

COMUNE DI SASSUOLO

COMUNE DI FIORANO MODENENSE

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

P.O.C

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

Norme – Schede Normative d'Ambito

Comune di Sassuolo

Sindaco:

Claudio Pistoni

Direttore Settore 2°:

Giuseppina Mazzarella

Servizio Urbanistica e Cartografico:

Maddalena Gardini

Paolo Leoni

Comune di Fiorano Moendese

Sindaco:

Francesco Tosi

Direttore Settore 3°:

Roberto Bolondi

Servizio Urbanistica:

Maria Petruzzello

Marzo 2017

ELABORATO B

Sommario

Art. 1 - Natura, contenuti ed efficacia del POC	2
Art. 2 - Definizione e tipologia degli strumenti attuativi – modalità di attuazione degli interventi	3
Art. 3 - Varianti al POC.....	4
Art. 4 - Interventi ammessi in assenza di PUA.....	4
Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d’uso ammesse dal POC	4
Art. 6 - Disciplina degli interventi in relazione all’attività di bonifica dei suoli	6
Art. 7 - Cessione e attuazione degli interventi nelle aree fondiarie a destinazione pubblica.....	6
Art. 8 – Modalità di determinazione e realizzazione delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali.....	7
Art. 9 – Disposizioni specifiche per l’attuazione del sub ambito D “Mezzavia”	9
Art. 10 – Determinazione della quota minima di permeabilità.....	12
Art. 11 – Localizzazione di impianto di distribuzione di carburanti	12
Art. 12 - Direttive e prescrizioni per la sostenibilità ambientale.....	13
SCHEDE NORMATIVE D’AMBITO	14
ALLEGATO 1 – VALORIZZAZIONE DELLE AREE: VALORE E USO DEGLI “EXTRAONERI”	20

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 la 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.

La pianificazione dell'ambito in territorio del Comune di Sassuolo dovrà accompagnare strutturalmente in forma programmata, anche temporalmente nell'ambito di vigenza del POC, la riqualificazione dell'area di Mezzavia. Per tale motivo, qualora gli interventi nel sub comparto 3 del sub ambito D assoggettato a PUA di iniziativa pubblica, non siano stati avviati prima di quelli previsti nel sub ambito A, l'attuazione del PUA del sub ambito A dovrà essere preceduta da un accordo fra i soggetti attuatori ed il Comune di Sassuolo al fine di identificare le risorse economiche e/o infrastrutturali (contributo di sostenibilità) e le modalità di intervento pre impostare l'attuazione delle previsioni del PUA di iniziativa pubblica relativo al sub ambito D, il quale dovrà essere approvato contestualmente al sub ambito A.

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.

L'inserimento in POC costituisce autorizzazione alla presentazione dei PUA 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 cedere al Comune di Sassuolo;

(2) Comprende 1.950 mq di residenza sociale realizzabile sull'area fondiaria da cedere 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 $UF = 0,05 \text{ mq/mq}$; 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 ciclopeditoni 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 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.

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 fondiari 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 comprato, 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 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 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, 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 B 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 ciclopeditoni 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 del 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 fino alla SV max = 12.000 mq, di cui:

Superficie ammessa per 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.

In adeguamento alle prescrizioni di ARPAE, la progettazione esecutiva dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere valutata nelle aree cortilive delle attività commerciali, l'eventuale necessità di vasche di prima pioggia per le aree destinate al carico/scarico degli automezzi pesanti;
- siano adottati gli interventi migliorativi individuati nella valutazione di clima acustico e di impatto acustico;
- siano effettuati i monitoraggi come previsti nella Valsat di piano.

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

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

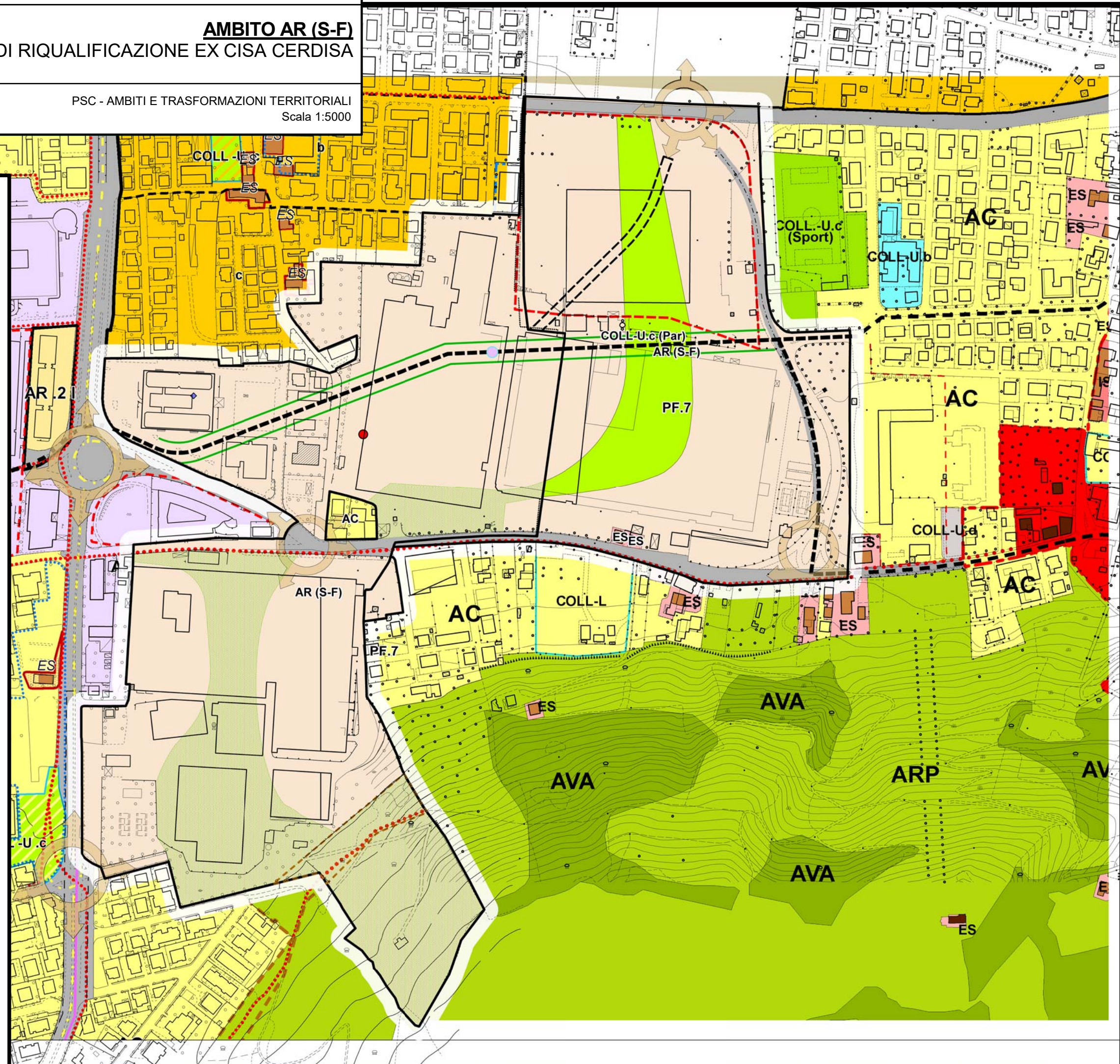
PSC - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI
Scala 1:5000

Comune di Sassuolo

- AR (S-F) - Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale
- AC - Ambiti urbani consolidati
- Aspetto indicativo degli ambiti assoggettati a POC - Aree verdi
- Ambiti con caratteristiche di poli funzionali
- Nuovo Polo Funzionale di Sassuolo-Fiorano Modenese
- Grandi strutture commerciali di rilevanza sovracomunale esistenti (P.O.I.C.)
- Ambiti Pedecollinari perequati
- Piste ciclabili principali
- Viabilità esistente di livello strutturale
- Asse strutturale della riqualificazione urbana del Sistema Sassuolo-Fiorano
- Principali fermate del sistema di trasporto pubblico

Comune di Fiorano Modenese

- ES - Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale
- Edifici di valore storico Architettonico, culturale e testimoniale
- AR (S-F) - Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale
- Ambiti con caratteristiche di poli funzionali
- COLL-U.c Spazi e attrezzature collettive - livello urbano
- Piste ciclabili principali
- Viabilità esistente di livello strutturale
- Viabilità di progetto
- Asse strutturale della riqualificazione urbana del Sistema Sassuolo-Fiorano
- Piani attuativi, in corso di attuazione



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

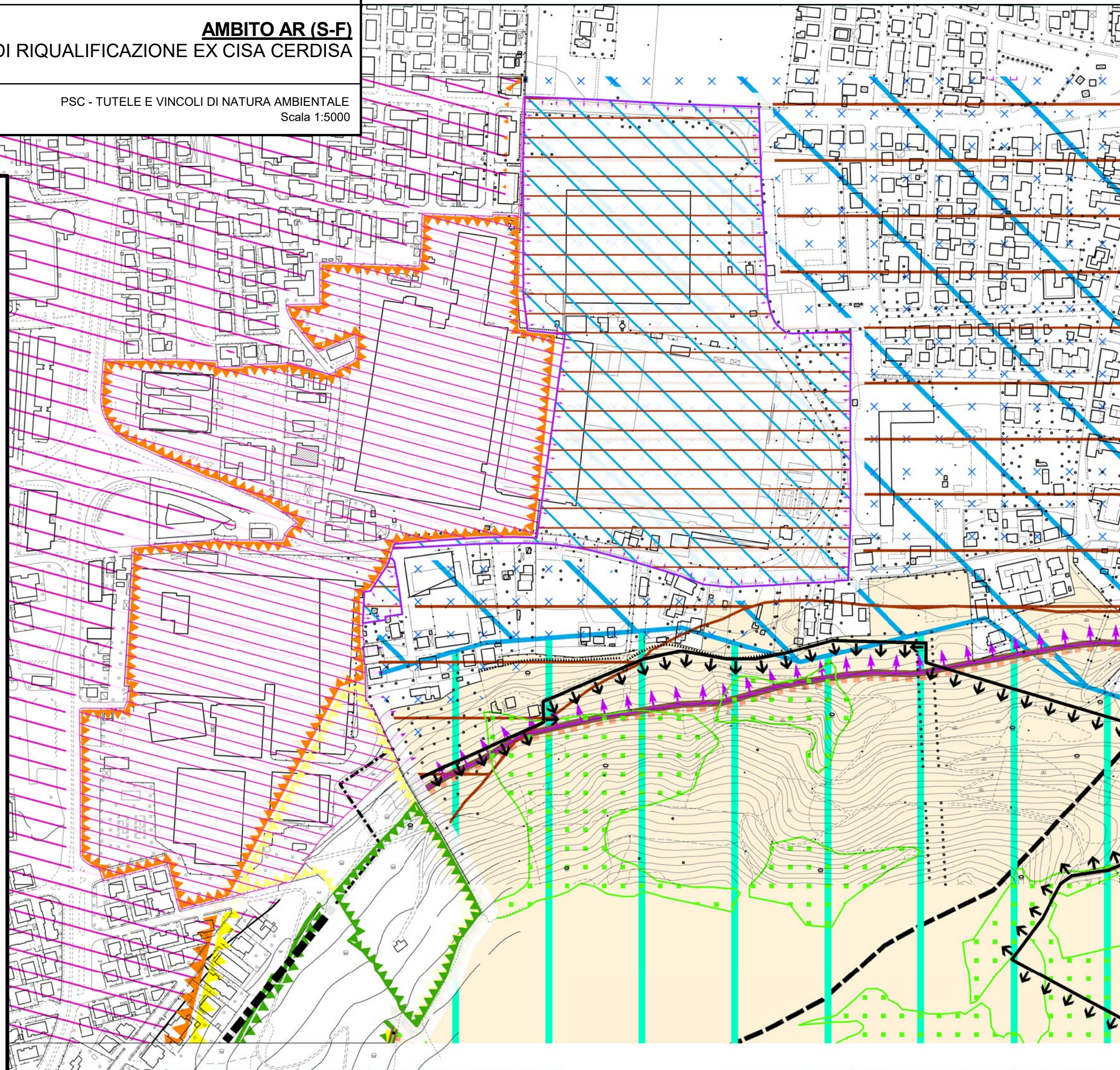
PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE
Scala 1:5000

Comune di Sassuolo

-  SISTEMA COLLINARE
-  GRADO DI VULNERABILITA' DELL'ACQUIFERO PRINCIPALE - Grado di vulnerabilità alto
-  ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - Settori di ricarica tipo B
-  ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - Settori di ricarica tipo C
-  VINCOLO IDROGEOLOGICO

Comune di Fiorano Modenese

-  VULNERABILITA' DELL'ACQUIFERO PRINCIPALE - Alto
-  RISCHIO IDRAULICO - Limite delle zone soggette a criticità idraulica
-  ZONE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA
-  SETTORI DI RICARICA TIPO B - Area di ricarica indiretta della falda



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

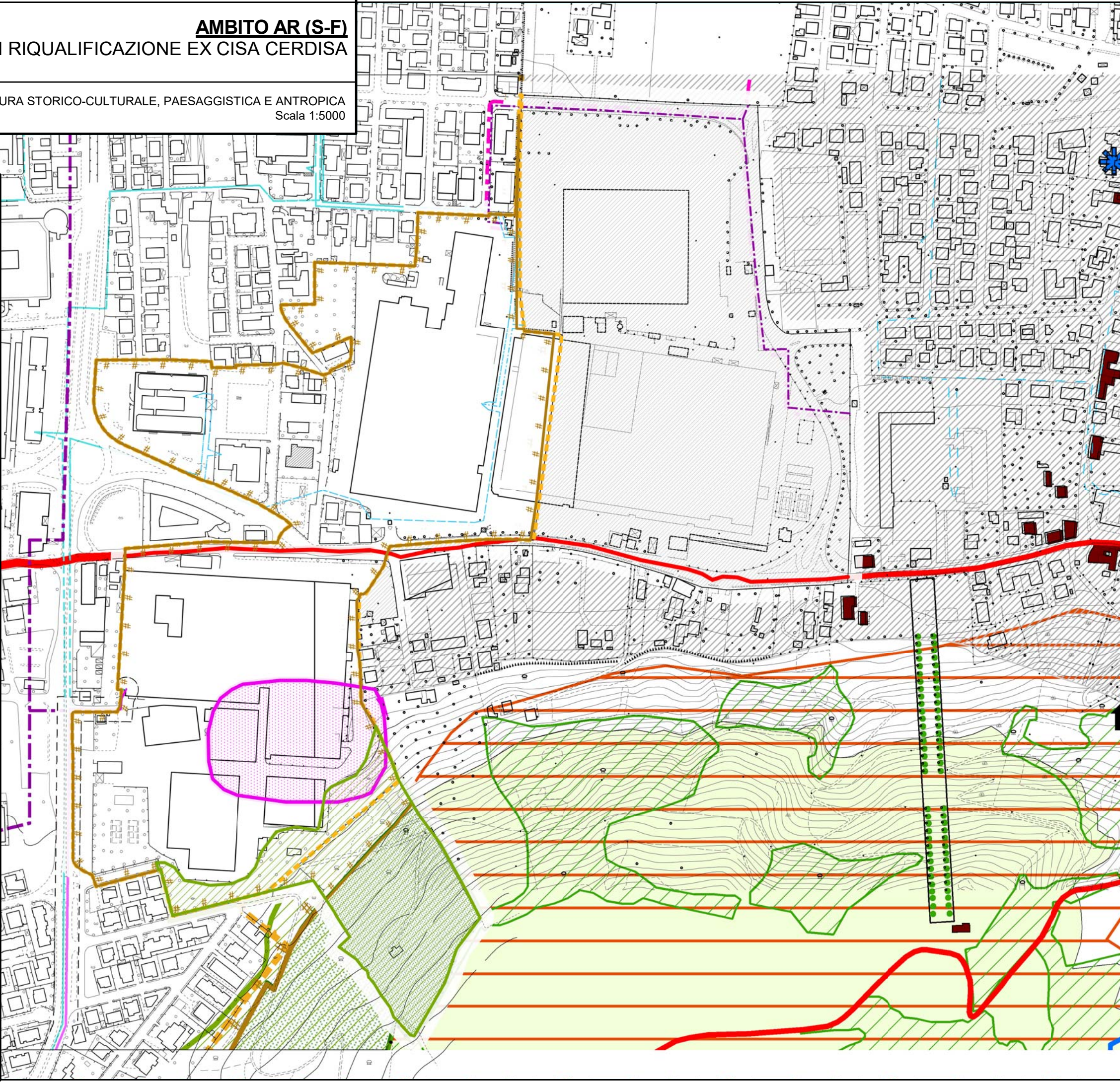
PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA
Scala 1:5000

Comune di Sassuolo

-  LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO
-  ELEMENTI DI INTERESSE STORICO
TESTIMONIALE - Viabilità storica
-  SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - Controllo
archeologico preventivo - A1
-  TUTELA DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI - Zone
di particolare interesse paesaggistico-ambientale
-  SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO - Tutele del
PTCP
-  LIMITE DELLE AREE SOGGETTE A CRITICITA'
IDRAULICA
-  ELETTRRODOTTI - Rete di Media Tensione (MT)
esistente
-  ELETTRRODOTTI - Rete di Media Tensione (MT)
interrata
-  FASCE DI RISPETTO ELETTRRODOTTI

Comune di Fiorano Modenese

-  TU - imite del territorio urbanizzato
-  AMBITI ED ELEMENTI TERRITORIALI DI
INTERESSE STORICO CULTURALE - Viabilità
storica
-  RETE METANODOTI



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 comprende 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.

RIQUALIFICAZIONE AMBITO EX CISA-CERDISA AR S-F
Valorizzazioni

Sassuolo													
											Somma investita sul sito	Somme destinate ad altre opere di interesse pubblico	
Stralcio			Funzione	Valori di delibera		Sup.			aliquota applicata	extraoneri	70%	30%	
SUB-AMBITO "C"	Sassuolo (1° PUA str. A)	Progetto	Commerciale	€ 305,00	\mq	20.000	mq	€ 6.100.000,00	30%	€ 1.830.000,00			
		Esistente	Industriale	€ 144,00	\mq	35.854	mq	€ 5.162.976,00	30%	€ 1.548.892,80			
	Valorizzazione Sassuolo ambito C Commerciale COOP									€ 281.107,20	€ 196.775,04	€ 84.332,16	
	Fiorano (1° PUA str. B)	Progetto	Terziario	€ 250,00	\mq	0	mq	€ -	20%	€ -			
			Commerciale	€ 250,00	\mq	1.000	mq	€ 250.000,00	20%	€ 50.000,00			
		Esistente	Industriale	€ 100,00	\mq	0	mq	€ 197.230,06	20%	€ 39.446,01			
			Valorizzazione Fiorano ambito C Commerciale-Direzionale CISF									€ 10.553,99	€ 6.332,39
SUB-AMBITO "A"	Sassuolo	Progetto	Residenza libera	€ 649,82	\mq	19.517	mq	€ 12.682.398,39	30%	€ 3.804.719,52			
			Residenza Convenzionata	€ 389,89	\mq	4.879	mq	€ 1.902.359,76	30%	€ 570.707,93			
			Terziario	€ 250,00	\mq	7.289	mq	€ 1.822.250,00	30%	€ 546.675,00			
			Totale		31.685		€ 16.407.008,15		€ 4.922.102,44				
		Esistente	Industriale	€ 144,00	\mq	57.373	mq	€ 8.261.712,00	30%	€ 2.478.513,60			
			Residenziale da ambito AC	€ 649,82	\mq	1.062	mq	€ 690.108,37	30%	€ 207.032,51			
			Residenziale da premio (1)	€ 399,82	\mq	610	mq	€ 243.853,90	30%	€ 73.156,17			
			Residenziale da premio (2)	€ 649,82	\mq	610	mq	€ 396.331,38	30%	€ 118.899,41			
			Residenziale da parco (3)	€ 649,82	\mq	650,8	mq	€ 422.885,58	30%	€ 126.865,67			
			Totale		€ 10.014.891,23		€ 3.004.467,37						
		Valorizzazione complessiva altri stralci: Sassuolo									€ 1.917.635,07	€ 1.342.344,55	€ 575.290,52
		Totale extraoneri CISF a Sassuolo										€ 2.198.742,27	
SUB-AMBITO "D" (sub 3)	Sassuolo	Progetto	Residenza libera	€ 649,82	\mq	0	mq	€ -	30%	€ -			
			Residenza Sociale	€ 389,89	\mq	0	mq	€ -	30%	€ -			
			Terziario	€ 250,00	\mq	12.693	mq	€ 3.173.250,00	30%	€ 951.975,00			
			Commerciale (lotto su circonv)	€ 305,00	\mq	2.500	mq	€ 762.500,00	30%	€ 228.750,00			
			Totale		15.193		€ 3.935.750,00		€ 1.180.725,00				
		Esistente	Residenza libera	€ 649,82	\mq	2.480	mq	€ 1.611.552,51	30%	€ 483.465,75			
			Terziario	€ 250,00	\mq	3.759	mq	€ 939.750,00	30%	€ 281.925,00			
			Commeziale	€ 305,00	\mq	4.000	mq	€ 1.220.000,00	30%	€ 366.000,00			
			Totale		€ 3.771.302,51		€ 1.131.390,75						
		Valorizzazione complessiva altri stralci: Sassuolo Mezzavia									€ 49.334,25	€ 34.533,97	€ 14.800,27

SUB-AMBITO "B"	Fiorano Modenese											
										Somma investita sul sito	Somme destinate ad altre opere di interesse pubblico	
	Stralcio		Funzione	Valori di delibera		Sup.			aliquota applicata	extraoneri	60%	40%
	Fiorano	Progetto	Residenza libera	€ 500,00	\mq	12.483	mq	€ 6.241.600,00	20%	€ 1.248.320,00		
			Residenza Sociale	€ 300,00	\mq	3.121	mq	€ 936.240,00	20%	€ 187.248,00		
			Terziario	€ 250,00	\mq	17.447	mq	€ 4.361.750,00	20%	€ 872.350,00		
			Commercio	€ 250,00	\mq	0	mq	€ -	20%	€ -		
			Totale			33.051		€ 11.539.590,00		€ 2.307.918,00		
		Esistente	Industriale	€ 100,00	\mq	62.152	mq	€ 6.215.200,00	20%	€ 1.243.040,00		
			Residenziale da premio (1)	€ 250,00	\mq	390	mq	€ 97.522,53	20%	€ 19.504,51		
			Residenziale da premio (2)	€ 500,00	\mq	390	mq	€ 195.045,05	20%	€ 39.009,01		
			Residenziale da parco (3)	€ 500,00	\mq	416,2	mq	€ 208.113,07	20%	€ 41.622,61		
			€ 6.715.880,66									
	Valorizzazione complessiva altri stralci: Fiorano sub Ambito B									€ 964.741,87	€ 578.845,12	€ 385.896,75
85.798 (84.736+1.062 da AC)								Totale	€ 3.223.372,38			
								Coop	€ 281.107,20			
								CISF	€ 2.892.930,93			
								Mezzavia	€ 49.334,25			

Residenziale da premio (1): premio assegnato per accordo che preveda rapida demolizione di tutti i fabbricati esistenti (var. funzione da terziario a residenza), con SC suddivisa al 61%-39% tra i due comuni
Residenziale da premio (2): premio assegnabile dal POC per la definizione favorevole delle aree di cessione, con SC suddivisa al 61%-39% tra i due comuni
Residenziale da parco (3). Ambito perequato da destinare a parco: la potenzialità edificatoria di 1.067 mq per funzioni residenziali è già perequata. con SC suddivisa al 61%-39% tra i due comuni