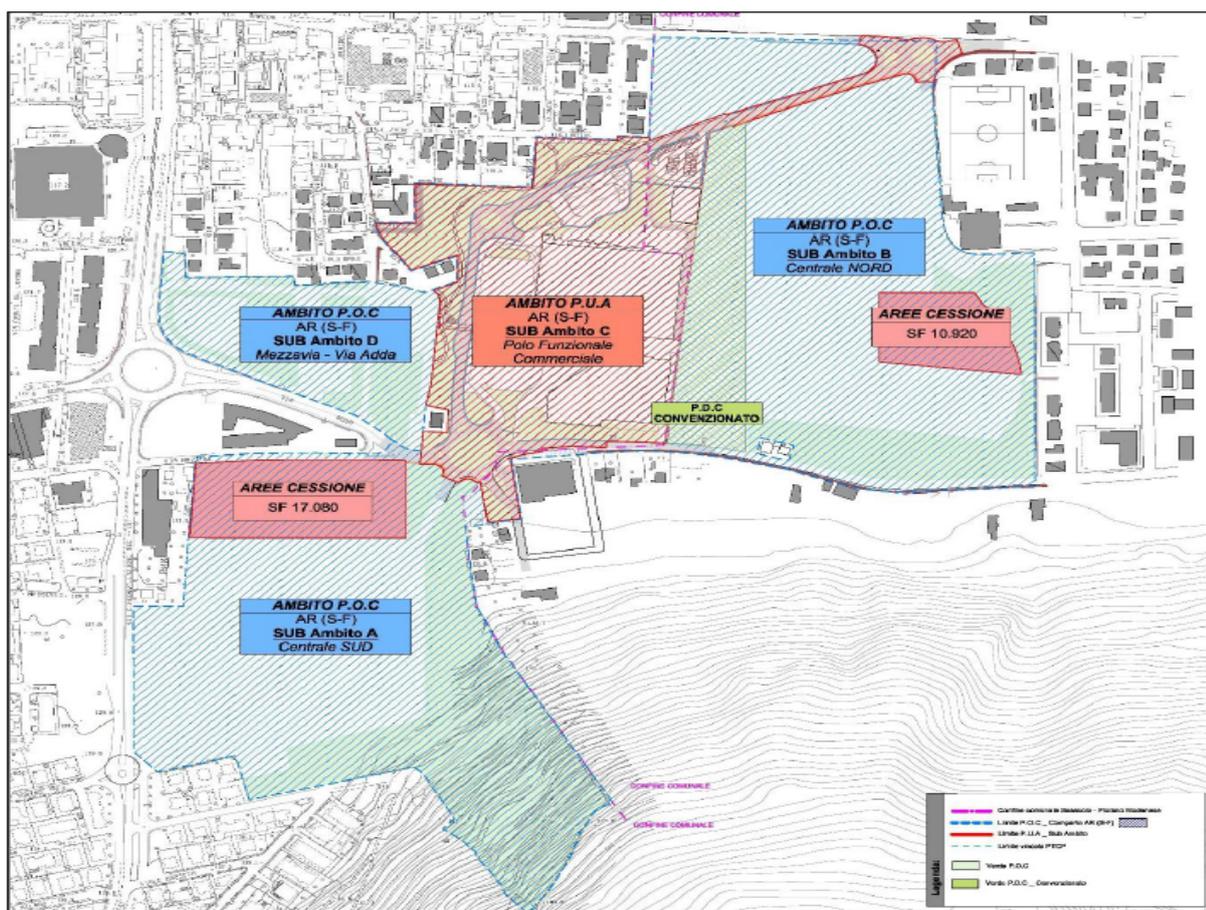
Una fra tante, potrebbe essere quella che finanzia la **fruizione gratuita o convenzionata dei parcheggi blu per i clienti** del centro commerciale naturale SASSUOLOCENTRO.

Questi interventi possono essere finanziati con gli extraoneri legati all'intervento del centro commerciale



TERZA FASE
ESPLICATIVA E PARTECIPATIVA “IL CONCORSO DI IDEE”
E
IL CONCORSO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA PER
L’ALLESTIMENTO DELLA ROTATORIA PRINCIPALE NELLA NUOVA
VIABILITÀ IN PROGETTO

“IL CONCORSO DI IDEE”



Un area così importante deve vedere coinvolta la partecipazione dei privati nella costruzione della fase attuativa del POC.

Il POC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi che serviranno per poter poi procedere agli interventi edilizi negli stralci A, B, D.

Su questi ambiti l'Amministrazione vuole aprire una discussione pubblica, con una fase partecipativa in cui coinvolgere la cittadinanza e le associazioni di categoria ed in particolare il Quartiere Braida, fortemente connesso alle aree assoggettate a POC lanciando un concorso di idee internazionale finanziato con gli extraoneri derivanti dalle valorizzazioni immobiliari delle aree.

Tale concorso mette particolarmente in risalto il tema di Mezzavia e della sua riqualificazione legata alle aree edificabili che verranno cedute al comune di Sassuolo su cui sarà possibile edificare edilizia sociale, trasferire diritti edificatori -e realizzare o trasferire attrezzature pubbliche le altre aree relative ai sub ambiti A e D, le aree immediatamente limitrofe al Comparto Cisa Cerdisa.

~~Ma anche come architetti e ingegneri si immaginano la città sostenibile del futuro lasciando spazio a idee di come intervenire e cosa realizzare in questi ambiti A e D.~~



IL CONCORSO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA INTERNAZIONALE, DI ALLESTIMENTO DELLA ROTATORIA STRADALE PRINCIPALE DELLA NUOVA VIABILITÀ IN PROGETTO

Nel nostro territorio ha cominciato a prendere forma l'idea che le vie di comunicazione possano rappresentare un'occasione di collegamento non solo di carattere economico (materiale), ma anche di carattere culturale (immateriale). A partire dall'esperienza della Stazione AV Mediopandana e delle Vele Reggio Emilia con Santiago Calatrava, si sta affermando l'importanza di lasciare segni di valore internazionale negli snodi che vedono transitare migliaia di persone ogni giorno. Le cosiddette *archistar* sono state chiamate anche a Casalgrande nelle due rotonde progettate da Kengo Kuma e da Daniel Libeskind. Su queste iniziative si sta sviluppando una particolare forma di "turismo professionale" con agenzie che si sono specializzate in viaggi per architetti. Il progetto Cisa Cerdisa potrebbe inserirsi in questa tendenza e con questo concorso di progettazione selezionare una rosa di prestigiose firme internazionali e proporre loro il tema di lasciare un segno architettonico che ricordi l'insediamento industriale da cui parte questa grande operazione di rigenerazione urbana. Anche questa iniziativa verrà finanziata con gli oneri provenienti dagli interventi e dalle valorizzazioni anche per realizzare l'opera pubblica.



