

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

ATTUAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART 18 L.R. 20/2000



COMUNI DI  
SASSUOLO E FIORANO MODENESE



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

### Relazione Piano Urbanistico Attuativo

I Tecnici Progettisti:

Arch. Giuseppe Gervasi



Ing. Danilo Dallari



*Ottobre 2016*

**ELABORATO 1**

## **Sommario**

<i>Art. 1 – Identificazione della Proprietà .....</i>	<b>3</b>
<i>Art. 2 – Inquadramento Urbanistico dell’area.....</i>	<b>3</b>
<i>Art. 3 – Localizzazione .....</i>	<b>4</b>
<i>Art. 4 – Dati Catastali .....</i>	<b>6</b>
<i>Art. 5 – Contenuto della Proposta .....</i>	<b>7</b>
<i>Art. 6 – Caratteristiche della Proposta Progettuale.....</i>	<b>13</b>
<i>Art. 7 – Caratteristiche Edilizie che rientrano nel campo dei requisiti volontari degli edifici .....</i>	<b>16</b>
<i>Art. 8 – La Proposta in Sintesi.....</i>	<b>17</b>
<i>Art. 9 – Il nuovo Polo Commerciale.....</i>	<b>18</b>
<i>Art. 10 – Impianto di Distribuzione Carburanti .....</i>	<b>20</b>
<i>Art. 11 – Edificio Terziario .....</i>	<b>21</b>

## **Disposizioni Generali**

### ***Art. 1 – Identificazione della Proprietà***

- Dott. Alfonso Panzani nato a Sassuolo (Mo) il 14/04/1952 C.F. PNZLNS52D14I462S in qualità di legale rappresentante delle “Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.” , con sede a Modena in Strada delle Fornaci n. 20, Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.
- Dott.ssa Loredana Panzani nata a Modena il 13/11/1946 C.F. PNZ LDN 46S53 F257L in qualità di legale rappresentante di “ARCA s.p.a.” , con sede a Modena in Strada delle Fornaci n. 20 Arca s.p.a.
- Dott. Mirco Dondi, in qualità di vicepresidente e legale rappresentante di Coop Estense s.c. (di seguito denominato anche coattuatore del primo stralcio funzionale con funzione commerciale) con sede a Modena in Viale Virgilio n. 20, C.F. / P.Iva 00162660369
- Comune di Sassuolo
- Comune di Fiorano Modenese

### ***Art. 2 – Inquadramento Urbanistico dell’area***

**L’area oggetto della presente relazione è quella identificata dagli elaborati come Sub Ambito C- polo Funzionale Commerciale**, come espresso dallo schema di accordo N. 84 del 26/06/2015 ai sensi dell’art 18 L.R. 20/2000 finalizzato alla realizzazione dell’intervento avente per oggetto il programma di riqualificazione ambito denominato “AR (S-F) EX CISA-CERDISA che prevede che l’attuazione del nuovo assetto pianificatorio dell’area non comporti variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente (PSC), che l’intero ambito sarà assoggettato a POC e che il primo stralcio funzionale in oggetto possa essere attuato nel rispetto dei PSC e delle norme vigenti, mentre, ogni altro intervento successivo dovrà essere sottoposto ad approvazione di specifici PUA per stralci funzionali. In particolare le aree del Sub ambito C sono individuate dai PSC vigenti all’interno dell’Ambito AR (S-F) Ex CISA-CERDISA all’interno del Sub Ambito Centrale con un’estensione di mq 353.297, che ricade in parte nel Comune di Sassuolo e in parte in quello di Fiorano Modenese, comprendente le aree di proprietà CISF s.p.a. per mq 324.811, di ARCA s.p.a. per mq 460 e di proprietà comunali per complessivi mq 28.026.

### Art. 3 – Localizzazione

Area di pedecollina, in posizione baricentrica tra i centri storici di Sassuolo e Fiorano, attraversata dalla Statale che la divide in due parti: quella a monte, interamente nel Comune di Sassuolo, e quella a valle, molto più estesa, in parte nel Comune di Sassuolo e in parte in quello di Fiorano.

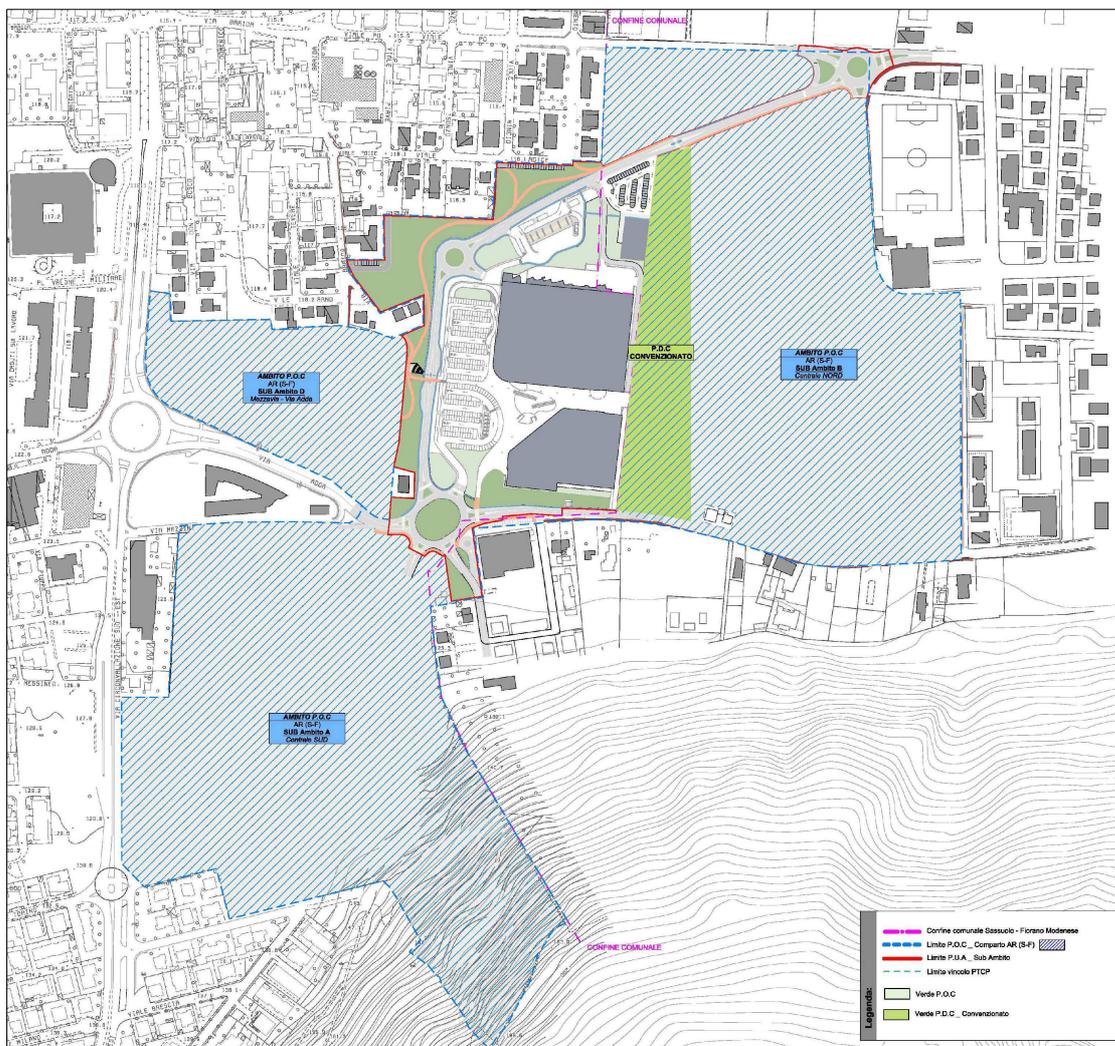
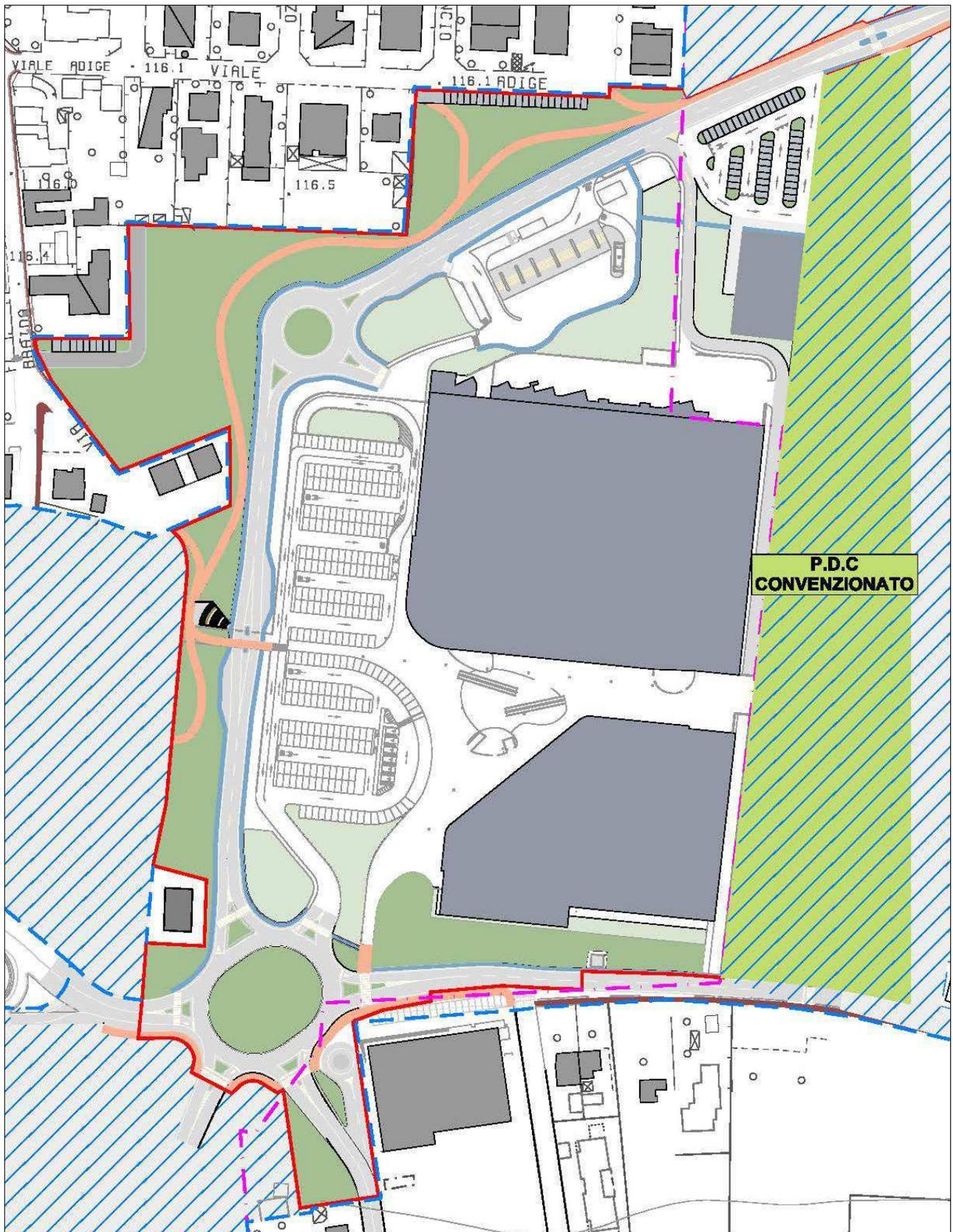


Figura 1. Planimetria generale degli interventi assoggettati a P.U.A



**Figura 2.** Planimetria degli interventi assoggettati a P.U.A

## **Art. 4 – Dati Catastali**

A seguire si riportano le coordinate catastali dell'area soggetta ad intervento (Area Ambito POC con valenza di PUA)

▪ **Aree private Comune di Sassuolo:**

Proprietà CISF S.p.A

- Fg.32 Mapp. 133-134-135-183-184-140-141-143-170

Proprietà Cerdisa + ENEL

- Fg.32 Mapp. 159

Proprietà ARCA S.p.A

- Fg.32 Mapp. 142

▪ **Aree pubbliche del Comune di Sassuolo:**

- Via Mazzini

- Tratto finale di Via Adige

▪ **Aree private Comune di Fiorano:**

Proprietà CISF S.p.a.

- Fg.10 Mapp.82-183

- Fg.13 Mapp.1

▪ **Aree pubbliche del Comune di Fiorano:**

- Via San Francesco e Via Lamarmora S.T.= 5.926 mq

**Totale aree Comune di Sassuolo (sub ambito c)**

**ST 72.573 mq**

▪ Aree private Comune di Sassuolo:

ST 72.445 mq

▪ Aree pubbliche Comune di Sassuolo:

ST 128 mq

**Totale aree Comune di Fiorano (sub ambito c)**

**ST 18.812 mq**

▪ Aree private Comune di Fiorano:

ST 17.087 mq

▪ Aree pubbliche Comune di Fiorano:

ST 1.725 mq

**TOTALE SUB - AMBITO C**

**ST 91.385 mq**

## Riepilogo Aree del Comparto

TOTALE AREE PRIVATE IN SASSUOLO	72.445 mq
TOTALE AREE PUBBLICHE IN SASSUOLO	128 mq
<b>TOTALE AREE IN SASSUOLO</b>	<b>72.573 mq</b>
TOTALE AREE PRIVATE IN FIORANO	17.087 mq
TOTALE AREE PUBBLICHE IN FIORANO	1.725 mq
<b>TOTALE AREE IN FIORANO</b>	<b>18.812 mq</b>
<b>TOTALE AREE COMPARTO AR (S-F)</b>	<b>91.385 mq</b>

## *Art. 5 – Contenuto della Proposta*

### In riferimento al P.S.C

La presente proposta assume come obiettivi generali della pianificazione ed obiettivi specifici quelli riportati nella scheda all'interno dell'**Ambito AR (S-F) Ex CISA-CERDISA**

In particolare **trattasi di POC che assume valore ed effetti di PUA per il primo stralcio funzionale, ai sensi degli art. 30 e 34 della L.R. 20/2000.**

Nelle schede d'ambito, si esplicita come obiettivo primario all'interno del comparto da riqualificare quello della **creazione di un centro urbano attrattivo, dotato di servizi commerciali (Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale)** di attività artigianali, di servizio e di pubblici esercizi, di attrezzature pubbliche, di locali per lo spettacolo e le attività ricreative. In tal senso, il *Sub – Ambito C Polo Funzionale Commerciale* espresso dal POC, intende rispondere all'obiettivo indicato tramite la realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale al dettaglio tramite un **esercizio di vendita alimentari con superficie di vendita di 19.650 mq, un edificio a destinazione terziario con una SC < 3.330 mq e di un'area per la distribuzione carburanti per una SC di mq 350 Mq.** Relativamente alla sostenibilità dell'intervento si propone di limitare la superficie coperta del Sub – Ambito andando a garantire una superficie permeabile superiore al 40 % garantendo il rispetto delle prescrizioni di sostenibilità.

Si è inoltre sviluppata una nuova rete stradale di distribuzione dei flussi di traffico che recepisce l'obiettivo di PSC relativo all'accessibilità. In particolare la realizzazione di un nuovo asse principale di distribuzione del traffico, a collegamento dell'area ovest del Comune di Sassuolo e l'area est del comune di Fiorano, sarà in grado di rispondere alle esigenze viabilistiche dei nuovi interventi di riqualificazione, e garantire una ricongiunzione dei percorsi viari interrotti dalla presenza degli edifici della storica area produttiva dismessa.

### **In riferimento al P.O.C**

**Sub Ambito C polo funzionale commerciale**, con un'estensione di **mq 91.385**, individuato all'interno dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, di cui *89.532mq* in aree private e *1.853 mq* in aree pubbliche.

In particolare, per il **primo stralcio funzionale**, relativo alla realizzazione degli interventi rientranti nel perimetro del Sub Ambito C *polo funzionale commerciale* il **POC assume valore di PUA** andandone a specificare l'attuazione.

<b>CAPACITA' EDIFICATORIA</b>			
<b>SUB – AMBITO C Polo Funzionale Commerciale.</b>	Sassuolo	Esistente	35.854 mq
		Progetto	20.000 mq
	Fiorano	Esistente	0 mq
		Progetto	1.000 mq

<b>SUB Ambito C – Polo Funzionale Commerciale</b>					
FUNZIONE	SC	VERDE		PARCHEGGI	
Commercio	19.650 mq	0.6	11.790 mq	0.4	7.860 mq
Pubblico Esercizio	1.000 mq	0.6	600 mq	0.4	400 mq
Terziario	350 mq	0.6	210 mq	0.4	140 mq
<b>Totale</b>	<b>21.000 mq</b>		<b>12.600 mq</b>		<b>8.400 mq</b>

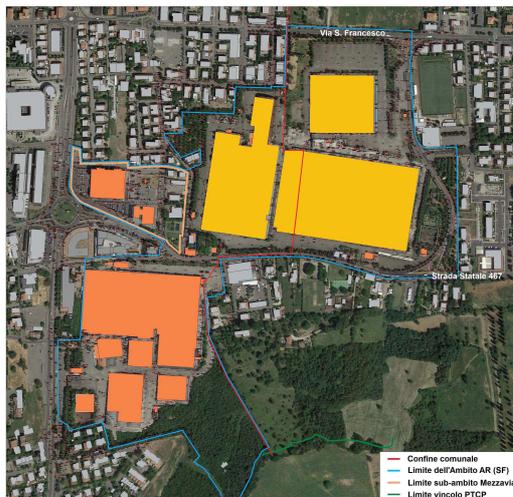
## Analisi dell'Area allo Stato Attuale

L'area in oggetto, per la quale il presente POC assume valenza di PUA, attualmente è interessata da opere di **demolizione dei vecchi edifici produttivi dismessi.**

In parte completamente demoliti e in parte in corso di demolizione questi manufatti verranno completamente smantellati e l'area interamente sgomberata.

**Si prevede la messa in atto di un piano specifico di bonifica dei suoli, atto ad assicurare il completo risanamento delle aree.**

Si evidenzia come, vista la situazione particolarmente degradata dell'area in oggetto, sia stata posta particolare attenzione all'obiettivo **di riqualificazione attraverso un alto grado di integrazione con l'ambiente circostante, e ciò che attraverso la dotazione di spazi aperti attrezzati di pubblica fruizione, di alta qualità urbana e facilmente accessibili.**



La proposta intende pertanto **configurarsi come una ristrutturazione urbanistica** integrata all'adiacente quartiere residenziale andando a soddisfare lo standard di verde e parcheggi del quartiere e dotando il tessuto

urbano delle funzioni di servizio necessarie.

Ulteriori obiettivi sono: *il miglioramento viario in connessione con la rete esistente, la realizzazione di superfici a parcheggio e verde, la realizzazione di una centralità urbana oggi sostanzialmente assente e la creazione di una struttura commerciale alimentare a servizio dell'intero ambito oltre al pubblico esercizio.*

## Inquadramento Generale

La proposta progettuale **promuove una operazione di ricucitura urbana che ha tre ben distinti scenari con cui interfacciarsi, che vengono confermati in questo POC con valenza di PUA.**

- A. Nella porzione centrale è prevista l'importante localizzazione di un **nuovo polo centrale funzionale a spiccata caratterizzazione commerciale**, in grado di fornire un forte elemento di ricongiunzione del tessuto urbano e di creare un nuovo importante centro di aggregazione.
- B. Nell'area di prima adiacenza agli **edifici commerciali** si prevede la realizzazione di una nuova viabilità a servizio dell'intero Sub – **Comparto C** e la **localizzazione di un'area adibita alla fornitura carburanti**.
- C. La zona più a nord prevede inoltre la realizzazione di spazi a destinazione pubblico esercizio ( **ristorazione** ) nel rispetto delle necessarie dotazioni a servizio della collettività e di tutta l'area del nuovo comparto e non solo.



Questi importanti interventi, compongono l'attuazione del primo stralcio funzionale dell'area interessata e saranno gli elementi base e generatori di tutto il futuro sviluppo della zona, in grado di riqualificare sotto tutti gli aspetti urbanistico – edilizi, l'area dismessa dell'ex polo industriale.

## Struttura Urbana

La struttura urbana si conforma a partire dalla viabilità di connessione trasversale fra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese. L'area dedicata esclusivamente alle destinazioni commerciali si sviluppa in posizione centrale, in diretta connessione con la nuova viabilità.

Questa porzione di Sub – Ambito a spiccata caratterizzazione commerciale è pienamente concorde con le indicazioni del POIC esistente.

All'interno del perimetro commerciale vi saranno ampi parcheggi a raso e a pettine, inoltre, rampe carrabili condurranno al vasto parcheggio interrato che assorbirà interamente le richieste di carattere pertinenziale.

Per l'area commerciale si prevede inoltre una viabilità interna dedicata, al fine di soddisfare le esigenze logistiche dell'attività commerciale.

Il Sub - Comparto vedrà inoltre, nell'area a nord la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti lungo la viabilità principale e di un edificio a destinazione terziario e servizi.



## Compatibilità Ambientale

L'intervento complessivamente prevede una sostanziale riduzione dell'impatto ambientale. Si prevede una bonifica generale dei siti che sono caratterizzati da attività produttive dismesse, attraverso rigorose procedure previste in materia.

**Nel comparto, così come richiesto nella scheda POC, si è soddisfatta la quota di superficie permeabile richiesta fissata ad un minimo pari al 40% della ST.**

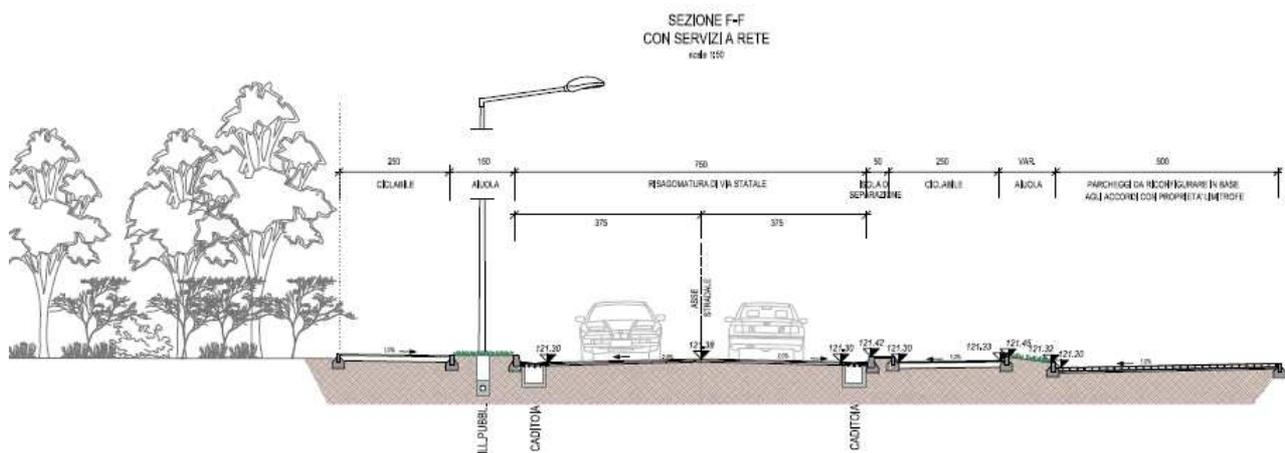
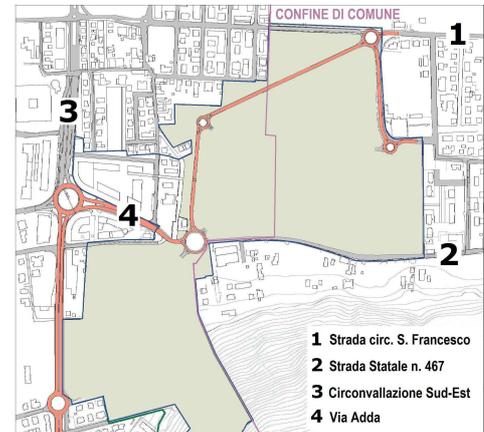
Le dotazioni urbane progettate sono di alta qualità, distribuite in modo da oltrepassare qualitativamente e quantitativamente le richieste espresse mediante le schede di PSC e di POC.

Sono infatti stati previsti percorsi pedonali e ciclabili, sono stati distribuiti parcheggi pubblici sull'intero comparto ottenendo anche una rete di strade di penetrazione che garantiscono un comodo accesso alle aree commerciali – terziarie integrandosi alla viabilità esistente.

La rete viaria è stata, per quanto possibile, dotata sempre di alberature e di posti auto ombreggiati, riservando per le piante una superficie verde che oltrepassa le richieste minime del RUE.

## Strade e Viabilità

La nuova viabilità si organizza in direzione nord – sud attraverso la creazione di un asse principale di collegamento, al quale si innesteranno strade secondarie interne al comparto. Per garantire un più facile accesso all’area e per meglio organizzare i flussi logici di merci e persone si sono predisposte apposite rotatorie a collegamento fra la nuova viabilità e il tessuto viario esistente.



## Verde di Progetto

L’area d’intervento prevista dal Piano è contornata e attraversata da strade che determinano un’intervisibilità, sia statica sia dinamica, completa; tuttavia con la sua attuazione non sarà percepita una sostanziale variazione di qualità paesaggistica, pur se migliorata dalla minor densità edificatoria rispetto alle aree urbanizzate circostanti.

Diversa è la percezione del paesaggio dalle estremità nord e sud dell’insediamento urbano.

Dal lato nord sarà visibile, in direzione sud, la quinta collinare, che il Piano dovrà preservare evitando edifici di altezze che superino il profilo contro il cielo (sky-line) attuale e interventi sulla porzione "alta"; dal lato sud in direzione nord la qualità paesaggistica migliorerà notevolmente per l'effetto "cannocchiale" costituito dalla continuità di verde creato fra il parco urbano e la zona collinare, e dal mascheramento operato dalle fasce verdi a mitigazione della viabilità.

Per la realizzazione del verde di progetto verranno utilizzate per lo più piante autoctone, sia arbustive che di alto fusto.

Verranno, ove possibile mantenute le alberature preesistenti e valorizzare, organizzare a seconda della necessità e piantati nuovi alberi secondo l'esposizione e la dimensione dell'ombreggiamento che devono generare.

Si prevedono ampi spazi verdi a raso su tutte le aree limitrofe ai nuovi edifici commerciali e si impiegheranno essenze da fiore per una resa cromatica ed aromatica gradevole.

## ***Art. 6 – Caratteristiche della Proposta Progettuale***

### **Scale architettoniche, compositive e tipologiche**

L'intervento prevede la trasformazione di un "vuoto urbano" in un luogo urbano centrale tramite la creazione di un importante centro di servizi (Polo Funzionale a marcata caratterizzazione commerciale), di attività artigianali di servizio e di pubblici esercizi.

SC commerciale (per grande struttura di vendita) totale 20.000 mq comprensiva di un'area dedicata all'installazione di un distributore di carburante, interamente nel comune di Sassuolo. Il polo commerciale sviluppato su due edifici, troverà affaccio su di una piazza centrale elemento di collegamento e congiunzione fra gli spazi commerciali e le zone urbane limitrofe.

L'accessibilità agli spazi sarà valorizzata inoltre, dalla presenza di un lungo asse ciclo – pedonale, che creerà un collegamento diretto e sicuro fra le due aree del comparto, connettendo l'area commerciale, l'adiacente parco pubblico (attuato tramite un permesso di costruire convenzionato) e le nuove zone residenziali. Gli interventi si completano con la realizzazione di un edificio a destinazione terziario, ubicato nell'area nord del comparto, interamente sul territorio del Comune di Fiorano per una SC totale di 1000mq.

Le dotazioni sono quelle previste dal PSC a principale vocazione commerciale, con la realizzazione di 19.650 mq di SC.

SUB AMBITO C - Polo Funzionale Commerciale			
FUNZIONI	S.C.	Verde	Parcheggi
Commercio	20.000 mq	12.000 mq	8.000 mq
U11	1.000 mq	600 mq	400 mq
<b>Totale Sub-Amb. C</b>	<b>21.000 mq</b>	<b>12.600 mq</b>	<b>8.400 mq</b>
AREE CESSIONE			
VERDE		PARCHEGGI	
Nord - Est	10.250 mq	Nord - Est	319 mq
Est	2.141 mq	Est	7.835 mq
Sud	2.056 mq	Sud	1.880 mq
<b>Totale</b>	<b>14.447 mq</b>		<b>10.034 mq</b>

A nord dell'edificio commerciale, sarà localizzata un'area dedicata alla distribuzione carburanti. Tale area coprirà una superficie di **350 MQ**.

Sempre a nord si prevede la realizzazione di un edificio a destinazione terziario, ubicato interamente nel Comune di Fiorano per una superficie di **1.000 MQ**.



## Usi Previsti



L'importanza dell'intervento, così come la centralità degli obiettivi preposti, è comunque, quella di voler coniugare in maniera equilibrata diverse funzioni necessarie per il cittadino. Il tema principale rimane quello della trasformazione di un "vuoto urbano" in un luogo urbano centrale tramite la creazione di un importante centro di servizi (Polo Funzionale a marcata caratterizzazione commerciale), di attività artigianali di servizio e di pubblici esercizi.

**SC commerciale (grande struttura di vendita) totale di 19.650 mq**

**SC commerciale (area di distribuzione carburanti) totale di 350 mq**

**SC Commerciale ( ristorante ) 1.000 mq - U 11**

## ***Art. 7 – Caratteristiche Edilizie che rientrano nel campo dei requisiti volontari degli edifici***

### **Requisiti Generali**

L'intero comparto progettato ha come fondamento il rapporto diretto con il verde ed il buon approccio climatico. Le caratteristiche generali possono quindi essere riassunte in due punti che meglio saranno specificati in seguito:

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

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

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

Tra gli obiettivi proposti si elencano di seguito ***i diversi strumenti di pianificazione vigenti relativi al risparmio energetico*** ove si indica che per le nuove urbanizzazioni si è fatto obbligo il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica. Per le valutazioni analitiche si rimanda all' Elaborato 8 - Relazione sull'utilizzo fonti rinnovabili e sistemi energetici.

### **Sostenibilità Ambientale**

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

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

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

## ***Art. 8 – La Proposta in Sintesi***

### **Contenuti di Pubblica Utilità, coordinamento e gradualità temporale dell'intervento**

La presente proposta di Piano Operativo Comunale con valenza di Piano Urbanistico Attuativo, nel condividere e fare proprie tutte le analisi, indicazioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, vuole, nell'ambito dell'odierna attività d'impresa del proponente, favorire il conseguimento di tutti gli obiettivi sopra descritti ed in particolare:

- Nuovo assetto complessivo del Sub – Ambito C ottenendo un'integrazione urbana con ampi spazi aperti e dotazioni di standard.
- Trasformazione di un “vuoto urbano” in un luogo urbano centrale tramite la creazione di un importante centro di servizi (Polo Funzionale a marcata caratterizzazione commerciale), di attività artigianali di servizio e di pubblici esercizi.
- Creazione di una serie di spazi di relazione pubblico / privata connessi da una vasta percorribilità ciclo – pedonale.
- Riqualificazione degli edifici industriali dismessi attraverso la realizzazione di un complesso dalla forte vocazione commerciale sociale e attrattiva.
- Potenziamento della rete viabilistica esistente con la creazione di nuova viabilità dedicata a congiunzione di due porzioni di territorio un tempo separate fra di loro.

Le energie richieste per le singole destinazioni saranno le seguenti:

DESTINAZIONE	ENERGIA TERMICA	ENERGIA FRIGORIFERA	ENERGIA ELETTRICA	
			A SERVIZIO DELL'EDIFICIO	A SERVIZIO DEL COMPARTO
Residenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riscaldamento Ambienti</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Illuminazione e Forza Motrice interna alle unità abitative.</li> <li>Illuminazione vano scale e di edificio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Illuminazione di comparto a servizio dell'area ove è ubicato l'edificio.</li> </ul>
Terziario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riscaldamento Ambienti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raffrescamento Ambienti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Illuminazione e Forza Motrice interna alle unità abitative.</li> <li>Illuminazione vano scale e di edificio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Illuminazione di comparto a servizio dell'area ove è ubicato l'edificio.</li> </ul>
Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riscaldamento Ambienti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raffrescamento Ambienti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Illuminazione interna di tutte le aree e delle corsie espositive.</li> <li>Forza Motrice interna alle aree, prese elettriche, pulizia ambienti, area casse.</li> <li>Illuminazione vani scale e di edificio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Illuminazione di comparto a servizio dell'area ove è ubicato l'edificio.</li> </ul>

## Art. 9 – Il nuovo Polo Commerciale

Il nuovo polo commerciale sarà connesso all'attuale tessuto urbano, attraverso il riassetto e il potenziamento della viabilità esistente oltre alla realizzazione di una nuova viabilità principale.

Un nuovo asse viario principale nord – sud sarà l'elemento di distribuzione dei flussi di traffico in senso longitudinale, e creerà il principale collegamento viabilistico fra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.

Il polo commerciale sviluppato su due edifici, troverà affaccio su di una piazza centrale elemento di collegamento e congiunzione fra gli spazi commerciali e le zone urbane limitrofe.

La grande piazza del nuovo polo commerciale è un elemento significativo negli spazi della socialità. Questo elemento urbano, che per sua natura nasce come luogo di aggregazione, verrà realizzata in posizione centrale, a

grande accessibilità e fruizione da tutte le aree limitrofe, proprio per accentuare e migliorare la coesione fra gli spazi e l'utilizzo dei luoghi da parte della cittadinanza.



L'accessibilità agli spazi sarà valorizzata inoltre, dalla presenza di un lungo asse ciclo – pedonale, che creerà un collegamento diretto e sicuro fra le due aree del comparto, connettendo l'area commerciale, l'adiacente parco pubblico e le nuove realizzazioni future. Grazie all'uso preminente di autorimesse interrato, le aree limitrofe e cortilive vedranno il minimizzarsi di percorsi carrabili lasciando spazio a giardini e sistemazioni squisitamente pedonali.

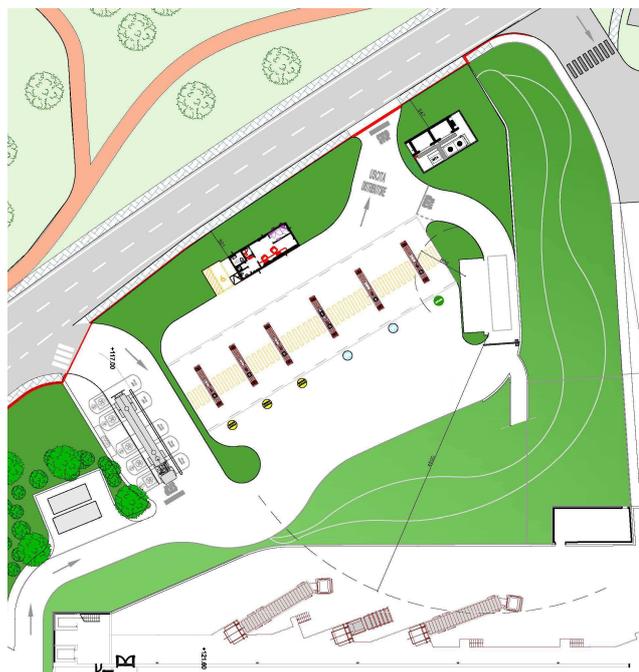


## ***Art. 10 – Impianto di Distribuzione Carburanti***

Il Piano, prevede di localizzare in questo Sub – Ambito, un’area per il servizio di distribuzione carburanti, da realizzarsi all’interno del perimetro attuativo in adiacenza al nuovo polo commerciale lato nord e in diretta comunicazione con la nuova rete viaria nord – sud. La superficie complessiva dell’impianto sarà di circa 350mq. Tale opera vuole essere un importante servizio non solo per il nuovo comparto, ma per tutta questa porzione di città.

L’accesso all’area è garantito tramite due diversi ingressi distinti, il primo in diramazione dalla strada principale di attraversamento nord – sud che verrà realizzata a completamento della nuova viabilità di comparto, il secondo, in diretta comunicazione con l’area parcheggio dell’edificio commerciale, per permettere una rapida e funzionale accessibilità all’impianto anche dai nuovi spazi del polo commerciale.

La realizzazione del nuovo impianto di distribuzione carburanti è prevista nel rispetto delle disposizioni indicate dal D.lgs. n. 32/1998 e s.m.i., nonché nei limiti previsti comma 2 e 3 dell’Art 129 del RUE. In rapporto alla sede stradale, nel rispetto delle norme previste all’art. 60 del D.P.R. 495/92 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.



## Art. 11 – Edificio Terziario

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione terziario, collocato su un'area di circa 5.000mq localizzata sul territorio del Comune di Fiorano. L'edificio nasce come struttura adibita alla ristorazione e trova collocazione in adiacenza alla nuova viabilità principale di collegamento fra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, in prossimità al Parco Pubblico in progetto sulle aree dismesse delle Ex Industrie Cisa Cerdisa.

L'edificio, si articola su un massimo di due piani fuori terra, senza interrato, realizzato secondo un sistema costruttivo in calcestruzzo armato, con elementi prefabbricati e in opera, in grado di garantire praticità e velocità di installazione, nel rispetto delle prescrizioni della normativa antisismica vigente.

Gli spazi al piano terra comprendono una zona ingresso, un'area bar e shop, un locale ristorante, i relativi servizi per la ristorazione ed il personale, quali cucine, depositi, magazzini, spogliatoi, oltre a due spazi esterni per la ristorazione. Gli spazi al piano primo / soppalco, si compongono di piccole salette riunioni e di un'area a servizio ristorante – bar.

L'edificio verrà realizzato al fine di garantire il minor dispendio di energia, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento e



l'apporto di fonti energetiche rinnovabili sarà garantito dall'installazione di appositi pannelli fotovoltaici in copertura. Le aree esterne si compongono di spazi di accesso all'area, di un ampio parcheggio, di una viabilità di servizio per l'area carico – scarico e di una piccola zona per il deposito rifiuti.