

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**

Documento Programmatico per la Qualita' Urbana

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 D

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.

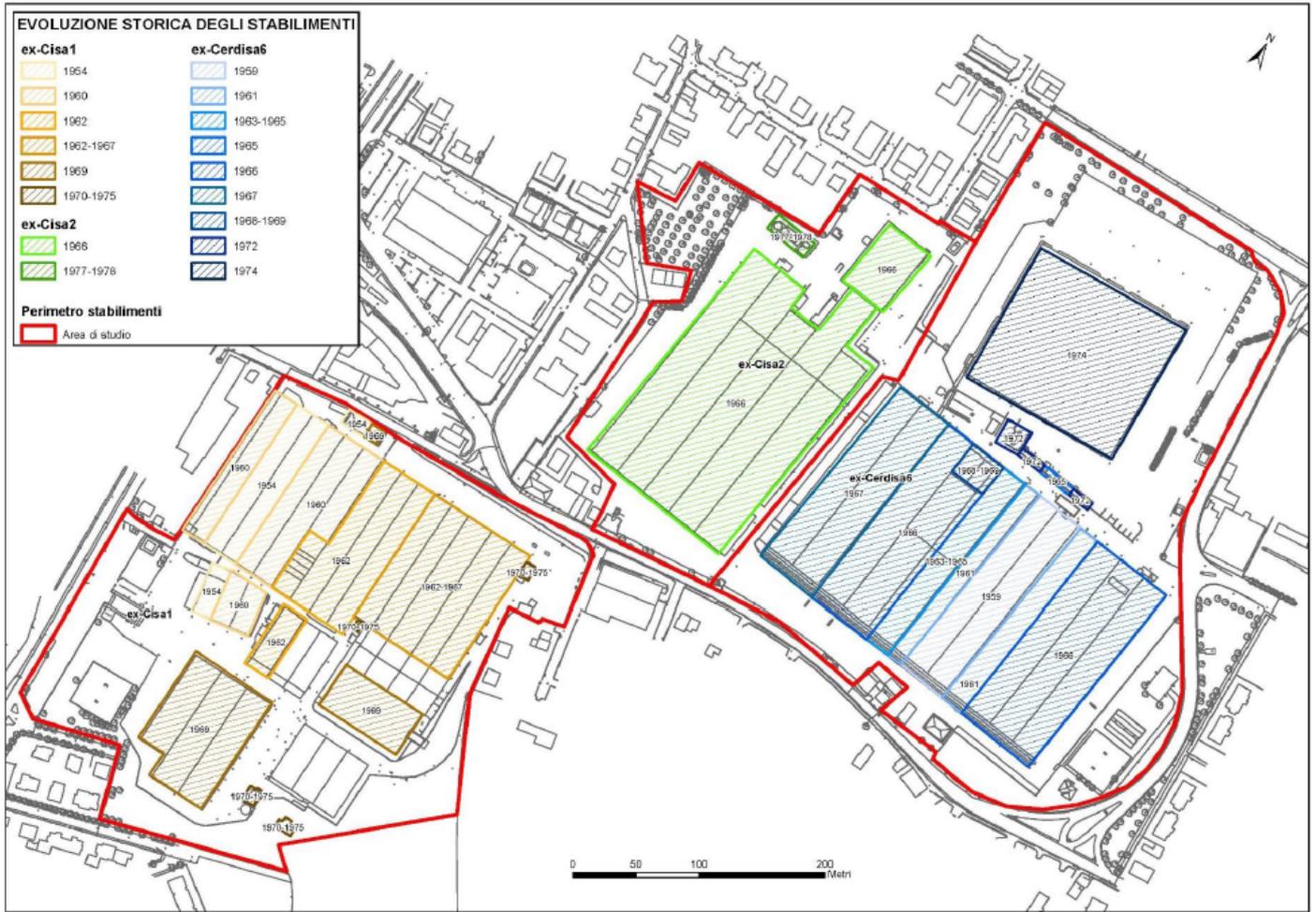
L'area che prima era polo attrattore di funzioni e persone e generatrice di una fluente economia, è andata progressivamente degradandosi, a causa della marginalità assunta rispetto ai due nuclei cittadini di Fiorano e Sassuolo.

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.

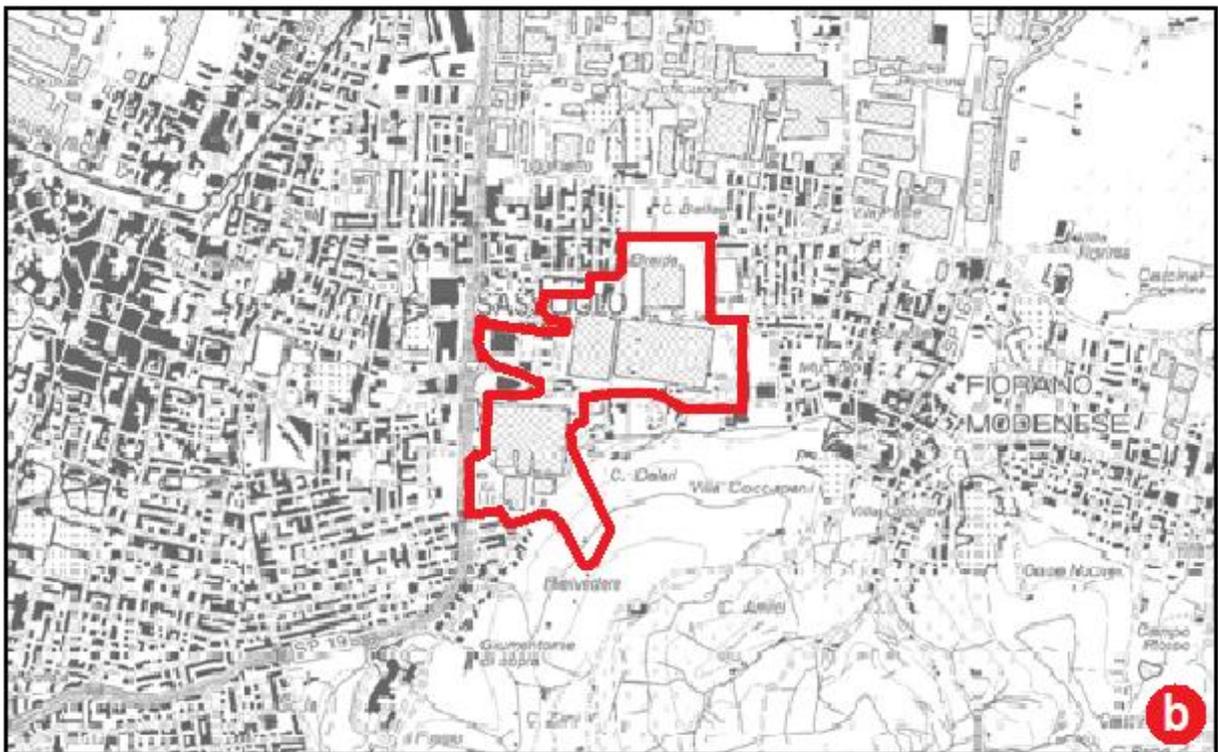
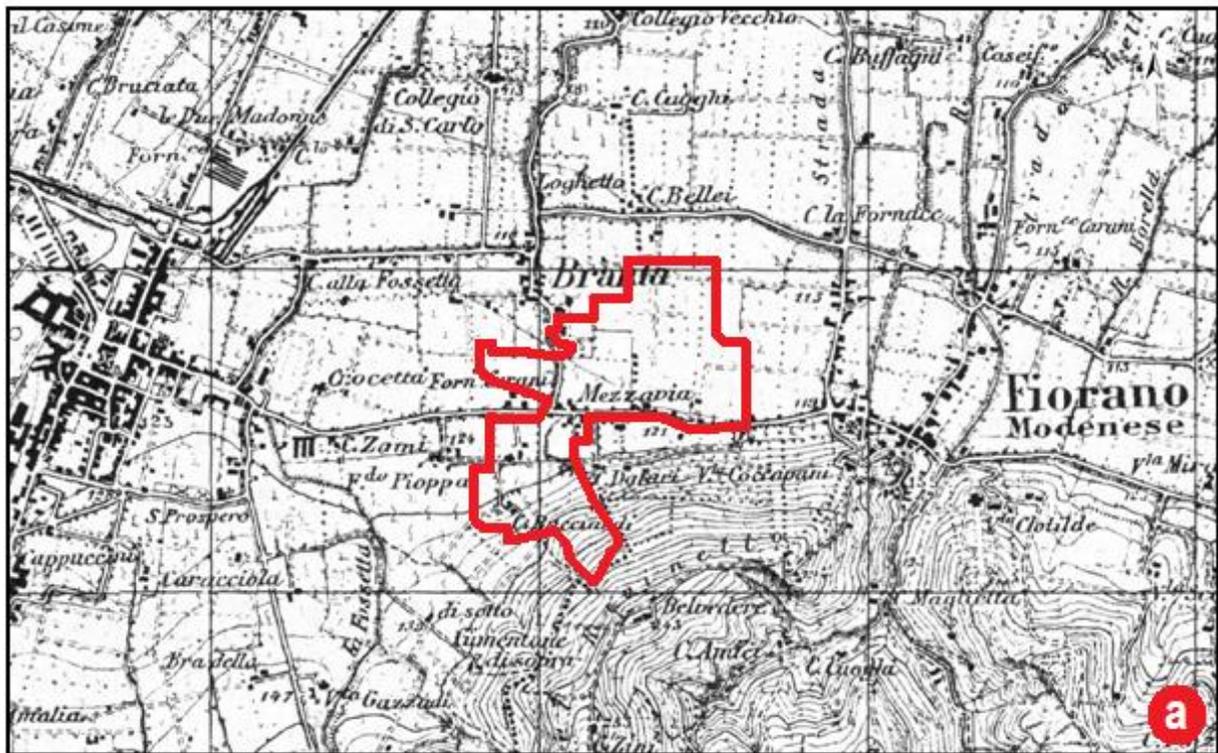
Questo POC sancisce come un'inversione di tendenza dall'immobilismo e degrado di queste aree, e si dà il via ad una grandissima operazione di rigenerazione urbana di valenza provinciale, spostando l'attenzione dalla corsa al costruire e al consumo di suolo, alla sostenibilità di ciò che si progetta, 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.

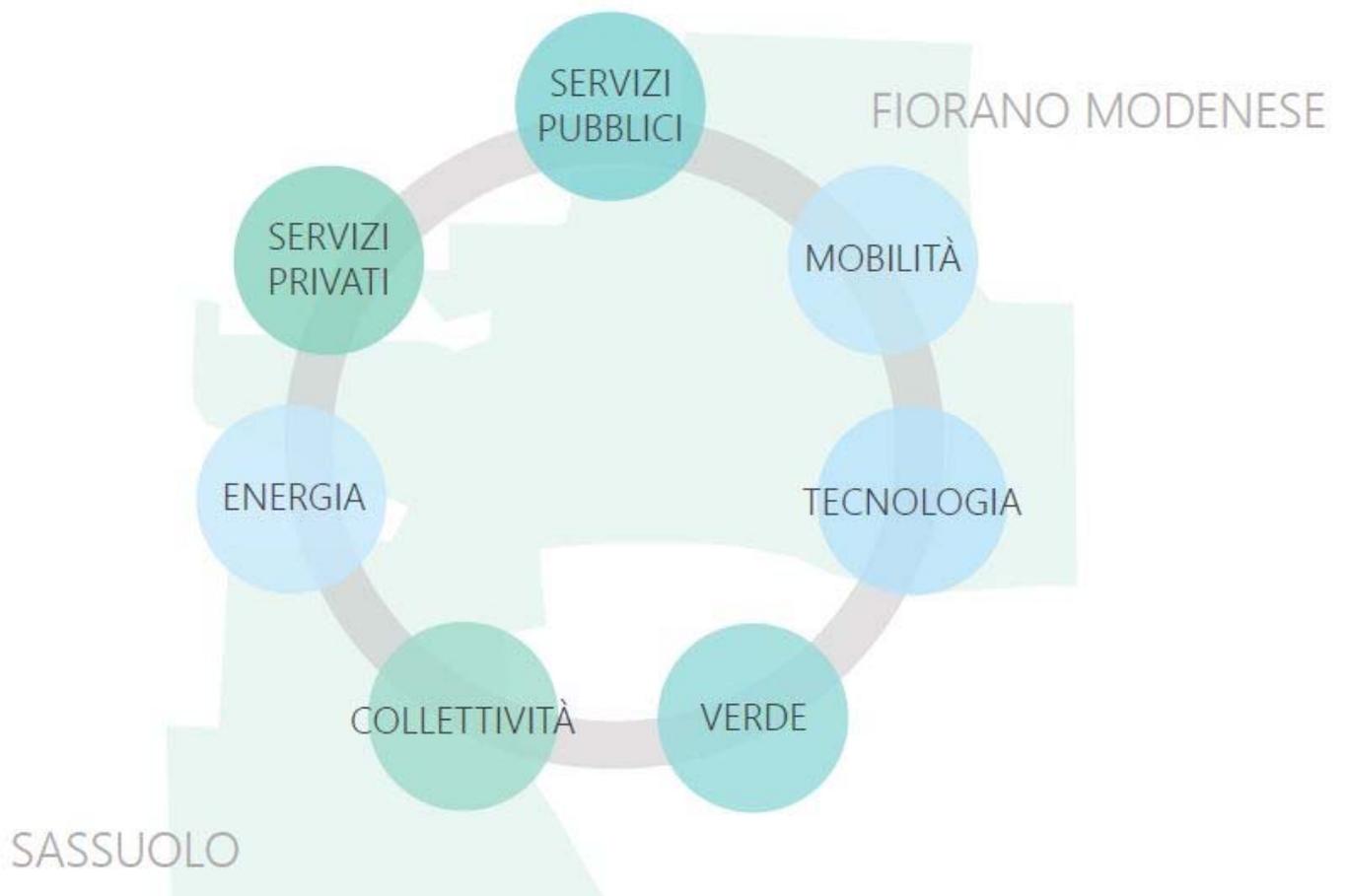
Il POC contiene, per gli ambiti disciplinati, un apposito elaborato denominato **Documento Programmatico per la Qualità Urbana** che, per parti significative della città, comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture 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 QUALITA' 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.

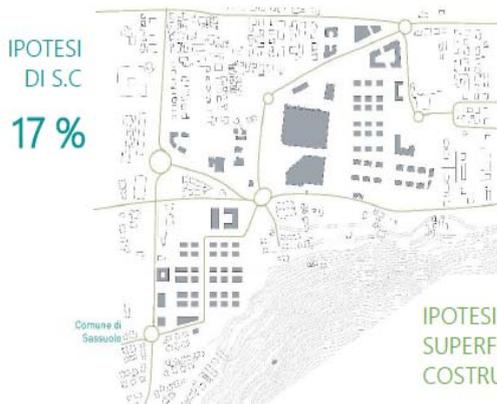
In sintesi, il D.P.Q.U ha il compito di porre bene i problemi e individuare le prospettive di “miglioramento della qualità urbana”, esponendo una serie di questioni progettuali coerenti, sostenibili e compatibili tra loro, che il P.O.C. dovrà affrontare e declinare come interventi sul territorio ed individuarle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



IPOTESI DI
SUPERFICIE
COSTRUIBILE

17 %

PRIMA

40 %

LA PERMEABILITÀ

FIORANO MODENESE

48%

POLO COMMERCIALE

33%

MEZZAVIA

45%

SASSUOLO

57%



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%.

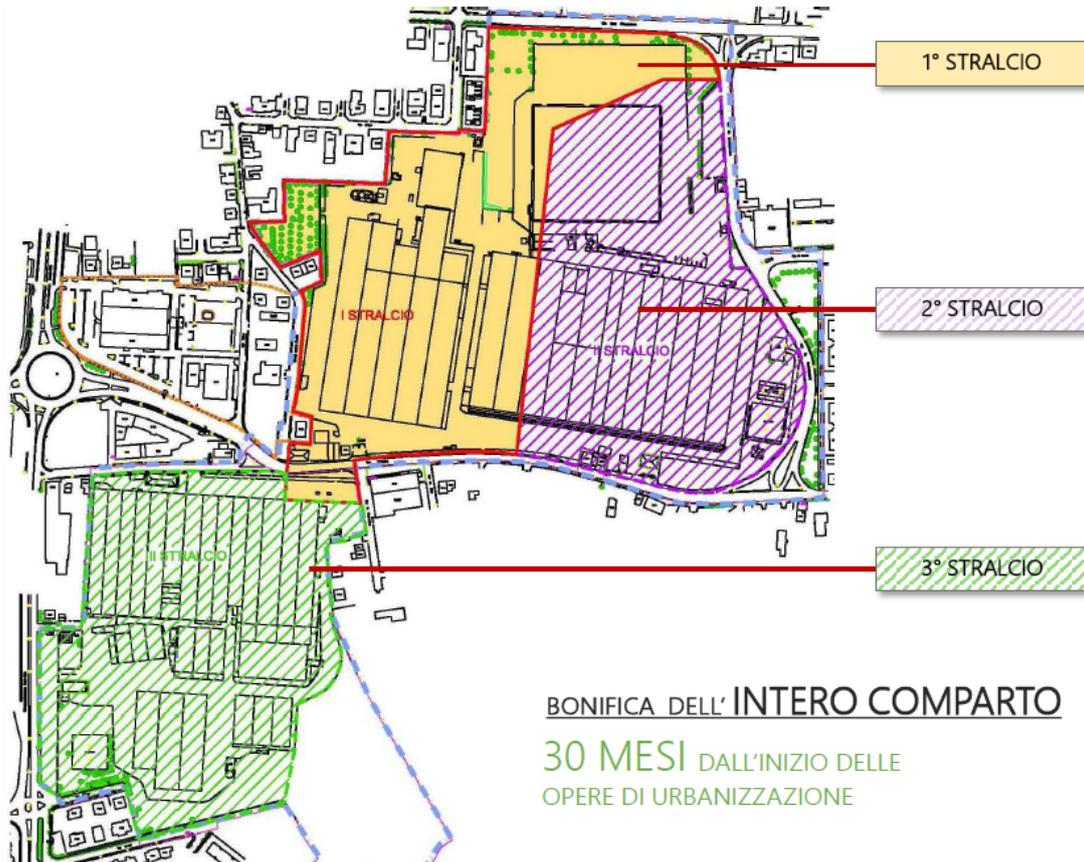
La superficie permeabile attualmente è solo il 19% della superficie territoriale.

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:

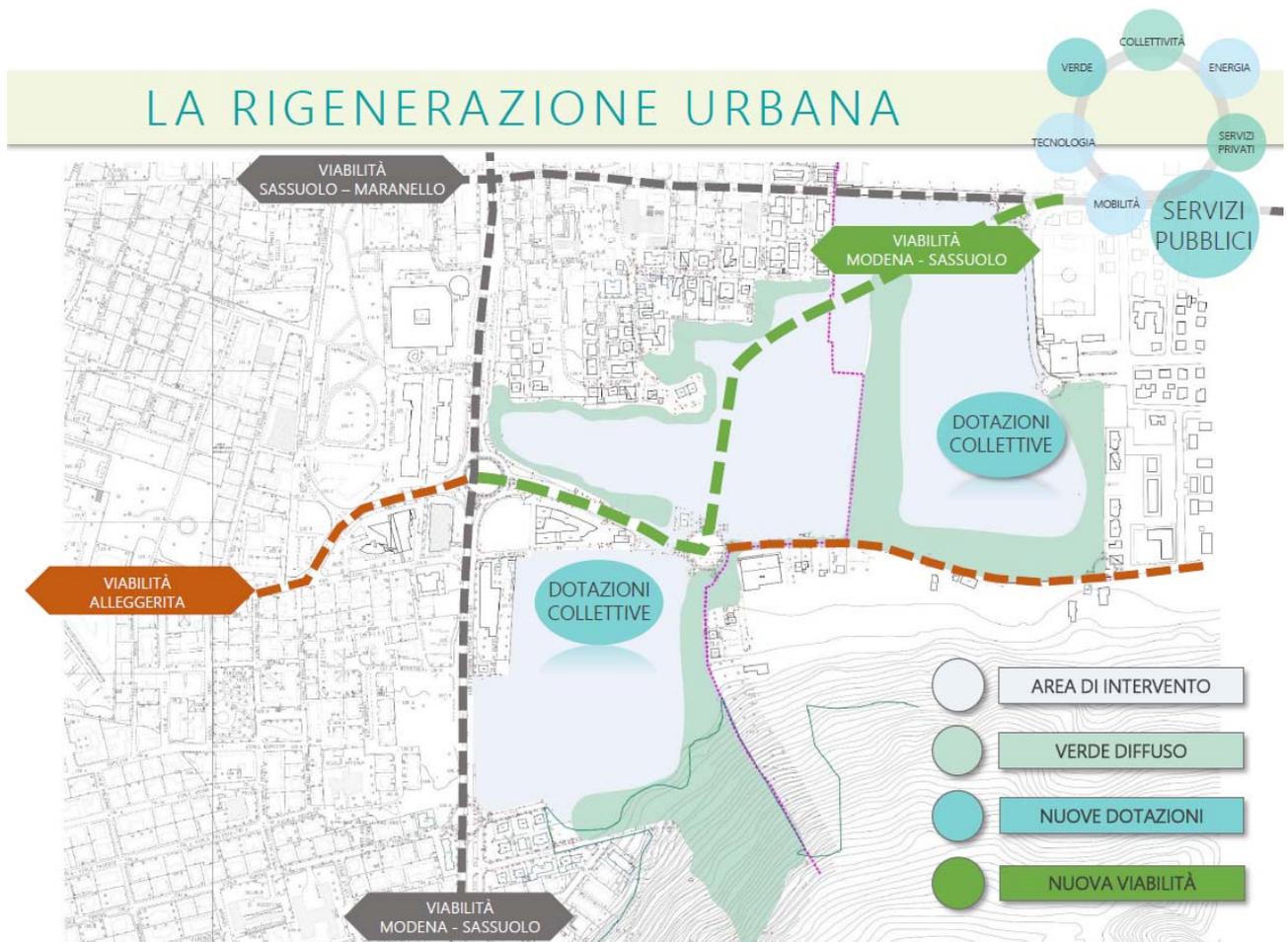
La **Sicurezza** è elemento fondamentale per la qualità della vita ed ha un uso determinante sull'uso degli spazi urbani da parte dei cittadini. Quando in una città si installa la paura e i cittadini disertano gli spazi di incontro collettivo, la perdita di qualità della vita è enorme.

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.

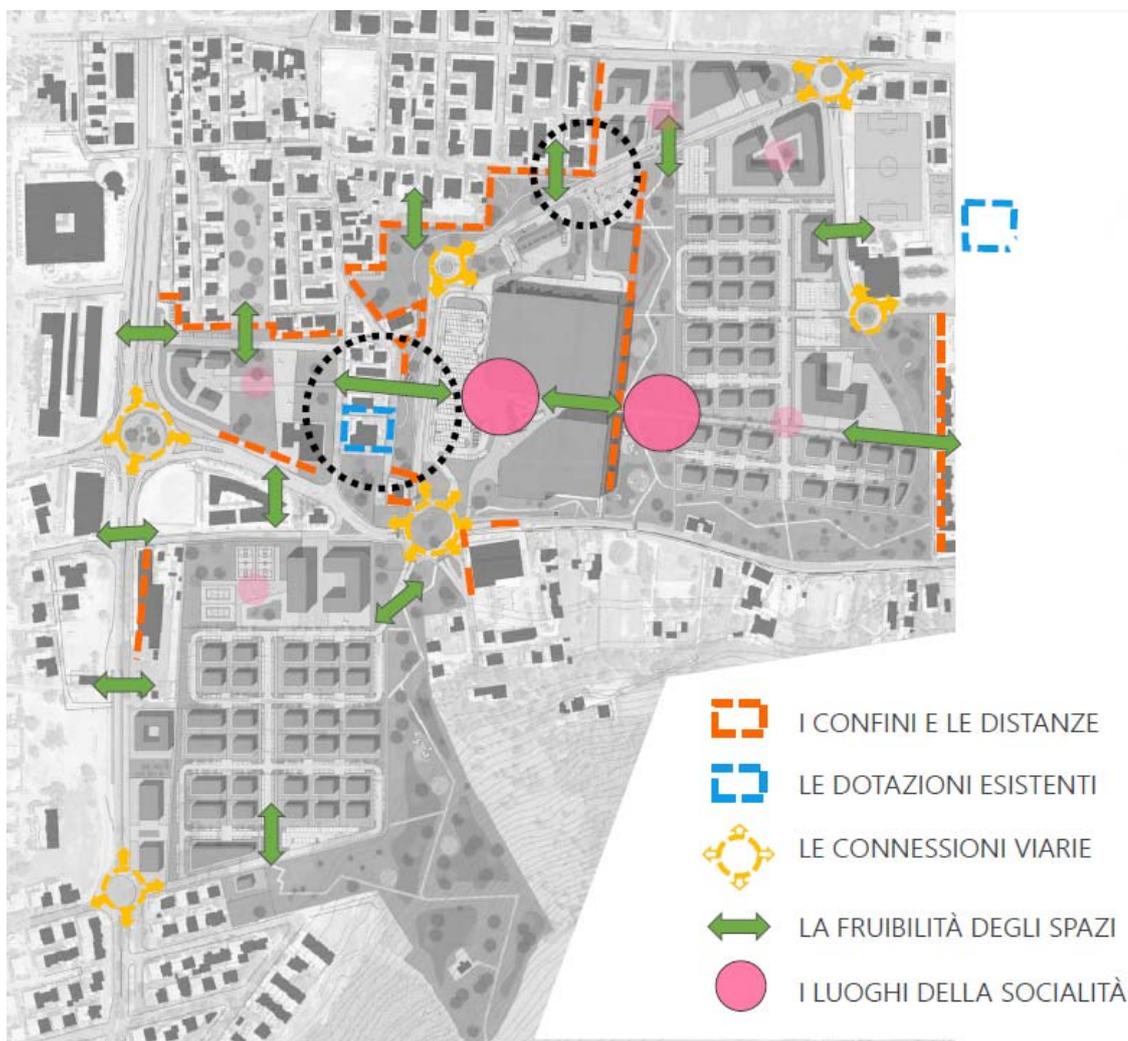
ed i parametri di riferimento per esprimere questo valore aggiunto sono:

- 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

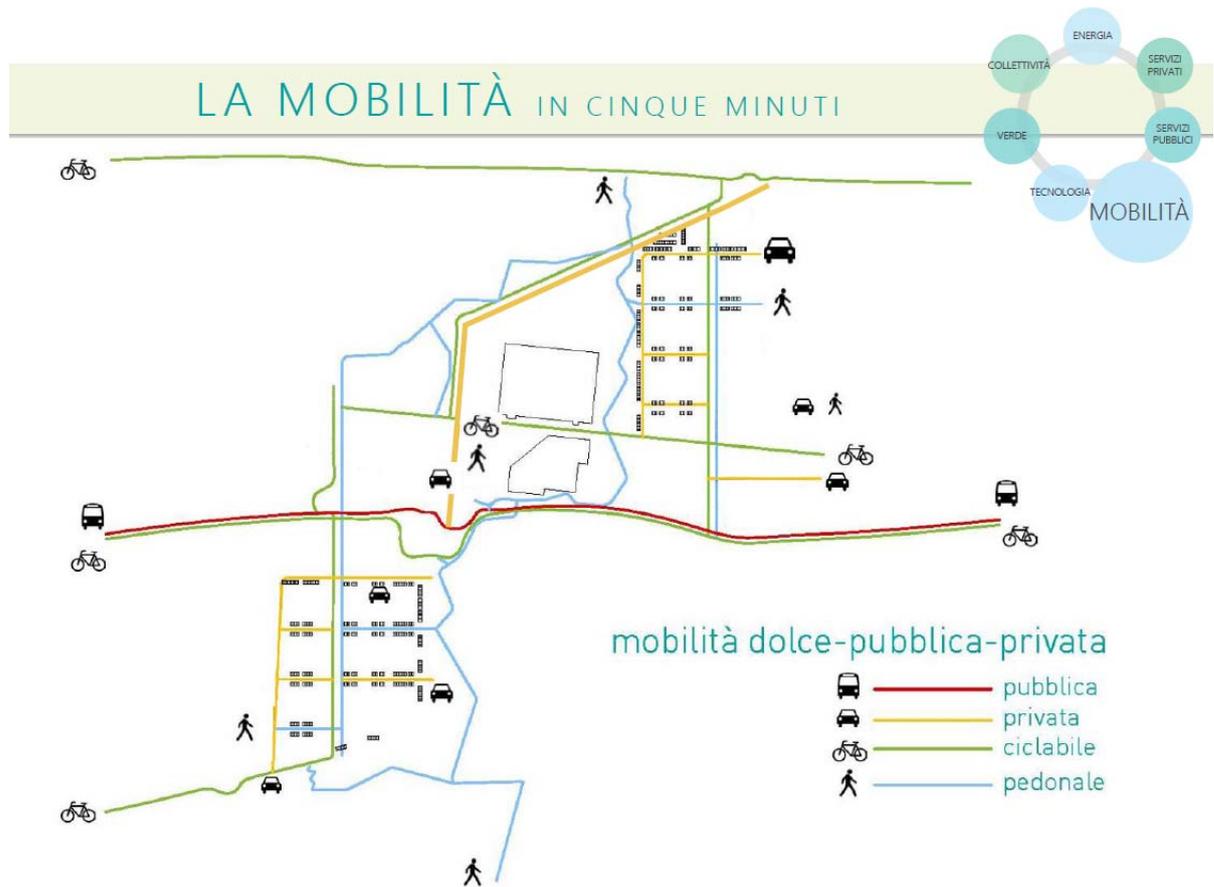


- Utilizzo di materiali fonoassorbenti, drenanti, ecologici, al fine di caratterizzare uno standard elevato di sostenibilità ambientale per le opere di urbanizzazione del POC
- Rigenerazione urbana anche attraverso interventi di demolizione ricostruzione con migrazione dei diritti edificatori su aree 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

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.

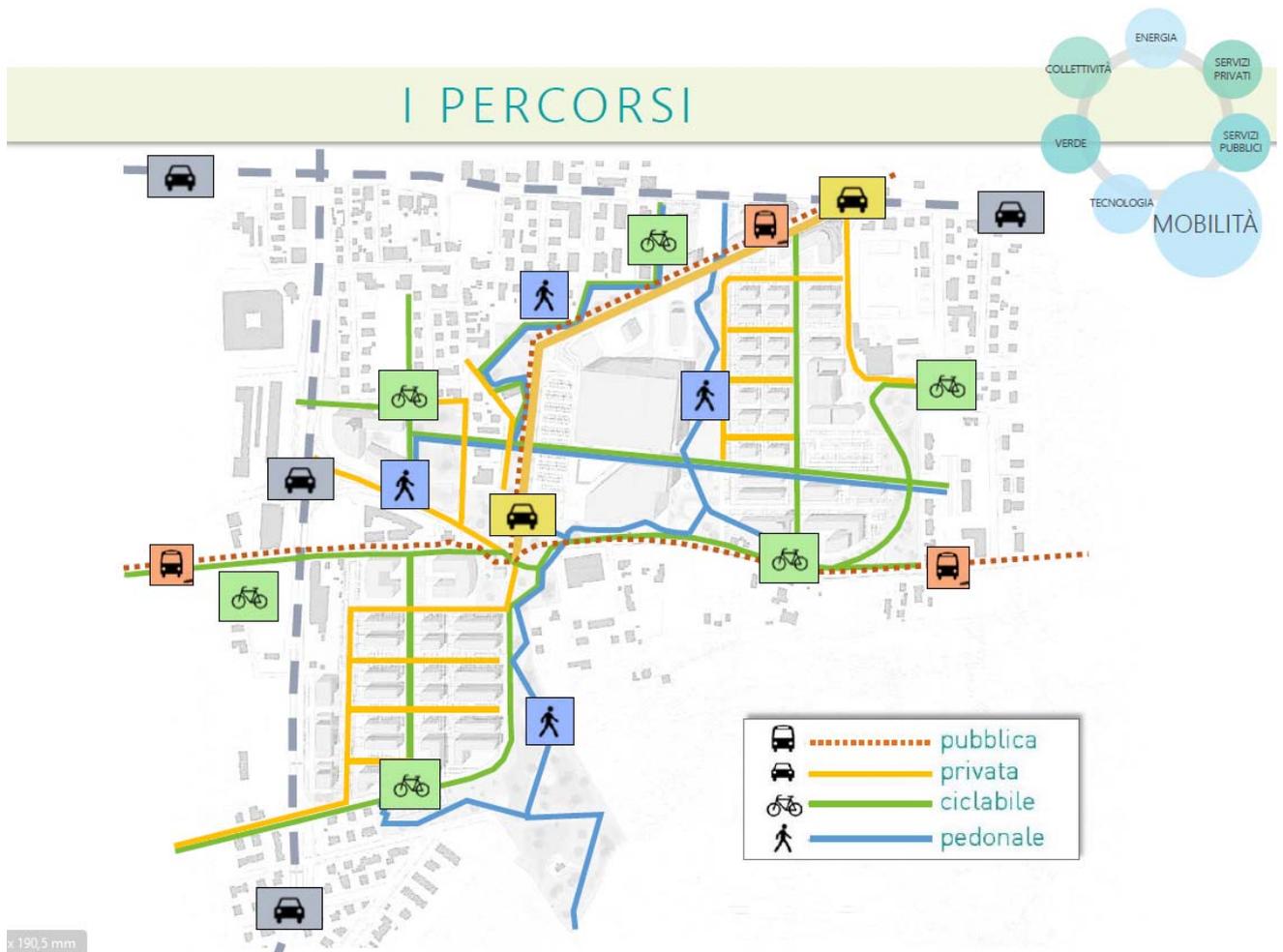
La percezione di benessere e sicurezza dei cittadini è legata fortemente alla qualità dell'accessibilità ai centri nevralgici della città, ai poli attrattori di quartiere ed ai servizi di vicinato.

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 pianificazione che riguarda la riqualificazione di Mezzavia e del quartiere Braida fortemente coinvolti da questa vasta operazione di rigenerazione urbana.

Verrà avviato un percorso partecipativo 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 ciclopedonale, 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; dall'altra non sono in condizione di offrire a questi utenti un'adeguata proposta di servizi commerciale 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, quindi, essere realizzati interventi di qualificazione urbana nelle zone del centro storico sui parcheggi e 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

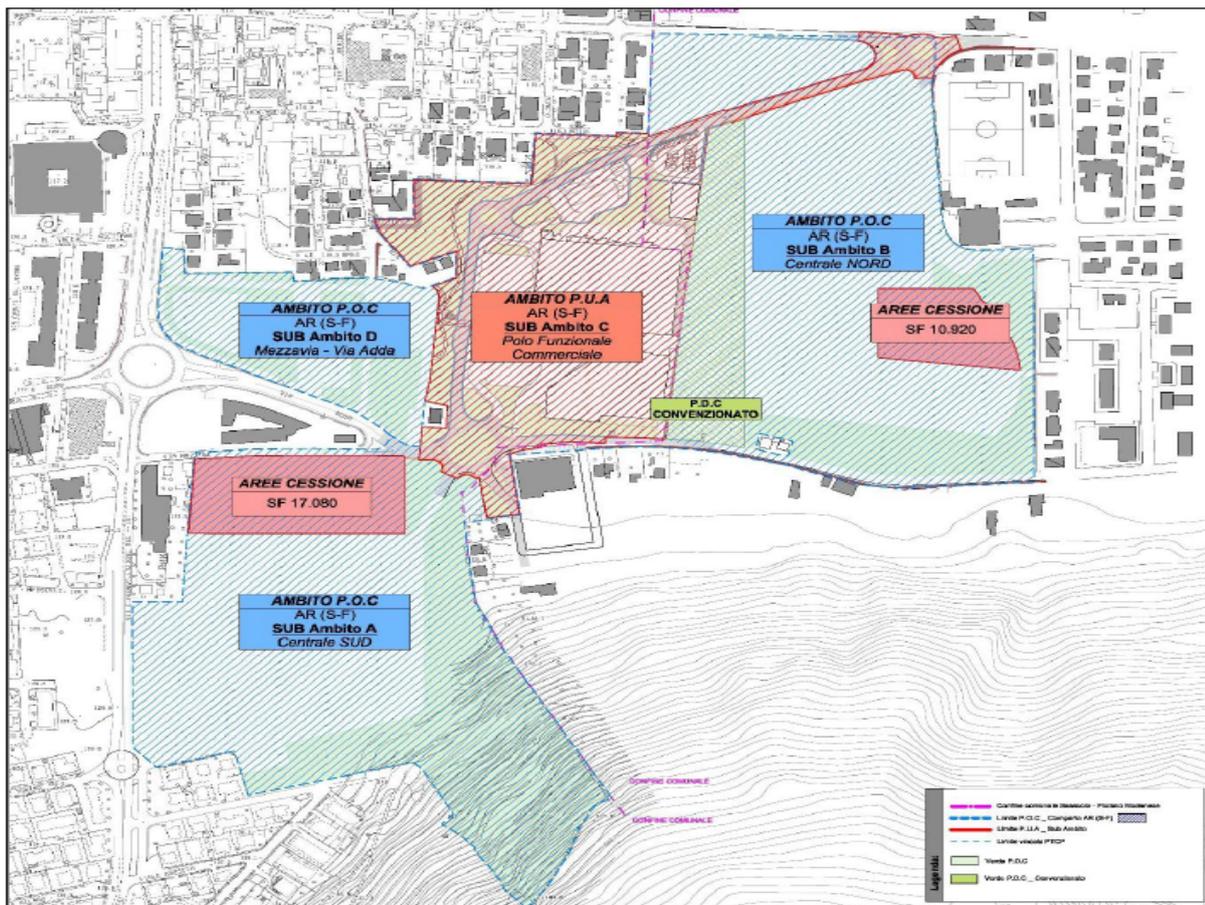
Parallelamente potrebbe essere messo a punto un sistema d'incentivazione che leghi la frequentazione del centro commerciale artificiale con la possibilità di ottenere la sosta gratuita o con tariffa convenzionata nei parcheggi limitrofi al centro storico. L'offerta commerciale del centro storico di Sassuolo 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 creare un **Fondo per la qualificazione commerciale del centro storico di Sassuolo** che intervenga sia nelle ristrutturazioni dei negozi, sia nell'implementazione di azioni di promo-commercializzazione.

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

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





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.