

AMBITO APC.t**Completamento P.P. "Carani-Corradini-Roteglia"****STATO DI FATTO****CARATTERISTICHE**

Le aree in oggetto rientrano all'interno del Comparto 86 "Carani-Corradini-Roteglia" il cui iter è stato avviato negli anni '70.

La Variante Generale al P.R.G. approvata nel 1987 ha ridefinito alcune caratteristiche del piano, in particolare una Superficie Territoriale di 81.205 mq, una potenzialità edificatoria (comprensiva delle quantità già realizzate) di 16.447 mq. a destinazione residenziale (di cui 8.840 mq. ancora da realizzare e 7.607 mq. realizzati all'atto dell'approvazione della variante 1994) e di 21.400 mq. a destinazione direzionale (di cui 15.341 mq. ancora da realizzare e 6.059 mq. realizzati).

Il Piano Particolareggiato è stato successivamente sottoposto a variante con delibera di Consiglio Comunale n.100 del 19.10.2004, dove si è ridotta la capacità edificatoria complessiva a 36.790 mq. così suddivisa: residenza prevalentemente nella porzione nord - ovest dell'area di intervento (ad eccezione di due edifici esistenti e posti rispettivamente a est e a sud), funzione direzionale e commerciale concentrata nella porzione sud - ovest. Per dare attuazione alla variante è stata stipulata convenzione urbanistica fra il Comune di Sassuolo e i lottizzanti con atto del 07/04/2006, Rep. 51611/4436, a ministero del Notaio dott. Clorinda Manella.

STATO DI ATTUAZIONE

Rispetto alle previsioni della variante 2004 non risultano attuate le seguenti previsioni edificatorie:

- Lotto 2 - 730 mq. - residenza
- Lotto 14 - 11.400 mq. - direzionale
- Lotto 14bis - 1.205 mq. - direzionale
- Lotto 15 bis - 750 mq. - residenza

Risultano ancora da cedere le seguenti aree a standard di urbanizzazione:

- U1 3.563 mq (viabilità e parcheggi)
- U2 2.189,50 mq. (parcheggio pubblico interno al fabbricato Lotto 14 bis)

Opere di urbanizzazione da realizzare

- la rettifica di via Caduti Senza Croce, con la realizzazione di una rotonda stradale all'incrocio della via con le vie Mazzini e Adda e relative ciclopedonali;
- parcheggio pubblico sul lastrico solare del parcheggio multipiano a servizio dell'insediamento direzionale da realizzarsi sul nuovo lotto 14bis;
- sistemazione delle aree pubbliche, destinate a parcheggi e spazi pubblici, localizzate attorno ai lotti 14 e 14bis;
- realizzazione del parcheggio pubblico su via San Francesco;

DISPOSIZIONI URBANISTICHE**OBIETTIVI**

L'Amministrazione Comunale ha avviato da tempo un tavolo di concertazione con la società "Verde Città" in stato di liquidazione e gli altri soggetti attuatori subentrati nel piano (quali gli Istituti Creditizi e Mi.lu srl in liquidazione, in qualità di proprietario del lotto 15bis) - trattative che si sono concluse con una proposta di variante al Piano Particolareggiato presentata dalla Società "Verde Città in liquidazione", unitamente alla Società "Immobiliare Il Leccio srl" finalizzata a completare l'intervento urbanistico in corso. La concertazione ha prodotto un accordo formulato ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000 approvato con Del. C.C. n. 81 del 24/10/2014 e sottoscritto in data 5/12/2014 registro 3878/priv. registrato il 18/12/14 rep. 2559, che prevede la parziale modifica dei parametri urbanistici del piano previgente, senza incrementare la superficie impermeabilizzata e senza aumento di potenzialità edificatoria. Trattandosi di modifiche sostanziali al Piano, in quanto è prevista una diversa distribuzione funzionale dei lotti, una riduzione delle volumetrie ed una ridefinizione degli standard urbanistici, è necessario procedere alla formazione di apposito POC (RUE art. 80 comma 1)

STRALCI

Il Piano Particolareggiato viene suddiviso in 2 diversi stralci:

- a) sub.CENTRO-SUD b) sub.CENTRO-NORD

sub.CENTRO-SUD (via Caduti senza Croce)

IDENTIFICAZIONE PSC/RUE: Ambito specializzato per attività produttive, prevalenza attività terziario-direzionali - APC.t(e), viabilità di tipo locale

CARATTERISTICHE: Zona destinata alla riqualificazione degli attuali volumi edilizi incompiuti ed al completamento delle infrastrutture previste da piano particolareggiato previgente; riduzione della potenzialità edificatoria attribuita dal Piano Particolareggiato attraverso delocalizzazione parziale in ambiti idonei. Parametri e destinazioni compatibili con le previsioni del vigente strumento urbanistico.

RIFERIMENTI CATASTALI: foglio 31 mappali 263, 268, 328, 329, 305, 300, 304, 306, 302, 299, 331, 330, 327, 333, 308, 309, 310, 332, 250(parte), 326(parte).
foglio 30 mappali 295, 341(parte), 282(parte), 305.

PARAMETRI:

- SU max interna al comparto 1.500 mq.
- USI AMMESSI: U3-U4-U5-U6.1.a-U6.1.n-U11-U12-U14-U20-U31a-U40
- Hmax. 18 m
- $Q \leq 50\% SF$
- $SP > SPe$
- Parcheggi Pertinenziali calcolati secondo i parametri del RUE vigente
- Distanza minima dal confine stradale 5 m

DOTAZIONI TERRITORIALI: Si conferma l'impianto previsto dal Piano Particolareggiato previgente; tenuto conto della riduzione di capacità edificatoria all'interno del comparto si consente il trasferimento della volumetria residua, per un massimo di 5.947 mq di SC in altro ambito APC -APS idoneo entro e non oltre 5 anni dall'approvazione del POC (altrimenti si intenderà rinunciata), dove occorrerà individuare le relative dotazioni territoriali. Si elimina quindi la previsione di un parcheggio pubblico di 2.189,55 mq. all'interno della struttura multipiano, non più funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica previsto, che vede ridurre sensibilmente le volumetrie da realizzare.

Ai sensi dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 05/12/2014 art. 5 comma 6, è prevista la retrocessione di circa 1.570 mq. di area originariamente destinata a standard di U2 (Parcheggi Pubblici), al fine di destinarla alla realizzazione di parcheggi pertinenziali d'uso pubblico. La minor area destinata a standard di U2, calcolata confrontando nuove cessioni e retrocessioni, verrà monetizzata alle condizioni contenute nell'accordo di cui sopra.

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE:

- Rettifica di via Caduti Senza Croce, con la realizzazione di una rotonda stradale all'incrocio della via con le vie Mazzini e Adda, opere a verde, completamento delle reti di urbanizzazione e della pista ciclopedonale;
- Sistemazione delle aree pubbliche, destinate a parcheggi e spazi pubblici, localizzate all'interno del sub.ambito;
- Realizzazione di rete di videosorveglianza.
- Realizzazione parcheggio pubblico su via S.Francesco
- L'area di approvvigionamento delle merci dell'edificio commerciale dovrà essere opportunamente schermata verso le aree pubbliche e, se necessario, mettere in campo soluzioni idonee a limitare l'impatto acustico.
- Si dovrà procedere alla demolizione della struttura dell'edificio a torre, lo smaltimento dei rifiuti e l'eventuale bonifica dell'area a cura e spese del soggetto attuatore.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Piano Urbanistico Attuativo

sub.CENTRO-NORD (via Braida, via Divisione Acqui, via Caduti sul Lavoro via San Francesco)

IDENTIFICAZIONE PSC/RUE: ACsub.c ; ACsub.d ; COLL-U.c; COLL-U.d; APC.t(e); viabilità esistente locale

CARATTERISTICHE: Zona indirizzata alla conferma delle previsioni del piano particolareggiato previgente; completamento delle previsioni edificatorie e acquisizione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione già realizzate ma non ancora cedute, in ottemperanza degli impegni assunti nella convenzione del 07/04/2006, Rep. 51611/4436, a ministero del Notaio dott. Clorinda Manella.

RIFERIMENTI CATASTALI: Foglio 30 Mappali: 61, 63, 277, 278, 279, 280, 281, 282 (parte), 286, 292, 294, 315, 316, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 333, 334, 335, 338, 341(parte), 342 - Foglio 31 Mappali: 283, 285, 284, 261, 266, 267, 287, 292, 200, 219, 199, 262, 198, 255, 254, 194, 197.

PARAMETRI: CONFERMA del Piano Particolareggiato previgente, approvato con Del. C.C. n.100 del 19.10.2004, convenzionato con atto del 07/04/2006, Rep. 51611/4436, a ministero del Notaio dott. Clorinda Manella

DOTAZIONI TERRITORIALI: CONFERMA del Piano Particolareggiato previgente; gli interventi di nuova costruzione non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria (si veda convenzione del 07/04/2006, Rep. 51611/4436, a ministero del Notaio dott. Clorinda Manella).

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE:

- Cessione gratuita delle aree censite al NCU Foglio 30 Mappale 294 Foglio 31 Mappali 261, 266, 267. (viabilità e parcheggi pubblici) - totale mq. 3.563 in ottemperanza degli impegni assunti nella convenzione del 07/04/2006, Rep. 51611/4436, a ministero del Notaio dott. Clorinda Manella

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Intervento Diretto

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO-GEOTECNICO

Devono essere sviluppati approfondimenti di carattere geognostico e per la definizione dell'azioni sismica, e devono essere adottati idonei criteri progettuali di presidio ambientale in funzione del grado di vulnerabilità del territorio a cui appartiene l'area.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE IN ADEGUAMENTO AL PTCP

Limitatamente al sub. SUD si richiede in fase attuativa - PUA - di valutare opportunamente gli aspetti di assoggettamento a Valutazione d'Impatto Ambientale, ai fini di procedere o meno direttamente con una Valutazione Ambientale Strategica del PUA, di cui all'art. 13 e successivi del D.Lgs. 4/2008. Inoltre, qualora la pianificazione attuativa individui opere e interventi insediabili che per tipologia e/o dimensione sono soggetti alle procedure di cui al D.Lgs.4/2008, saranno obbligatoriamente subordinate a Valutazione di Impatto Ambientale e/o Verifica di Assoggettabilità (Screening) di progetti.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Separazione delle reti delle acque meteoriche

In relazione agli interventi di nuova costruzione, si dovrà prevedere una separazione delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita:

- a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte NON suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante;
- b. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti, con eventuale sistema di gestione delle acque di prima pioggia, da valutare in ambito di pianificazione attuativa. Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).

Massima permeabilità possibile

Negli interventi che prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione si dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità:

- a. degli spazi destinati a marciapiede;
- b. dei parcheggi di modesta entità, esclusi i piazzali/parcheggi/aree carico e scarico mezzi pesanti;
- c. delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti;

Laminazione delle acque meteoriche

L'area ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica per cui, ai sensi dell'art.11 del PTCP, comma 8, per i nuovi insediamenti e le infrastrutture deve essere prevista l'applicazione del principio di invarianza idraulica. Pertanto in fase attuativa si prescrive di valutare la realizzazione di opportuno/i sistema/i di laminazione sulle reti delle acque meteoriche (valutando anche la possibile funzione plurima di laminazione/prima pioggia), per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica.

Sostenibilità energetica degli insediamenti

(con riferimento ai seguenti articoli di PTCP: art.83, comma 8 – art.85 – art.87)

1. In fase di elaborazione del PUA si dovrà prevedere, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia solare al fine di garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento,

illuminazione ecc.), in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici.

2. Negli interventi di nuova costruzione è obbligatorio il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico/sanitari e l'energia elettrica.

3. Negli interventi di riqualificazione e riuso dell'esistente è richiesta la predisposizione di programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO₂ equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto della competente legislazione nazionale e regionale.

4. I Piani Urbanistici Attuativi devono prevedere l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o trigenerazione come opzione prioritaria.

