



COMUNE DI SASSUOLO

COMUNE DI FIORANO MODENENSE

coper

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

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

### Relazione Generale

#### 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

*Novembre 2016*

## ELABORATO A



## **Sommario**

Aree Oggetto di P.O.C.....	3
Riferimenti Normativi.....	3
Elementi distintivi del P.O.C.....	5
La riqualificazione delle aree produttive dismesse di Sassuolo.....	6
La riqualificazione delle aree produttive dismesse di Fiorano .....	7
Il Nuovo Polo Funzionale Commerciale .....	8



## Aree Oggetto di P.O.C

Il POC in oggetto interessa la riqualificazione dell'ambito EX CISA-CERDISA denominato "AR.S-F", localizzato nei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, nelle aree definite dai seguenti Mappali:

Foglio 37

Particelle 76-77-78-79-158

S.T.= 40.839 mq

Foglio 31

Particelle 157-160-166-167-168-205-206-110-174-183-189-190-191-111-112-113-114-115-116

S.T.= 114.849 mq

Foglio 32

Particelle 133-134-135-159-183-184-140-141-143-170-142

S.T.= 70.407 mq

Foglio 10

Particelle 81-82-86-91-137-183-184-185-17-170-171-172-176-177-178-179-190-191-192-193

S.T.= 137.414 mq

Foglio 13

Particelle 1

S.T.= 2.040 mq

Foglio 31-32

Aree Via Torino, Via Mazzini e Via Braida, tratto finale viale Adige, via Ticino, Parco della scuola materna

S.T.= 10.390 mq

Altre Aree V.Mazzini, Circonvallazione S.Francesco, porzione Mapp. 6, porzione Piazza dei Ciliegi

S.T.= 5.926 mq

### RIEPILOGO AREE DEL COMPARTO

AREE IN SASSUOLO	ST = 235.326 mq
AREE IN FIORANO	ST = 150.712 mq
<b>AREE COMPARTO AR (S-F)</b>	<b>ST = 386.038 mq</b>

### Riferimenti Normativi

L'area oggetto di intervento è regolata dai Piani strutturali dei due Comuni con apposite schede che, presentando la medesima disciplina, sono richiamati unitariamente. Le aree individuate dai PSC vigenti all'interno dell'Ambito AR (S-F) Ex CISA-CERDISA sono suddivise in due Sub Ambiti:

- Sub Ambito Mezzavia – via Adda, ricompreso nel Comune di Sassuolo;
- Sub Ambito Centrale, 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., di ARCA s.p.a. e di proprietà comunali.

Il presente POC dettaglia ulteriormente l'ambito AR (S-F) e lo suddivide nel modo seguente:

- Sub Ambito A Sassuolo Sud, con un'estensione di 130.600 mq, individuato all'interno dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese;
- Sub Ambito B Fiorano Nord, con un'estensione di 135.545 mq, ricadente nel comune di Fiorano Modenese;
- Sub Ambito C Polo Funzionale – Commerciale, con un'estensione di 87.257 mq, parte nel comune di Sassuolo e parte in quello di Fiorano Modenese.
- Sub Ambito D Mezzavia con un'estensione di 32.636 mq ricompreso nel Comune di Sassuolo;

Lo "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" 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 ( il presente atto ) e che il primo stralcio funzionale può essere attuato nel rispetto dei PSC e delle norme vigenti, mentre ogni intervento successivo dovrà essere sottoposto ad approvazione di specifici PUA per stralci funzionali.

Il Sub ambito C polo funzionale commerciale viene attuato tramite il presente POC con valore di PUA. Il presente POC definisce inoltre l'attuazione di parte delle aree di cessione di verde pubblico relative a parte del Sub Ambito B, attraverso la presentazione di specifico Permesso di costruire Convenzionato, quale anticipazione delle dotazioni territoriali del Sub Ambito, come esplicitato nell' articolo 2 delle norme di attuazione del POC.

L'ambito del presente POC è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica VAS ai sensi dell'art.5 della L.R. 24 marzo 2000 n.20 e ss. mm. e ii. e dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.4.

### **Elementi distintivi del P.O.C**

Il POC in oggetto si pone come obiettivi il recupero e la riqualificazione urbana, ambientale e generale dell'intera area del comparto secondo un utilizzo razionale del territorio e finalizzato al soddisfacimento degli interessi della comunità.

#### Infrastrutture viarie

Il Piano prevede il riassetto viario esistente e la creazione di una viabilità in grado influire sull'intera rete stradale dei due Comuni. 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, verrà realizzato, oltre che per rispondere alle esigenze viabilistiche dei nuovi interventi di riqualificazione, anche per garantire una ricongiunzione dei percorsi viari interrotti dalla presenza degli edifici della storica area produttiva dismessa.

La creazione di nuove rotonde, a collegamento del nuovo asse principale con la percorribilità esistente, (a sud in congiunzione con l'attuale Via Adda; a nord in congiunzione con l'attuale Circondariale San Francesco), garantiranno il controllo dei flussi di traffico in entrambe le direzioni principali, in entrata e uscita dai due Comuni.

## **La riqualificazione delle aree produttive dismesse di Sassuolo**

### Sub – Ambito A – Sassuolo Sud

L'area a sud del comparto (Sub Ambito A) prevede il recupero e la riqualificazione ambientale e generale delle aree produttive dismesse attraverso la realizzazione di un nuovo comparto residenziale con servizi annessi. L'intervento residenziale avrà i seguenti obiettivi:

- Elevata qualità architettonica, compositiva e sicurezza antisismica;
- Contenimento del consumo energetico e utilizzo di fonti rinnovabili;
- Attenzione alla qualità ambientale in termini di valorizzazione degli spazi pubblici.

La cessione di 17.080 mq di superficie fondiaria al Comune di Sassuolo permetterà di incrementare le dotazioni comunali, prevedendo nuove attrezzature collettive, in grado non solo di rispondere alle esigenze del nuovo intervento residenziale, ma anche di trasmettere effetti positivi sull'intero territorio.

A servizio e completamento delle nuove aree in oggetto, si prevede la realizzazione di un importante parco urbano; tale spazio verde vuole essere il diretto prolungamento delle superfici naturali della prima pedecollina del Comune di Sassuolo, estendendosi su tutta l'area est del Sub Ambito A e collegandosi al Sub Ambito B di Fiorano Modenese. Queste aree a parco incideranno sul territorio non solo con un aumento generale del benessere e della qualità ambientale e acustica degli spazi, ma miglioreranno sensibilmente la percentuale di superficie permeabile del comparto, con effetti positivi diretti sia in termini ambientali che sociali.

A nord, una porzione di circa 4000 mq di superficie verde, verrà appositamente piantumata a bosco, non solo per migliorare l'abbattimento del rumore e il conseguente miglioramento acustico degli spazi residenziali, ma anche per garantire un'importante barriera verde verso gli spazi della viabilità.

### Sub – Ambito D – Mezzavia, Via Adda

L'area ad est, individuata dal Sub Ambito D Mezzavia – Via Adda, prevede la realizzazione di un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente e di potenziamento delle funzioni pubbliche annesse. Tale intervento si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso interventi che possano creare una connessione forte con il tessuto urbano esistente e in previsione, atta a favorire la fruizione dei luoghi e degli spazi da parte dei cittadini. Il nuovo quartiere di Mezzavia, diventerà non solo un importante punto focale nella nuova configurazione urbanistica dei luoghi, ma anche elemento centrale nel nuovo assetto pianificatorio generale, vista la vicinanza e la connessione con i nuovi spazi collettivi, sportivi e commerciali previsti nell'intervento.

## **La riqualificazione delle aree produttive dismesse di Fiorano**

### Sub – Ambito B – Fiorano Nord

L'area a nord est dell'ambito, individuata dal Sub Ambito B, localizzata nel Comune di Fiorano Modenese segue le stesse impostazioni progettuali del Sub Ambito A con la realizzazione di un nuovo comparto residenziale con servizi annessi. L'intervento residenziale avrà i seguenti obiettivi:

- Elevata qualità architettonica, compositiva e sicurezza antisismica,
- Contenimento del consumo energetico e utilizzo di fonti rinnovabili,
- Attenzione alla qualità ambientale in termini di valorizzazione degli spazi pubblici.

La cessione di 10.920 mq di superficie fondiaria al Comune di Fiorano Modenese permetterà la possibilità di incrementare le dotazioni comunali, attraverso la realizzazione di nuove attrezzature collettive in grado di incidere positivamente su tutto il territorio del Comune e dell'ambito.

Il nuovo comparto residenziale sorgerà nell'area più ad est del comparto in diretta connessione con il tessuto urbano esistente del Comune di Fiorano: al fine di garantire la qualità degli spazi e migliorare la permeabilità dei luoghi è stata prevista la pedonalizzazione di un tratto importante di Via Lamarmora, con la realizzazione di un'ampia area verde su tutto il perimetro sud – est del Sub Ambito.

Questa area verde destinata a parco, vuole essere un importante elemento di ricucitura urbana a servizio della collettività, in grado di migliorare la qualità dei nuovi spazi residenziali, creare un importante elemento barriera verso le reti viabilistiche limitrofe e diventare, insieme ad altri spazi verdi elemento costitutivo di un più ampio parco urbano centrale, importante elemento di ridefinizione degli aspetti paesaggistici e naturalistici dell'area. L'importanza del tema ambientale, legata ad un utilizzo funzionale degli spazi verdi e ad un conseguente incremento della superficie permeabile sull'intera area, è considerata parte centrale del nuovo intervento; la realizzazione di un importante parco urbano centrale a servizio della collettività e in continuità con tutti gli spazi verdi diffusi dei Sub Comparti, vuole delineare un carattere di forte sensibilità verso gli aspetti ambientali e naturali.

Individuando nelle aree a verde attrezzato, gli elementi cardine per la riqualificazione del territorio e per la ricongiunzione degli spazi, si vuole recuperare la fruibilità dei luoghi da parte della cittadinanza, offrire alla comunità un importante elemento urbano generatore di benessere e migliore di conseguenza tutti gli aspetti ambientali dell'area.

## **Il Nuovo Polo Funzionale Commerciale**

### Sub – Ambito C

L'area a ovest del comparto individua la trasformazione di un "vuoto urbano" in un luogo urbano centrale tramite la realizzazione di un importante centro servizi (Polo Funzionale a marcata caratterizzazione commerciale), di attività artigianali di servizio e di pubblici esercizi, per una Sc totale di 21.000 mq.

Il P.O.C. assumendo per questo Sub-Ambito valore di P.U.A, specifica con maggiore dettaglio le opere da realizzarsi e ne delinea i caratteri architettonici e ambientali, individuando alcuni principi cardine, quali un'architettura funzionale, orientata al risparmio energetico e dagli elevati standard in termini di innovazioni tecnologiche e di qualità dei materiali. Il Piano prevede di localizzare 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. Tale opera vuole essere un importante servizio non solo per il nuovo comparto, ma per tutta questa porzione di città. Si prevede inoltre la localizzazione di un edificio destinato a pubblico esercizio, da realizzarsi nell'area nord del sub – comparto, in adiacenza alla nuova viabilità ed al grande parco centrale.

La fruizione dei luoghi e degli spazi, è garantita dalla presenza di un importante asse ciclo – pedonale in grado di mettere in diretta comunicazione le nuove aree residenziali di Sassuolo e Fiorano Modenese e commerciali e diventare elemento distributivo cardine, nella ricongiunzione di due porzioni di città, un tempo separate dalla presenza degli edifici industriali.