



P i a n g o m u n e

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

VERSIONE APPROVATA

VARIANTE SPECIFICA AI SENSI DELL'ART.32bis. L.R. 20/2000

Il Sindaco
Claudio Pistoni

Assessore all'Urbanistica
Claudio Pistoni

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio
e Opere Pubbliche*
Giuseppina Mazzarella

Il Segretario Comunale
Gregorio Martino

Novembre 2016

VARIANTE SPECIFICA - APPROVAZIONE DEL. CC n.2 del 04/02/2016

Il Sindaco
Claudio Pistoni

Assessore all'Urbanistica
Claudio Pistoni

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio
e Opere Pubbliche*
Giuseppina Mazzarella

Il Segretario Comunale
Gregorio Martino

Gruppo di lavoro Comune di Sassuolo
Maddale Gardini, Paolo Leoni, Milva Dieci

PRESA D'ATTO DELLA DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N.231/2014 CONCLUSIVA DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA) relativa al progetto per la realizzazione e l'esercizio di un impianto idroelettrico ad acqua fluente sul Fiume Secchia a valle del viadotto stradale al Prog. Km.20+750 della SP. 486 Pedemontana
APPROVAZIONE DEL. CC n.51 del 15/07/2014

VARIANTE AI SENSI DELL'ART.32 L.R. 20/2000 - APPROVAZIONE DEL. CC n.25 del 11/06/2013

Il Sindaco
Luca Caselli

Assessore all'Urbanistica
Claudia Severei

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio
e Opere Pubbliche*
Giuseppina Mazzarella

Il Segretario Comunale
Alfio Sapienza

Gruppo di lavoro Comune di Sassuolo
Maddale Gardini, Paolo Leoni, Matteo Nasi, Elmira Aloia
Marialuisa Campani, Patrizia Maffei, Maria Pagano

VERSIONE APPROVATA DEL. CC n.66 del 23/10/2007

Il Sindaco
Graziano Pattuzzi

Assessore all'Urbanistica
Ferruccio Giovanelli

Il Segretario Comunale
Alfio Sapienza

Progettista responsabile
Roberto Farina (OIKOS Ricerche)

Ufficio di Piano
Antonella Munari (Comune di Sassuolo)

Gruppo di lavoro OIKOS RICERCHE SRL.
Alessandra Carini, Francesco Manuzza, Antonio Conticello
(S.I.T. ed elaborazioni cartografiche);
Monica Regazzi, Roberta Bensassi (elaborazioni grafiche)
Concetta Venezia (segreteria - editing indagini)

Comune di Sassuolo
Milva Dieci, Paolo Leoni, Patrizia Maffei,
Mirella Aloia, Michele Tracquilio,
Sergio Tremosini, Giordano Guidetti,
Anna Maria Schiavone, Manola Guerra,
Vincenzo Sibilio, Maria Luisa Campani,
Raffaele Di Napoli.

INDICE**AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE****AMBITI DA RIQUALIFICARE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

AR (S-F)	Ex Cisa Cerdisa	3
AR.1	RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - RECUPERO URBANO	
AR.1a	Quartiere artigianale via Radici in Piano – ferrovia	13
AR.1b	Quattro Ponti – via Radici in Piano	24
AR.1c	Borgo Venezia	33
AR.1d	Via Pia – via Peschiera	49
AR.1e	Braida	58
AR.2	TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
AR.2a	Collegio Vecchio	68
AR.2b	ex San Giuseppe	70
AR.2c	ex Ragno – ovest	72
AR.2d	ex Fincibec	75
AR.2e	Marazzi sud	77
AR.2f	Stazione ovest	81
AR.2g	Stazione	84
AR.2h	ex Piano particolareggiato Y	88
AR.2i	Stadio	93
AR.2l	Mezzavia	95
AR.2m	ex Ballarini	97
AR.3	RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	
AR.3a	Via Emilia-Romagna/Casiglia	100
AR.3b	Vallurbana	102
AR.3c	Montegibbio	104
AN - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI		
AN.1a	Pista	108
AN.1b	Via Indipendenza – via Muraglie	110
AN.1c	Via San Michele	114
AN.1d	San Michele dei Mucchietti	116
PF - AMBITI PROPOSTI DAL PSC AL PTCP COME POSSIBILI POLI FUNZIONALI		
MOB-L	PF.1 Polo logistica merci	122
	PF.2 Stazione ferroviaria unificata	126
	PF.3 Palazzo e Parco Ducale	128
COLL-S.b	PF.4 Polo scolastico - attrezzature sportive	130

COLL-S.sa	PF.5	Ospedale di Sassuolo	132
APS.t-COLL.U	PF.6	Terme di Salvarola	135
ALTRI AMBITI SPECIALIZZATI			
COLL-S.c		Ca' Marta	141
SUB-AMBITI SOGGETTI A PUA o ad INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI			
entro ambiti specializzati per attività produttive APS			
APS.i 1		via Ancora	147
APS.i 2		Fincibec	149
APS.i 3		via dell'Artigianato	151
APS.t.1		Pedemontana – Canale di Modena	153
AC - AMBITI URBANI CONSOLIDATI			
AC – sub d2		Via San Polo	158
* * *			
Sintesi del dimensionamento della capacità insediativa nel PSC			163

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale EX CISA-CERDISA	AR (S-F)
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 in comune di Sassuolo, e quella a valle, molto più estesa, in parte in comune di Sassuolo e in parte di Fiorano.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 386.392 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 163.307 mq. di cui in comune di Sassuolo: ST = 253.933 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 98.868 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	<p>Area costituita in gran parte da stabilimenti produttivi dismessi, con una impermeabilizzazione dei suoli pressoché totale.</p> <p>La parte ad ovest (Mezzavia) ha una superficie territoriale di circa 30.500 mq., ed è occupata da insediamenti terziari (direzionali e commerciali), e da edilizia mista pubblica e privata.</p> <p>Geograficamente si distinguono due grandi sub-ambiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il più piccolo, a sud-ovest, a monte della statale, è limitato ad ovest dall'asse tangenziale, e raggiunge a sud i primi rilievi collinari; l'area è in marcata pendenza verso le pendici collinari sud, con un dislivello di circa 8 m. (su circa 350 in linea d'aria) tra la Statale e il margine sud; - il più grande, a nord della statale, è limitato ad est da via Lamarmora, a nord dalla strada circondariale San Francesco, e ad ovest dal quartiere di Braida e da un tratto della tangenziale; è compreso per circa i 2/3 in comune di Fiorano; la morfologia è in pendenza in direzione nord-sud con un dislivello di circa 5 m. tra il margine sulla Circondariale e quello sulla Statale. 	
Condizioni attuali	Scadente qualità complessiva dell'insediamento, sia nella parte dismessa (area industriale) che nella parte di Mezzavia intensamente utilizzata (centro commerciale e altre attività).	

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Per la parte sud si tratta di un'area urbanizzata, con infiltrabilità dei suoli tendente a zero. L'area si colloca tra le isopieze 95 e 100. Non sono presenti pozzi né fasce di rispetto. La presenza di nitrati è compresa tra 30 e 40 mg/l. Anche per la parte più grande, a nord, si tratta di un'area urbanizzata, con infiltrabilità dei suoli tendente a zero. L'area si colloca tra le isopieze 90 e 100. E' presente un pozzo domestico; non vi sono pozzi acquedotto né fasce di rispetto. La presenza di nitrati è compresa tra 30 e 50 mg/l.	
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa l'intero ambito presenta un grado di vulnerabilità "alto".	

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	<p>E' richiesto lo studio di Microzonazione sismica di III livello per la sola parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): valutazione dell'amplificazione di origine litologica sulla base di quanto definito dalla delibera n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.</p> <p>L'indagine geognostica dovrà essere mirata, fra le altre cose, a meglio localizzare la posizione della faglia-fessura di Sassuolo</p> <p>Non essendo quantificabile in modo attendibile l'entità degli eventuali spostamenti che potrebbero insorgere qualora si verificassero eventuali movimenti lungo la faglia flessura di Sassuolo, la progettazione delle opere sarà indirizzata affinché queste possano assorbire i cedimenti differenziali che si potrebbero verificare e pertanto si prescrive che la progettazione tenga conto ed applichi come minimi, in via cautelativa, i massimi valori di distorsione ritenuti ammissibili dai più accreditati e diffusi studi scientifici in materia (Sowers – 1962 e Bjerum – 1963 in "Elementi di geotecnica" di P. Colombo e F. Colleselli, 2° edizione, Ed. Zanichelli e "Geotecnica delle fondazioni" di C. Cestelli Guidi, volume 2°, Ed. Hoepli).</p>
Soglie di criticità	<p>Le soglie di criticità sono da determinare in sede di POC in relazione alle specifiche attività da insediare, e al carico urbanistico che ne deriverà, all'interno dei range previsti dal PSC. In ogni caso si considera non superabile un carico insediativo pari a 122.736 mq. di SC, che corrisponde ad un indice territoriale medio di circa 0,33 mq./mq. sull'intero ambito.</p>
Limiti e condizioni	<p>Una pre-condizione urbanistica è costituita dal fatto che la trasformazione dell'area ex Cisa-Cerdisa si deve accompagnare strutturalmente, in forma programmata anche temporalmente in sede di POC, alla riqualificazione dell'area di Mezzavia.</p> <p>I limiti di sostenibilità sono costituiti in primo luogo da alcune pre-condizioni - valide in generale per gli interventi di riqualificazione - che rappresentano il riferimento metodologico necessario per l'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - caratterizzazione chimico-fisica del sottosuolo, eventuale bonifica dell'area e messa in sicurezza; - analisi delle condizioni idrogeologiche e delle problematiche relative alle reti tecnologiche; - studio dei caratteri storico-culturali (parte dell'area è interessata da un sito archeologico di interesse significativo) - adeguamento delle reti infrastrutturali, qualificazione complessiva delle condizioni di vivibilità. <p>L'accessibilità alla parte centrale dell'area deve avvenire attraverso un mezzo veloce di trasporto pubblico.</p> <p>L'ambito non deve essere interessato da traffici veicolari di attraversamento, ad eccezione dei flussi lungo la statale.</p> <p>La rete stradale esistente e di progetto devono possedere la capacità di assorbire i flussi di traffico con rapporti flussi/capacità sulla rete < 0,75 (prestazione da dimostrare attraverso idonee simulazioni).</p>

	La sostenibilità socio-economica degli interventi da prevedere deve essere valutata in sede di POC con riferimento: al complesso delle attività economiche da insediare (alla luce dei riflessi sul contesto urbano e territoriale); alla distribuzione della popolazione studentesca o di utenti di altre funzioni pubbliche da insediare nell'ambito, al fine di contribuire all'ottimizzazione dell'accessibilità; al miglioramento delle relazioni fisiche e funzionali con il quartiere Braida; alla mitigazione degli impatti derivanti dalla domanda di parcheggi pubblici (autorimesse in prevalenza interrate).
--	--

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Gli obiettivi generali discendono dal ruolo urbanistico che il PSC assegna all'ambito: la sua unicità e la sua collocazione fanno sì che esso costituisca in modo "naturale" la nuova centralità principale del sistema urbano complesso da costruire tra Sassuolo e Fiorano. L'obiettivo per trasformare un "vuoto", un territorio di passaggio intercluso tra tessuti urbani periferici, in un luogo urbano centrale è impegnativo e richiede l'individuazione di "funzioni urbane forti", ad elevata attrattività di utenti, che devono essere localizzate nell'ambito per conferire funzionalmente ed anche emblematicamente ad esso l'identità e il ruolo urbano che la trasformazione richiede.</p> <p>A sua volta la scelta delle funzioni condiziona qualunque programma di assetto da definire operativamente attraverso il POC.</p> <p>E' molto significativo l'obiettivo generale del concorso che la riqualificazione dell'area dovrà dare alla soluzione dei problemi urbanistici del quartiere Braida, storicamente sofferente per condizioni ambientali, urbanistiche e sociali di svantaggio.</p> <p>L'accessibilità rappresenta l'altra grande questione problematica affrontata dal Piano Strutturale. In proposito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la viabilità esistente (strada statale e sua connessione con il sistema tangenziale) non è in grado di sopportare carichi urbanistici intensi; - l'ipotesi di un collegamento pubblico innovativo lungo la direttrice Maranello – Fiorano – Sassuolo trova in questo ambito uno dei possibili corridoi privilegiati di attraversamento, ed una localizzazione ottimale per servizi di connessione e per aree di attestamento di parcheggi pubblici; - la vasta area industriale ha costituito in epoche recenti una interruzione dei percorsi est-ovest e nord-sud, e si pone quindi oggi il problema della ricostruzione di una maglia viaria di tipo urbano, che a sua volta è in grado di strutturare i nuovi insediamenti. <p>E' infine significativo, anche se esterno all'ambito, il rapporto (strategico ai fini della riqualificazione) con l'ambito di riqualificazione AR.2h (ad ovest) costituito dall'area di "Mezzavia" in comune di Sassuolo.</p>
Obiettivi specifici	<p>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.</p> <p>Presenza significativa ma non preponderante di insediamenti residenziali</p> <p>Completa ristrutturazione urbanistica del sub-ambito di Mezzavia</p> <p>Ridisegno urbanistico della parte sud del quartiere di Braida, con eliminazione</p>

	del traffico di attraversamento da e verso la circonvallazione di Sassuolo, dotazione di servizi, miglioramento dell'accessibilità locale, qualificazione ambientale ed edilizia.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Il disegno complessivo di assetto, da sviluppare in sede di POC, si dovrà fondare sui seguenti elementi di connessione strutturale dell'area nelle sue parti e con il contesto urbano; tali elementi costituiscono i fattori strutturali di riassetto dell'ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le percorrenze continue in direzione est-ovest, dalla via Lamarmora alla circonvallazione di Sassuolo, ed in particolare il sistema di trasporto pubblico innovativo previsto dal PSC; su tale spina centrale della mobilità pubblica si dovrà organizzare il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, con una struttura di tipo urbano (viali alberati, passeggiata, servizi) in grado di conferire di per sé identità spaziale e funzionale all'ambito; • il sistema di accesso, collegamento e attestamento dei percorsi su auto privata, nelle due direzioni nord-sud ed est-ovest; in particolare il PSC definisce un accesso alla parte sud dell'ambito da monte (tangenziale all'altezza di viale Torino), mentre per l'accesso a valle (tra Statale e circondariale San Francesco) la soluzione prospettata è quella di una rotonda lungo la Statale. Una nuova strada proveniente dalla intersezione tra via Lamarmora e circondariale San Francesco (spostata ad ovest per consentirne il raccordo con la nuova viabilità nord) attraversa diagonalmente la parte nord dell'ambito per servire direttamente l'ambito sud, e si dovrà sviluppare per la maggior parte in galleria, liberando l'area centrale da traffici di attraversamento altrimenti destinati a crescere in misura molto rilevante. Un parcheggio pubblico interrato va previsto nel tratto centrale della strada, in corrispondenza della piazza e della fermata principale del sistema di trasporto pubblico; • il sistema del verde pubblico, da organizzare su un'idea unitaria di parco urbano che, attraverso un forte segno paesaggistico, dovrà innervare l'intero insediamento connettendo la collina e l'alta pianura, in modo da consentire agli insediamenti da prevedere di affacciarsi direttamente sul parco.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Vedi struttura funzionale al punto precedente (assetto da definire compiutamente in sede di POC)
Sub-ambiti e criteri specifici	<p>Il disegno complessivo da prevedere per l'ambito attraverso la scheda di assetto urbanistico in sede di POC dovrà applicare le seguenti direttive e indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fascia centrale dell'insediamento, a nord della statale e parallela a questa, che per una profondità di circa 250 m. deve essere destinata alle funzioni ad alta attrattività urbana, da definire in sede di POC all'interno di una casistica di opzioni (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Funzioni amministrative di livello intercomunale – Attività di formazione professionale e attività didattiche di livello medio superiore o universitario – Attività museali, di ricerca e promozione dell'innovazione nel settore della ceramica – Attività culturali – Museo del territorio – Auditorium – Attività di spettacolo); l'accessibilità all'area centrale è garantita in primo luogo dal sistema di trasporto pubblico, quindi da una viabilità di progetto che in posizioni di margine può dare accesso, anche con parcheggi di attestamento, all'area centrale, svincolandola pressoché totalmente da percorsi viabilistici di attraversamento.

	<ul style="list-style-type: none"> - POLO FUNZIONALE: In base alle previsioni del POIC vigente (Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale) il POC può prevedere l'insediamento di un nuovo polo funzionale comprensivo di strutture commerciali integrate fino al limite di 12.000 mq. di SV. L'autorizzazione commerciale sarà rilasciata, in base alle procedure vigenti per le grandi strutture, previo trasferimento delle autorizzazioni della grande struttura alimentare esistente nell'area e di altre strutture di vendita alimentari nel comune di Sassuolo, come specificato dalle norme del POIC vigente, espressamente richiamate dall'art. 59 del PSC. - Entro la fascia centrale si collocano anche, nella parte ovest, gli insediamenti da prevedere attraverso l'intervento di rinnovo urbano dell'area di Mezzavia; per tali funzioni devono essere garantiti: la compatibilità ambientale (traffici indotti: inquinamento acustico e atmosferico; capacità della rete); la compatibilità paesaggistica (qualità dell'inserimento nel contesto urbano e in quello naturale); l'occupazione di suolo, da non destinare se non in misura marginale a parcheggi pubblici a raso, privilegiando le soluzioni interrato; il rapporto funzionale con il contesto urbano (in particolare la distribuzione degli spazi di servizio alle aree commerciali). - i comparti nord-est e sud-ovest, da destinare a nuovo insediamento di testuti urbani misti (residenza/servizi), in stretta relazione con le aree urbane limitrofe, e a strutture terziarie (direzionali e commerciali); - parco pubblico, che attraversa l'intero insediamento in direzione nord-sud; su di esso si affacciano i quartieri residenziali e, nella parte centrale dell'insediamento, si crea una zona protetta di verde urbano fruibile, nel cuore delle nuove strutture con forte attrattività di pubblico. Condizione vincolante per l'assetto definitivo è tale conformazione del verde pubblico, che deve assumere il carattere di parco urbano continuo, di dimensioni e qualità tali da connotare l'intero ambito. <p>Oltre al polo funzionale a connotazione commerciale, una parte delle funzioni previste (funzioni urbane ad alta attrattività) potranno essere definite dal PTCP come polo funzionale, ai sensi della L.R.n.20/2000.</p> <p>Nel tratto ovest dell'ambito (area Mezzavia, all'esterno dell'area dell'ex stabilimento Cisa-Cerdisa) il PSC prevede un intervento di integrale rinnovo urbano, attraverso la demolizione o la completa ristrutturazione del complesso edilizio esistente e il ridisegno di una vasta porzione di territorio. In tal modo la linea forte del trasporto pubblico e del viale urbano può procedere in direzione ovest fino all'attraversamento della circoscrizione.</p> <p>Tale intervento renderà possibile la messa a punto di una soluzione per l'attraversamento pedonale in quota della statale, collegando con una pensilina la quota pedonale rialzata dei complessi edilizi da realizzare a nord e a sud della statale, in sostituzione degli edifici attuali, compatibilmente con il disegno del nuovo isolato in corso di attuazione tra via Mazzini e la rotatoria sulla circoscrizione.</p> <p>In alternativa, vanno comunque previsti attraversamenti pedonali protetti per dare continuità di fruizione alle parti del nuovo insediamento (a nord e a sud della Statale).</p>
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza - Terziario direzionale pubblico e privato - Commercio al dettaglio (centro commerciale, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, alimentari e non) – Dotazioni territoriali (servizi) - Attrezzature sportive e ricreative - Terziario diffuso di servizio.
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito di Mezzavia – via Adda	<p>ST = 34.032 mq.. Il PSC consente un incremento edificatorio rispetto alle superfici esistenti nell'ambito di Mezzavia: il POC può assegnare un carico urbanistico (comprensivo dell'eventuale riuso dell'esistente pari a 15.046 mq. di cui 4.480 residenziali) fino a 18.000 mq. di SC (corrispondenti alle S.U. esistenti incrementate del 20%); i relativi diritti edificatori possono essere in parte trasferiti agli altri sub-ambiti definiti dal POC.</p> <p>Il POC può inoltre assegnare un premio fino a 3.000 mq. di SC per l'incentivazione delle operazioni di trasferimento delle attività presenti e di demolizione degli edifici).</p> <p>In totale al sub-ambito possono essere assegnati fino a 21.000 mq. di SC.</p>						
Sub-ambito centrale	<p><i>Calcolo della capacità insediativa massima assegnabile</i></p> <p>Nel sub-ambito non sono compresi i circa 2.271 mq. dell'area insediata lungo la Statale, per la quale il POC definirà la disciplina di riuso degli edifici esistenti o di demolizione con trasferimento dei diritti edificatori.</p> <p>La proprietà Cisa-Cerdisa inclusa nell'ambito ha una superficie territoriale di 292.230 mq.; ad essa si aggiungono le aree a monte (ambito perequato da destinare a parco), per una superficie territoriale di 26.655 mq.</p> <p>La superficie territoriale del sub-ambito principale risulta costituita da due parti:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1 – proprietà CISF</td> <td style="text-align: right;">292.230 + 26.655 = 318.895 mq.</td> </tr> <tr> <td>3 – proprietà comunali (Sassuolo e Fiorano)</td> <td style="text-align: right;">33.465 mq.</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td style="text-align: right;">352.360 mq.</td> </tr> </table> <p>La distribuzione dei diritti edificatori assegnabili in sede di POC risulta pari a:</p> <p>1 – aree di proprietà CISF 89.736 mq. di SC, risultante da:</p> <p style="padding-left: 40px;">292.230 x 0,30 = 87.669 mq.</p> <p style="padding-left: 40px;">26.665 x 0,04 = 1.067 mq.</p> <p style="padding-left: 40px;">1.000 mq. (premio assegnabile dal POC per la positiva definizione degli accordi necessari per la cessione delle aree al Comune)</p> <p>Di tali superfici (89.736 mq. di SC) 5.000 mq. di SC sono riservati a funzioni pubbliche (assegnabili dal POC ai Comuni di Sassuolo e Fiorano).</p> <p>L'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC è vincolata alla cessione gratuita di 28.000 mq. di superficie fondiaria, ove i Comuni localizzeranno gli usi pubblici (servizi e residenza sociale).</p> <p>2 – aree di proprietà dei due comuni 10.000 mq. di SC</p>	1 – proprietà CISF	292.230 + 26.655 = 318.895 mq.	3 – proprietà comunali (Sassuolo e Fiorano)	33.465 mq.	TOTALE	352.360 mq.
1 – proprietà CISF	292.230 + 26.655 = 318.895 mq.						
3 – proprietà comunali (Sassuolo e Fiorano)	33.465 mq.						
TOTALE	352.360 mq.						

	<p>assegnabili dal POC per dotazioni di attrezzature e residenza sociale a cui possono essere aggiunti 2.000 mq. di diritti edificatori trasferibili dai due comuni previo accordo in sede di POC con operatori, nell'ambito dell'attuazione dei PSC.</p> <p>Tali 12.000 mq. di SC di diritti edificatori spettanti ai Comuni o trasferiti attraverso permuta saranno localizzati dal POC su parte delle aree di superficie pari a 28.000 mq. cedute gratuitamente dalla proprietà. Entro tali aree saranno inoltre localizzate altre funzioni pubbliche di cui al punto 1 (5.000 mq. di SC).</p> <p>TOTALE 101.736 mq. di SC</p>
Carico insediativo massimo totale	<p>Ambito ovest: SC = 21.000 mq. (compreso eventuale premio di 3.000 mq.)</p> <p>Ambito centrale: SC = 101.736 mq. (compreso eventuale premio di 1.000 mq.)</p> <p>TOTALE: SC = 122.736 mq. (di cui 2.000 mq. da trasferimento di diritti edificatori assegnati dal PSC ad altri ambiti territoriali)</p> <p>I diritti edificatori assegnabili direttamente all'ambito, al netto dei possibili trasferimenti, sono pertanto pari ad SC = 120.736 mq.</p>
Distribuzione dei diritti assegnabili in base a categorie di usi	<p>Sub-ambito ovest (via Adda/Mezzavia) - SC max = 21.000 mq.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7.000 mq. di residenza (comprensivi di quota parte dei 3.000 mq. di premio aggiuntivi rispetto alla sostituzione dei circa 4.480 mq. esistenti nell'area) - 4.000 mq. di attività commerciali e pubblici esercizi - 10.000 mq. di attività terziarie private <p>Sub-ambito centrale – proprietà privata – SC max = 89.736</p> <ul style="list-style-type: none"> - 39.000 mq. di residenza, comprensivi del nuovo "premio" di 1.000 mq. di SC - quota di attività commerciali: 20.000 mq. - altre attività terziarie: 25.736 mq. - funzioni pubbliche (interventi da realizzare a cura delle Amministrazioni Comunali): 5.000 mq. <p>Come incentivo alla definizione di un accordo con la proprietà Cisa-Cerdisa per l'avvio della demolizione dei fabbricati dismessi entro tempi brevi e definiti, il POC può assegnare diritti edificatori per 1.000 mq. di SC di usi residenziali in luogo di altrettanta superficie di altri usi.</p> <p>Comuni di Sassuolo e Fiorano (superfici fondiarie complessive di 28.000 mq.) – SC max = 10.000 mq. (+ 2.000 di eventuali trasferimenti)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5.000 mq. di residenza sociale - 5.000 mq. di funzioni pubbliche - possibilità di trasferimento di diritti edificatori (anche residenziali) fino a 2.000 mq. <p>Nelle aree pubbliche di 28.000 mq. devono inoltre essere realizzati i 5.000 mq. di SC di attrezzature pubbliche che rappresentano quota parte dei diritti assegnati alla proprietà Cisa-Cerdisa.</p> <p>In totale, il PSC definisce la capacità insediativa massima per due soli usi (i valori sono riferiti al complesso della capacità insediativa, comprensiva dell'eventuale premio):</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza: max 51.000 mq. - commercio, artigianato di servizio e pubblici esercizi: max 24.000 mq. - attività pubbliche: min 10.000 mq. - altre attività (terziario privato (direzionale, alberghiero,

	spettacolo) min 35.736 mq.
	TOTALE 120.736 mq.
	Diritti edificatori trasferiti da altri ambiti (residenza o altri usi)
	- 2.000 mq.
	Diritti commutabili da usi terziari privati a residenza (premio di accelerazione per la demolizione di Cisa-Cerdisa): 1.000 mq.
	121.536 mq.

h) dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Nella fascia centrale dell'ambito, a nord della Statale, è previsto il passaggio di una linea di trasporto pubblico in sede propria, affiancata da viali pedonali alberati e da percorsi ciclabili protetti.</p> <p>Ad est (in territorio di Fiorano) è prevista la rettifica della via Lamarmora, con deviazione verso ovest per dare continuità e ampliare il parco pubblico esistente; l'intersezione con la statale è da risolvere con una rotonda.</p> <p>Anche a nord la via Lamarmora viene deviata verso ovest, per connettersi alla circondariale attraverso una rotonda (in territorio di Fiorano) che raccorda il nuovo tratto di viabilità di scorrimento (verso nord-ovest) e il tratto in galleria di collegamento con la parte sud-ovest dell'ambito.</p> <p>La viabilità del quartiere Braida, liberata della funzione di collegamento est-ovest oggi svolta da viale Po, viene completata da una strada urbana di gronda sud, che raccorda la viabilità interna al quartiere (vie Tagliamento, Mincio, Isonzo) migliorando l'accessibilità e alleggerendo ulteriormente il carico sulle strade est-ovest.</p> <p>La viabilità interna si struttura a partire dalla rete principale sopra descritta, con attestamenti di parcheggi pubblici, evitando del tutto i traffici di attraversamento in quanto lo scorrimento è garantito dalla viabilità principale sopra descritta.</p>
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare integralmente come nuove opere di urbanizzazione generale.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Fermata attrezzata del trasporto pubblico nella parte centrale del nuovo insediamento, sua qualificazione attraverso la dotazione di servizi e la caratterizzazione architettonica. Parcheggio pubblico interrato in corrispondenza dell'area centrale (capienza da calcolare in relazione alla distribuzione delle attività previste)
Ruolo delle funzioni commerciali	<p>Oltre al recepimento delle potenzialità previste dal POIC vigente, i Comuni definiscono i criteri e le condizioni per l'autorizzazione commerciale, e precisano in sede di POC le caratteristiche urbanistiche, architettoniche e ambientali delle strutture da realizzare, che costituiscono condizioni fissate per l'assegnazione dei diritti edificatori e l'attuazione degli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autorizzazione per centro commerciale legata al trasferimento di altre autorizzazioni commerciali per grandi e medie strutture di vendita in comune di Sassuolo

	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione dell'intervento contestuale alla dismissione e sostituzione del complesso edilizio nell'ambito ovest (via Adda/Mezzavia) - creazione di un complesso commerciale di carattere urbano, fortemente integrato, nel disegno architettonico e nella distribuzione delle funzioni, all'assetto complessivo dell'area; in particolare, obbligo della realizzazione dei parcheggi di uso pubblico per l'accesso all'area commerciale in soluzione interrata, per consentire la definizione di un assetto qualificato degli spazi di uso pubblico.
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Aree di cessione per dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche: Parco urbano attrezzato dimensione minima 65.000 mq. – tratto di parco collinare (area perequata) S = 26.665 mq. Cessione gratuita area per funzioni di interesse pubblico (attrezzature, residenza sociale) :sup. min. 28.000 mq. Spazi pubblici di sosta e percorsi pedonali e ciclabili e altre attrezzature di vario livello: da definire in sede di POC</p>

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Bonifiche	Risanamento delle situazioni di degrado ed eventuale bonifica dei siti inquinati.
Sicurezza	Realizzazione di ambiti a fruizione pedonale e ciclabili, protetti dal traffico delle auto. Miglioramento della sicurezza e della vivibilità delle aree residenziali e delle aree pubbliche
Inquinamento acustico	Condizioni dell'ambiente acustico: valori di immissione entro la classe IV per l'intero insediamento – Specifiche classi corrispondenti alle funzioni pubbliche da insediare
Risparmio energetico Bioarchitettura	Adozione di misure per il risparmio energetico e idrico (studio di fattibilità per l'impiego di tecnologie di produzione (attraverso co-generazione) e risparmio dei consumi. Sperimentazione di tecniche di bioarchitettura da applicare all'edilizia e alla sistemazione e gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e ambientazione	Oltre al parco urbano di cui sopra, che connette la parte pedecollinare e la parte di pianura dell'ambito, sono da prevedere una fascia verde a valle della statale (indicativamente di profondità 50 m.), fasce verdi nell'area di Mezzavia (verso il quartiere Braida e verso la circonvallazione), e fasce di mitigazione tra la viabilità di scorrimento e in nuovi insediamenti.
-----------------------------------	---

m) modalità di attuazione, possibilità di suddivisione in sub-ambiti

ACCORDO TERRITORIALE COMUNI DI FIORANO E SASSUOLO – PROVINCIA DI MODENA	In attuazione dell'Accordo di pianificazione relativo ai PSC di Fiorano Modenese e di Sassuolo redatti in forma associata, per l'ambito sovracomunale "ex Cisa-Cerdisa" è richiesta un'attuazione unitaria e coordinata attraverso la modalità dell'Accordo Territoriale da parte dei due comuni. In tale accordo sarà regolamentata la ripartizione dei diritti edificatori secondo il principio dell'equa distribuzione dei diritti e degli oneri relativi alle dotazioni territoriali, oltre che dei proventi derivanti dall'attuazione e gestione degli interventi.
---	---

	L'attuazione dell'ambito (già riconosciuto Polo Funzionale per gli aspetti commerciali in virtù del vigente POIC) dovrà vedere nella sede dell'Accordo Territoriale del POIC, una definizione progettuale di larga massima anche per quanto attiene le funzioni pubbliche previste al suo interno (cessione gratuita di 28.000 mq. di SF e 15.000 mq. di SC di spettanza della parte pubblica, eventuali interventi ERS e parco urbano) in quanto l'ambito AR(S-F) viene candidato quale Polo Funzionale per questi contenuti e quindi assoggettato ad Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 LR 20/2000, qualora recepito nel PTCP.
POC	Definizione di sub-ambiti da convenzionare. Definizione del progetto-guida di riqualificazione dell'ambito (scheda di assetto urbanistico) che sviluppa le indicazioni del PSC

Denominazione ambito	Ambito di Riqualificazione diffusa - Recupero urbano QUARTIERE ARTIGIANALE VIA RADICI IN PIANO – FERROVIA	AR.1a
Localizzazione	A nord del centro storico, tra via Radici in Piano e la linea ferroviaria per Modena, a sud di via Passo Sella	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 178.139 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 62.536 mq. (35,2% di ST)
Caratteri morfologici e funzionali	Quartiere artigianale sorto negli anni '60, in cattive condizioni di manutenzione urbanistica ed edilizia; sono presenti due complessi rurali di origine storica e due lotti terziari, oltre a depositi ceramici all'aperto.
Condizioni attuali	Scadente qualità complessiva dell'insediamento ed in particolare grave degrado fisico e funzionale della fascia di territorio lungo la ferrovia.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. L'area ricade tra le isopieze 70 e 75. Presenza di nitrati: da 30 a 40 mg/l
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi "estremamente elevato" (class. ARPA)
Rete fognaria	capacità di carico $1 < N < 1,2$

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di microzonazione di III livello per la sola parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): valutazione dell'amplificazione di origine litologica sulla base di quanto definito dalla delibera n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna. L'indagine geognostica dovrà essere mirata, tra le altre cose, a meglio localizzare la posizione della faglia-flessura di Sassuolo e a definire la distribuzione laterale e verticale delle diverse unità litotecniche che costituiscono il sottosuolo; l'edificazione non dovrà essere impostata in coincidenza di limiti fra unità litotecniche con caratteristiche marcatamente diverse.
Soglie di criticità	Livello di impermeabilizzazione estremamente elevato. Degrado fisico e funzionale, in particolare degli spazi pubblici. Criticità derivante dalla presenza di collegamenti solo attraverso via Radici in piano
Limiti e condizioni	Esigenza di ridisegno complessivo dell'ambito. Possibilità di introdurre in alcune parti dell'ambito moderati incrementi dell'edificazione, a fronte della realizzazione di servizi e infrastrutture.

3 - DIRETTIVE**d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito**

Obiettivi generali della pianificazione	- Rinnovo urbano – trasformazione dell'assetto infrastrutturale e insediativo, in particolare nella fascia prospiciente la linea ferroviaria Incentivazione degli interventi integrati e/o coordinati - Qualificazione ambientale (dotazioni ecologiche, infrastrutture)
Obiettivi specifici	Mantenimento della destinazione produttiva artigianale, associata a terziario di servizio all'impresa Possibilità di limitati incrementi di SC (nelle situazioni di minore densità) attraverso un'edificazione su due livelli, elevando il limite del PRG vigente di 800 mq. di SU per ciascun edificio.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Impianto stradale principale confermato. Nuova strada di gronda est, in fregio alla linea ferroviaria, in base al progetto approvato. Realizzazione di collegamenti pedonali e ciclabili interni all'ambito. Dotazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione generale. Definizione di stralci attuativi (in sede di POC) per la realizzazione di trasformazioni urbanistico-edilizie strategiche.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Assetto da definire compiutamente in sede di POC attraverso scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito. Realizzazione della strada est di connessione della viabilità esistente. Completamento della maglia stradale, localizzazione dei nuovi parcheggi pubblici.
Criteri specifici	Vedi schede sub-ambiti.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza (solo nelle unità immobiliari dove già presente all'epoca di adozione del PSC) - Attività economiche integrabili nel contesto urbano (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale); Attività manifatturiere artigianali compatibili con il contesto urbano - Servizi alla persona e all'impresa - Terziario direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria aggiuntiva totale	Carico insediativo totale: incremento di SC pari al 15% della superficie coperta esistente, corrispondente a diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici esistenti pari ad SC = 9.380 mq., da assegnare nei POC con i criteri di cui ai punti successivi.
---	--

Comparti a – c	Max Uf = 0,50 mq./mq. di SC, o in alternativa Uf = Ufe + 20%
Comparti b – d	Fino al 50% della potenzialità complessiva dei comparti b, d: - incremento della SC fino al 15% di quella esistente nel comparto, senza aumento della superficie coperta e con il vincolo di dimensione del singolo fabbricato $SC \leq 1,10 SC(\text{esistente})$ - oppure $SC \leq 1.500$ mq. (nella parte dell'ambito a sud di via Falzarego)

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità (completamento dell' anello stradale ad est)
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Sistemazione degli spazi esterni e dei percorsi pedonali (a carico degli interventi nei comparti) nelle due direzioni principali, per l'attraversamento dell'ambito
Attrezzature e spazi collettivi	Dotazioni di parcheggi pubblici da definire in sede di POC (non inferiori alle dotazioni minime definite dal RUE)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Fascia verde di mitigazione lungo la ferrovia Realizzazione piattaforma ecologica Eliminazione situazioni di degrado (in particolare spazi esterni)
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT;

	Fascia di mitigazione lungo la ferrovia
	Interventi lungo via Radici in Piano per migliorare l'assetto e le condizioni di sicurezza

m) modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Definizione di sub-ambiti da convenzionare Definizione del progetto-guida di riqualificazione dell'ambito (scheda di assetto urbanistico) che sviluppa le indicazioni del PSC
PUA o progetto unitario convenzionato	Nei sub-ambiti definiti in sede di POC, nel rispetto del progetto-guida

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare QUARTIERE ARTIGIANALE Sub-Ambito: VIA RADICI IN PIANO	AR.1a sub. (a)
Localizzazione	Quartiere Artigianale via Radici in Piano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "a": ST = 23.044 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 3.814 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Tratto lungo via Radici

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Miglioramento degli accessi da via Radici
Criteri specifici	Recupero e riqualificazione lotti insediati lungo la strada; trasformazione area oggi adibita a deposito all'aperto (quota edificabile e parcheggio pubblico). Recupero di due complessi architettonici di interesse storico-testimoniale (in base alla disciplina specifica definita dal RUE). Intervento di demolizione e nuova edificazione nella parte centrale (lotto accessibile da viale Falzarego).

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (solo nelle unità immobiliari dove già presente all'epoca di adozione del PSC) - Attività economiche integrabili nel contesto urbano (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale); Attività manifatturiere artigianali compatibili con il contesto urbano - Servizi alla persona e all'impresa - Terziario direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Max $U_f = 0,50$ mq./mq. di SC, con SC massima da definire in base allo schema di assetto urbanistico del POC In alternativa $U_f = U_{fe} + 20\%$
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Parcheggio pubblico da realizzare su parte del piazzale adibito a deposito.
---------------------------------	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Riduzione minima del 40% delle superfici impermeabilizzate su cui si interviene con demolizione e/o nuova edificazione.
--	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare QUARTIERE ARTIGIANALE Sub-Ambito: VIALE MONGINEVRO-MONCENISIO	AR.1a sub. (b)
Localizzazione	Quartiere Artigianale via Radici in Piano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "b": ST = 81.076 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 32.034 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Tratto centrale dell'ambito, costituito dall'insediamento artigianale sorto lungo i nuovi tracciati ortogonali di viale Monginevro-Moncenisio (in direzione nord-sud) e di viale Falzarego, con piazza Bernina al centro.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Miglioramento dell'accesso da via Radici
Criteri specifici	Recupero e riqualificazione diffusa, sul singolo lotto oppure attraverso interventi coordinati. Il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione complessiva.

4 – PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (solo nelle unità immobiliari dove già presente all'epoca di adozione del PSC) -Attività economiche integrabili nel contesto urbano (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale); Attività manifatturiere artigianali compatibili con il contesto urbano - Servizi alla persona e all'impresa - Terziario direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Dimensionamento massimo fino al 50% della potenzialità complessiva attraverso interventi di ristrutturazione e ampliamento con possibilità di incremento della SC fino al 15% di quella esistente nel comparto, senza aumento della superficie coperta e con il vincolo di dimensione del singolo fabbricato $SC \leq 1,10 SC(\text{esistente})$ Oppure interventi di sostituzione/ristrutturazione urbanistica con limite per fabbricato $SC \leq 1.500 \text{ mq.}$ (nella parte dell'ambito a sud di via Falzarego)
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Sistemazione piazza Bernina. Realizzazione percorso pedo-ciclabile lungo i due assi stradali principali.
---------------------------------	--

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Riduzione minima del 40% delle superfici impermeabilizzate su cui si interviene con demolizione e/o nuova edificazione.
--	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare QUARTIERE ARTIGIANALE Sub-Ambito: NORD-EST	AR.1a sub. (c)
Localizzazione	Quartiere Artigianale via Radici in Piano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "c": ST = 41.969 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 6.898 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Tratto centrale dell'ambito, costituito da un isolato (tra via Falzarego e via Monginevro) dell'insediamento artigianale, e da una vasta area scarsamente edificata, utilizzata come deposito all'aperto.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Realizzazione del collegamento stradale via Pedemontana – via Emilia Romagna, con accesso alla parte nord dell'ambito (via Passo Sella)
Criteri specifici	<p>Il POC deve definire il ruolo e l'assetto del sub-ambito, tenendo conto delle esigenze di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzare parcheggi pubblici a servizio del quartiere nella parte nord del sub-ambito (la parte meno edificata); - realizzare un intervento edilizio coordinato (attività terziarie o produttive di tipo laboratoriale) nella stessa parte nord; - realizzare il nuovo tratto stradale, previo intervento di ristrutturazione con parziale demolizione del complesso edilizio che oggi ne impedisce la realizzazione, per eccessiva prossimità alla ferrovia <p>Recupero e riqualificazione diffusa, sul singolo lotto oppure attraverso interventi coordinati.</p> <p>Per la parte dell'isolato più densamente edificata, Il POC deve definire una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa.</p>

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (solo nelle unità immobiliari dove già presente all'epoca di adozione del PSC) - Attività economiche integrabili nel contesto urbano (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale); Attività manifatturiere artigianali compatibili con il contesto urbano - Servizi alla persona e all'impresa - Terziario direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei soli lotti lungo via Monginevro, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Il POC deve definire una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti alla data di adozione del PSC pari al 10%.
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di una fascia verde di mitigazione (minimo 10 m.) lungo la ferrovia. L'edificazione non dovrà riguardare la fascia di rispetto (30 m.).
---------------------------------	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Riduzione minima del 40% delle superfici impermeabilizzate su cui si interviene con demolizione e/o nuova edificazione.
--	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare QUARTIERE ARTIGIANALE Sub-Ambito: SUD-EST	AR.1a sub. (d)
Localizzazione	Quartiere Artigianale via Radici in Piano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "d": ST = 32.050 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 19.790 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Tratto sud dell'ambito, costituito dalla parte più fortemente modificata dell'inse-diamento artigianale (stabilimenti di dimensioni maggiori), pressoché privo di viabilità interna, con un'incidenza di superficie coperta pari al 61,2% della su-perficie territoriale.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Realizzazione del tratto sud della nuova strada di gronda lungo la ferrovia, che collega l'ambito (e via Emilia-Romagna) alla Pedemontana
Criteri specifici	Ristrutturazione edilizia e urbanistica, attraverso interventi coordinati almeno tra le parti del sub-ambito ad est e ad ovest di via Monginevro. Superficie coperta non superiore al 40% dell'intero sub-ambito. Il POC deve definire una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione dif-fusa.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (solo nelle unità immobiliari dove già presente all'epoca di adozione del PSC) - Attività economiche integrabili nel contesto urbano (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale); Attività manifatturiere artigianali compatibili con il contesto urbano - Servizi alla persona e all'impresa - Terziario direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero am-bito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei soli due fabbri-cati lungo via Monginevro, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-am-bito	Dimensionamento massimo fino al 50% della potenzialità complessiva attra-verso interventi di ristrutturazione e ampliamento con possibilità di incremento della SC fino al 15% di quella esistente nel comparto, senza aumento della superficie coperta e con il vincolo di dimensione del singolo fabbricato $SC \leq$
---------------------------------------	---

	1,10 SC(esistente) Oppure interventi di sostituzione/ristrutturazione urbanistica con limite per fabbricato SC \leq 1.500 mq. (nella parte dell'ambito a sud di via Falzarego)
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Percorsi pedonali e ciclabili da definire in sede di POC attraverso scheda di assetto urbanistico.
---------------------------------	--

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Fascia verde di separazione (min. 20 m.) tra il gruppo di edifici residenziali a sud-ovest, lungo via Radici, e i nuovi insediamenti produttivi da realizzare. Riduzione minima del 40% delle superfici impermeabilizzate su cui si interviene con demolizione e/o nuova edificazione.
--	---

Denominazione ambito	Ambito di Riqualificazione diffusa - Recupero urbano QUATTRO PONTI - VIA RADICI IN PIANO	AR.1b
Localizzazione	Zona nord di Sassuolo, tra via Frati Strada bassa e la Pedemontana, ad est del canale di Modena e ad ovest della linea ferroviaria per Modena. Al centro si trova il nucleo storico di Quattro Ponti; in direzione sud-ovest/nord-est è attraversato longitudinalmente dalla via Radici in Piano, asse che ne ha generato la formazione.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 222.052mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 54.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Vasto settore urbano sviluppato in parte come quartiere industriale (all'origine tra la ferrovia e via Radici in Piano), perimetrato dal PSC come sub-ambito "c", e in parte come insediamento residenziale e misto (sub-ambito "b", tra via Radici in Piano e via Frati strada bassa), e a nord di via Quattro Ponti fino alla Pedemontana (sub-ambito "a"). Quest'ultimo sub-ambito include una vasta area non edificata nella parte nord, soggetta dal precedente PRG a piano particolareggiato non approvato. I sub-ambiti c ed e sono costituiti da tessuti edilizi misti ad est di via Radici in piano; il piccolo sub-ambito "d", nella parte sud dell'ambito, include il complesso parrocchiale. Questi ultimi sub-ambiti sono prossimi all'area dell'ex ceramica San Giuseppe, classificata come ambito da riqualificare con sigla AR.2b.
Condizioni attuali	Intensa urbanizzazione e impermeabilizzazione pressoché totale. La superficie coperta corrisponde ad un rapporto di copertura del 25,9% calcolato sull'intera superficie territoriale dell'ambito.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 80 e 85. nell'area è presente un pozzo domestico nell'estremità nord – ovest. La concentrazione di nitrati va da 40 a 50 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa è estremamente elevata. Per il PTCP l'area ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata".
Sorgenti di campi elettromagnetici	L'area nord dell'ambito è attraversata da una linea elettrica AT 132kV.
Siti contaminati	E' presente un sito contaminato, la cui bonifica risulta completata

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Criticità connessa all'elevata impermeabilizzazione del suolo. Presenza di strutture destinate a magazzini ceramici, con conseguente traffico pesante attratto e generato. Incompatibilità funzionale e morfologica con il contesto urbano. Assenza di assetto urbano strutturato.
---------------------	---

Limiti e condizioni	Esigenza primaria di sostanziale riduzione della superficie impermeabilizzata nelle parti già insediate (in particolare zona sud, anche attraverso l'attuazione dell'ambito AN.2d). Esigenza di riduzione significativa delle volumetrie edificate, e creazione di una nuova rete di percorrenze (veicolari e pedonali-ciclabili) come struttura insediativa. Esigenza di realizzazione di spazi di verde attrezzato e di fasce verdi di mitigazione.
---------------------	--

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	In questa fascia di territorio tra l'ambito urbano centrale e la pedemontana l'obiettivo del PSC è la progressiva trasformazione degli ambiti in aree urbane miste, con eliminazione delle sedi industriali non compatibili, per emissioni e/o per traffico pesante indotto. Obiettivo prioritario del PSC è quello di identificare una strategia complessiva di riassetto, che consenta di ricondurre gli interventi che saranno successivamente programmati nei POC ad obiettivi e logiche di assetto unitari e coerenti.
Obiettivi specifici	Il recupero di vaste aree a verde e di spazi pedonalizzati può essere ottenuto attraverso la demolizione di alcuni edifici più vasti che caratterizzano l'ambito: ad esempio, nel sub ambito "b" i capannoni nella zona centrale, tra le vie Galilei, Radici e Bottego.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Lo schema complessivo da mettere a punto in sede di POC attraverso la scheda di assetto urbanistico si dovrà basare su di un nuovo assetto viario, che può essere costituito a sud dal collegamento tra via Radici in piano e l'ambito AR.2d, alternativo alla stessa via Radici, e per il sub-ambito nord-ovest ("a") dalla prosecuzione di via Quattro Ponti e dal suo collegamento con via Meucci.
Criteri specifici	Vedi schede relative ai sub-ambiti

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; Terziario direzionale; Servizi alla persona e all'impresa; Commercio (fino alle medio-piccole strutture di vendita al dettaglio); Attività produttive compatibili con l'ambiente urbano
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Le schede dei sub-ambiti specificano quali interventi di cambio d'uso non sono soggetti a POC, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Differenziata in tre modalità: - trasformazione urbanistica con nuovo insediamento nei sub "a" e "d"
---------------------------	---

	<p>- riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione (sub-ambiti a, b, c): indice di recupero urbano $Ut = Ut1 + Ut2 = 0,15 ST + 0,50 Sup.$ coperta preesistente</p> <p>- riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente (in tutti i sub-ambiti).</p> <p>In totale i POC potranno assegnare diritti edificatori fino ad un massimo di 8.800 mq. di SC per interventi di rinnovo urbano (in sostituzione di fabbricati da demolire) e per interventi di nuova edificazione, di cui fino a 8.100 mq. di SC residenziali, così ripartiti (cfr. schede di sub-ambito):</p> <p>sub-ambito "a": SC res.= 3.500 mq. - SC terz. = 700 mq.</p> <p>sub-ambito "b": SC res. = 3.200 mq.</p> <p>sub-ambiti "c" – "d" – "e": SC res. = 1.400 mq.</p> <p>I diritti edificatori residenziali riservati all'intervento pubblico sono in totale 4.380 mq. di SC.</p> <p>Possibilità di intervento una tantum 10% di SC per adeguamento dell'edilizia esistente (tessuti resid. ad ovest e a sud) - modalità definite in sede di POC</p>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Il POC dovrà valutare la fattibilità di una nuova viabilità alternativa alla via Radici in Piano, con collegamento con l'ambito AR.2d (a sud) e prosecuzione di via Quattro ponti a nord (collegamento con via Meucci)
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento reti esistenti, in particolare della rete fognaria, in base al programma definito da SAT in sede di PSC
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Piste ciclabili e percorsi pedonali continui di collegamento dei nuovi insediamenti ai tessuti edificati esistenti
Attrezzature e spazi collettivi	Verde pubblico - Attrezzature sociali (ricreative) da definire, da realizzare nell'ambito degli interventi di riqualificazione, per 1.500 mq. di SC in totale.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Dotazioni	Fascia verde min. 30 m. lungo la linea ferroviaria e a nord lungo la Pedemontana Verde attrezzato di quartiere - Fasce di mitigazione - Adeguamento reti tecnologiche
-----------	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Pedemontana e linea ferroviaria - Attenuazione carico di traffico lungo via Radici in Piano
--	---

m) modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Previo inserimento in POC, salvo interventi una tantum sull'edilizia residenziale esistente - Comparti attuativi da definire in sede di POC.
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare QUATTRO PONTI – VIA RADICI IN PIANO Sub-Ambito: NORD (Via Quattro Ponti)	AR.1b sub. (a)
Localizzazione	Quattro Ponti	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "a": ST = 63.527mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 8.037 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Porzione di territorio con urbanizzazione di margine, che comprende lotti residenziali lungo via Quattro Ponti e via Radici in Piano, edifici produttivi ed edifici terziari nella parte nord verso la Pedemontana. In quest'ultima parte sono presenti vaste porzioni di territorio non edificate.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Nuova strada di quartiere costituita dalla prosecuzione di via Quattro Ponti verso nord-ovest, e dal suo collegamento con via Meucci ad est
Criteri specifici	Nel sub-ambito "a" (aree a nord-ovest) la capacità edificatoria massima è di 4.200 mq. (di cui 3.500 residenziali). Nel sub-ambito "a" dovranno essere realizzati un parco urbano e una vasta area a verde boscato a nord-ovest, con funzione di protezione dalla Pedemontana, per una superficie complessiva da definire in sede di POC e comunque non inferiore a 10.000 mq., comprese dotazioni ecologiche per fasce di rispetto stradale e della linea elettrica.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; Terziario direzionale; Servizi alla persona e all'impresa; Commercio (fino alle medio-piccole strutture di vendita al dettaglio); Attività produttive compatibili con l'ambiente urbano
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei soli due fabbricati lungo via Quattro Ponti e a sud di via Meucci, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Capacità massima 4.200 mq. di SC Usi residenziali max: SC = 3.500 mq. (di cui almeno 1.750 da assegnare all'Amministrazione comunale). Si tratta di superfici aggiuntive rispetto agli edifici esistenti conservati o ristrutturati, lungo via Quattro Ponti e a sud di via Meucci. Tre modalità di intervento: - trasformazione urbanistica con nuovo insediamento: parametri da definire in sede di POC entro i limiti definiti dal PSC;
--------------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione su porzioni di tessuto urbano: indice di recupero urbano $U_t = U_{t1} + U_{t2} = 0,15 ST + 0,50 Sup. coperta preesistente$ - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento del singolo fabbricato, con possibilità di incremento fino al 10% della SC esistente.
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Percorsi pedonali e ciclabili da realizzare come da scheda di assetto urbanistico in sede di POC.
---------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare QUATTRO PONTI – VIA RADICI IN PIANO Sub-Ambito: CENTRO (via Radici in Piano)	AR.1b sub. (b)
Localizzazione	Quattro Ponti	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "b": ST = 101.892 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 32.532 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Il sub-ambito è costituito dalla parte più densamente edificata del quartiere, ad ovest di via Radici in Piano, sorta negli anni '60 e '70, con una fitta trama di strade locali con sbocco su via Frati strada alta ad ovest e su via Radici in Piano ad est. Nella parte est sono presenti alcuni stabilimenti produttivi.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Percorso pedociclabile lungo la prosecuzione ovest di via Quattro Ponti.
Criteri specifici	Per il sub-ambito centrale "b" sono previsti interventi di manutenzione urbanistica e ristrutturazione edilizia, anche attraverso interventi estesi a lotti edificati con strutture produttive da demolire.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; Terziario direzionale; Servizi alla persona e all'impresa; Pubblici esercizi; Commercio (fino alle medio-piccole strutture di vendita al dettaglio); Attività produttive compatibili con l'ambiente urbano.
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	<p>Due modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: indice di recupero urbano $Ut = Ut1 + Ut2 = 0,15 ST + 0,50$ Sup. coperta preesistente - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento (tessuti residenziali ad ovest e a sud), con possibilità di incremento fino al 10% della SC esistente. <p>Pertanto per gli interventi di trasformazione urbanistica il POC può disporre di diritti edificatori aggiuntivi (da assegnare a fronte di significativi benefici pubblici di riqualificazione) fino al 10% circa delle Sup. coperte esistenti, vale a dire SC = 3.200 mq. di usi residenziali, dei quali una quota non inferiore al 30% è costituita da diritti edificatori assegnabili all'Amministrazione comunale su aree da</p>
--------------------------------------	---

	<p>acquisire in sede di POC. Gli altri usi potranno essere assegnati solo in presenza di una riduzione delle SC complessive.</p> <p>Il POC definisce inoltre una disciplina di adeguamento/trasformazione puntuale dell'edilizia esistente, che prevede il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti alla data di adozione del PSC pari al 10%.</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	<p>Percorsi pedonali e ciclabili da realizzare come da scheda di assetto urbanistico in sede di POC; in particolare è prescritto un percorso ciclabile lungo la prosecuzione di via Quattro Ponti e la viabilità interna all'insediamento di Montaggiolo, fino a connettersi a nord-ovest con l'area verde e ad attrezzature sportive, ad ovest di via Frati strada alta.</p>
---------------------------------	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	<p>Verde pubblico come struttura dei nuovi insediamenti (parco lineare di quartiere, di circa 200 m. x 35 per complessivi 7000 mq., attraversato da percorsi pedonali e ciclabili).</p> <p>Superfici permeabili complessivamente pari ad almeno il 60% della superficie territoriale del sub-ambito.</p>
--	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare QUATTRO PONTI – VIA RADICI Sub-Ambiti: VIA RADICI – FERROVIA	AR.1b sub. (c)-(d)-(e)
----------------------	---	---

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "c": ST = 22.544 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 4.182 mq. Sub-ambito "d": ST = 13.192 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 2.952 mq. Sub-ambito "e": ST = 20898 mq. – Sup. coperta edifici esistenti: 6.297 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Tessuti edificati tra via radici e la ferrovia (sub-ambiti c ed e) – scuola elementare Il sub-ambito d è occupato in prevalenza dal complesso parrocchiale in località Madonna di Sotto.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Il POC dovrà valutare, anche in correlazione con l'attuazione del PUA dell'ambito AN.2d, la fattibilità del collegamento tra via Radici in piano e l'ambito AR.2d, alternativo alla stessa via Radici (sotto passando il cavalcaferrovia Giovanni da Verrazzano); la nuova strada si può collegare, nella parte sud del sub-ambito, al viale Vasco de Gama.
Criteri specifici	Il PSC ipotizza modifiche qualitative e quantitative di tipo diffuso, con l'obiettivo di una superficie impermeabilizzata complessivamente non superiore al 40% dell'intero sub-ambito, e di una superficie coperta inferiore al dato attuale del 25,5%. Nel sub-ambito "d" è previsto il recupero del complesso edilizio parte dell'insediamento storico IS, con possibilità in sede di POC di assegnare incrementi volumetrici fino a 10% dell'esistente (per le parti non soggette a interventi conservativi, individuate nella tavola 3 del PSC).

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; Terziario direzionale; Servizi alla persona e all'impresa; Commercio (fino alle medio-piccole strutture di vendita al dettaglio); Attività produttive compatibili con l'ambiente urbano.
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC i piccoli interventi di cambio d'uso dei fabbricati residenziali e misti, ad eccezione dei complessi edilizi destinati (anche se dimessi) ad attività produttive e a magazzini, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	<p>Due modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione (sub-ambiti a, b, c): indice di recupero urbano $U_t = U_{t1} + U_{t2} = 0,15 ST + 0,50 \text{ Sup. coperta preesistente}$ - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente. <p>Pertanto per gli interventi di trasformazione urbanistica il POC può disporre di diritti edificatori aggiuntivi (da assegnare a fronte di significativi benefici pubblici di riqualificazione) fino al 10% circa delle Sup. coperte esistenti, vale a dire SC = 1.400 mq. di usi residenziali.</p> <p>Una quota non inferiore al 30% di tali diritti edificatori (SC = 420 mq.) è costituita da diritti edificatori assegnabili all'Amministrazione comunale su aree da acquisire in sede di POC. Gli altri usi potranno essere assegnati solo in presenza di una riduzione delle SC complessive.</p> <p>Il POC definisce inoltre una disciplina di adeguamento/trasformazione puntuale dell'edilizia esistente, che prevede il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti alla data di adozione del PSC pari al 10%.</p>
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Percorsi pedonali e ciclabili da realizzare come da scheda di assetto urbanistico in sede di POC.
---------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito di riqualificazione diffusa - Recupero urbano BORGO VENEZIA	AR.1c
Localizzazione	a nord-ovest dell'area urbana centrale, tra il fiume Secchia ad ovest, la linea ferroviaria Reggio-Sassuolo a sud e lo stabilimento Marazzi ad est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 226.990 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 26.031 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato in prevalenza negli anni '60 e '70, attorno a un nucleo di edifici del primo novecento, è costituito da un tessuto di edifici residenziali di modesta qualità edilizia, in un contesto con caratteri insediativi carenti per la scarsa qualità degli spazi pubblici (strade strette e prive di marciapiedi, carenza di verde) e per la presenza di situazioni di degrado (ex frantoio ad ovest, area centrale dell'ex Istituto Don Magnani, oggi dismessa). Significativa presenza di attrezzature, attorno al centro parrocchiale di via Ancora.
Condizioni attuali	Condizione di isolamento funzionale dal resto della città (i collegamenti sono garantiti dalla sola via Ancora, attraverso un sottopasso ferroviario).

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. L'ambito ricade tra le isopieze 95 e 100, fatta eccezione per la porzione nord compresa tra 90 e 95. Nell'area sono presenti 14 pozzi per uso privato. La concentrazione di nitrati varia tra 20 e 30 mh/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado di vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevato (classe di infiltrabilità "molto rapida")
Sorgenti di campi elettromagnetici	Il quartiere è attraversato dalla linea elettrica aerea ad alta tensione 132 kV.
Paesaggio	Dal punto di vista paesaggistico, parte dell'ambito (il sub-ambito A quasi per intero) rientra nelle "Zone di tutela ordinaria" dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 17 PTCP).

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di microzonazione di III livello per la sola parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): valutazione dell'amplificazione di origine litologica sulla base di quanto definito dalla delibera n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna. L'indagine geognostica dovrà essere mirata, tra le altre cose, a meglio localizzare la posizione della faglia-flessura di Sassuolo e a definire la distribuzione laterale e verticale delle diverse unità litotecniche che costituiscono il sottosuolo; l'edificazione non dovrà essere impostata in coincidenza di limiti fra unità litotecniche con caratteristiche marcatamente diverse. Non essendo quantificabile in modo attendibile l'entità degli eventuali spostamenti che potrebbero insorgere qualora si verificassero eventuali movimenti lungo la faglia flessura di Sassuolo, la progettazione delle opere sarà indirizzata
---	---

	<p>affinché queste possano assorbire i cedimenti differenziali che si potrebbero verificare e pertanto si prescrive che la progettazione tenga conto ed applichi come minimi, in via cautelativa, i massimi valori di distorsione ritenuti ammissibili dai più accreditati e diffusi studi scientifici in materia (Sowers – 1962 e Bjerrum – 1963 in “Elementi di geotecnica” di P. Colombo e F. Colleselli, 2° edizione, Ed. Zanichelli e “Geotecnica delle fondazioni” di C. Cestelli Guidi, volume 2°, Ed. Hoepli).</p> <p>Per quanto riguarda il fenomeno erosivo, ritenendo non sufficiente la presenza di un’opera quale la traversa-briglia, suscettibile di ulteriori danneggiamenti o interventi manutentivi prolungati anche per il futuro, deve essere mantenuta una fascia di sicurezza, oltre a quella costituita dall’eventuale rispetto ambientale derivante da Piani sovraordinati, tra l’ambito fluviale e le strutture in elevazione.</p>
Soglie di criticità	Vedi schede di dettaglio sub-ambiti

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Il PSC assume la riqualificazione di Borgo Venezia come un obiettivo prioritario delle politiche urbanistiche, riferiti al breve e medio termine, ma anche al lungo termine, promovendo la realizzazione di nuove condizioni strutturali (interramento o sopraelevazione linea ferroviaria, progressiva trasformazione delle aree dello stabilimento Marazzi, linea di forza del nuovo sistema di trasporto pubblico) in grado di mutare radicalmente le condizioni di relazione del quartiere.</p> <p>Nel breve e medio termine l’obiettivo è costituito dalla eliminazione di situazioni di degrado e dalla qualificazione delle dotazioni territoriali, in particolare degli spazi e attrezzature di uso pubblico.</p>
Obiettivi specifici	<p><i>Sub-ambiti A, C ed F:</i> Creazione di un sistema di aree destinate a parco urbano, dotate di attrezzature in parte esistenti (centro civico via Pista, campo sportivo via Costrignano), ed in parte da realizzare (attrezzature del parco, attrezzature sportive e ricreative) o eventualmente da trasferire (scuola elementare Borgo Venezia).</p> <p><i>Sub-ambiti B ed E:</i> riqualificazione urbanistica ed ambientale con interramento del tratto di elettrodotto che attraversa l’area; demolizione degli edifici dell’ex IPIA, miglioramento delle relazioni interne al quartiere. Attuazione di interventi per residenza e servizi.</p> <p><i>Sub-ambito B:</i> nuovo assetto con collegamento al quartiere Pista, integrazione residenziale ad est;</p> <p><i>Sub-ambito D:</i> riqualificazione diffusa, attraverso interventi sugli spazi pubblici e convenzionamento per interventi di recupero edilizio e urbanistico.</p> <p><i>Sub-ambito F:</i> riqualificazione ambientale dell’area dell’ex frantoio, con realizzazione di una parte del parco, in continuità con la zona nord. Attuazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata in prossimità dei tessuti edificati di Borgo Venezia.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	<p><i>Sub-ambiti A e C:</i> realizzazione del collegamento da via Pista a Borgo Venezia (tratto nord di via Marzabotto); qualificazione della struttura scolastica, ed eventuale dismissione della struttura attuale con realizzazione di una nuova struttura più a nord, all'esterno dell'ambito.</p> <p><i>Sub-ambito B</i> (aree a nord dell'ambito): accesso da via Staffette Partigiane (quartiere Pista) a sud.</p>
Criteri specifici	Vedi schede relative ai sub-ambiti

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato; medio-piccole strutture di vendita) – Attività di culto, sociali, sportive e ricreative legate al Centro parrocchiale - Attrezzature pubb. (scuola elem.).
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Le schede dei sub-ambiti specificano quali interventi di cambio d'uso non sono soggetti a POC, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	<p>Complessivamente 12.700 mq di SC., di cui 9.600 residenziali.</p> <p>Sub-ambito A: 900 mq. di SC, di cui 600 mq. residenziali (diritti edificatori da trasferire in altri sub-ambiti) da assegnare in sede di POC a fronte della cessione di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche o del concorso economico al miglioramento delle condizioni ambientali.</p> <p>Sub-ambito B: SC = 2.300 mq. di cui 1.800 residenziali</p> <p>Sub-ambito C: SC = 2.500 mq. di cui 2.100 residenziali</p> <p>Sub-ambito D: riqualificazione diffusa. Il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti alla data di adozione del PSC pari al 10%.</p> <p>Dimensionamento PSC per interventi integrativi: 1.950 mq. di SC, di cui 1.000 mq. residenziali.</p> <p>Sub-ambito E: SC = 2.820 mq., di cui 2.500 residenziali</p> <p>Sub-ambito F: SC = 2.250 mq., di cui 1.300 residenziali</p> <p>Totale generale diritti assegnabili dal POC: SC = 12.720 mq., di cui 9.300 residenziali e 3.420 terziari</p>
---------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<ul style="list-style-type: none"> - collegamento via Pista (a nord) con la nuova strada a nord di Borgo Venezia, e con via Marzabotto; - collegamento via Degli Esposti – via Staffette Partigiane - adeguamento di via Ancora ad est - connessioni delle parti di nuovo insediamento con i tessuti esistenti.
Impianti e reti tecnologiche	adeguamento rete fognaria; interramento linea elettrodotto alta tensione nel tratto tra via Staffette Partigiane e via Borgo Venezia.

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Messa in sicurezza dell'intero ambito attraverso opere di difesa da realizzare lungo il corso del fiume Secchia.
Attrezzature e spazi collettivi	Qualificazione del nucleo scolastico elementare. Potenziamento delle attrezzature sportive. Riqualificazione degli spazi parrocchiali. Previsione di una sede per attività ricreative e civiche. Previsione di parcheggi pubblici ad integrazione di quelli esistenti (minimo 100 posti auto aggiuntivi rispetto a quelli da realizzare in relazione alle nuove attività)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Messa in sicurezza idraulica; sistemazione aree fluviali; realizzazione parco tra Borgo Venezia e Pista
	Sistemazione spazi pubblici interni al quartiere

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e ambientaz.	Negli interventi lungo via Ancora e via Borgo Venezia.
Altri interventi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interventi di mitigazione del traffico nel tratto di via Ancora che affianca il quartiere ▪ Interramento del tratto di elettrodotto che attraversa il quartiere ▪ Miglioramento dell'impatto percettivo e acustico del terrapieno ferroviario lungo il margine sud

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico generale (estesa all'intero ambito) da approvare contestualmente all'approvazione del primo POC, nel rispetto degli indirizzi definiti dal PSC per i cinque sub-ambiti, la cui perimetrazione potrà essere modificata in quella sede.
PUA o progetto unitario convenzionato	Attuazione per comparti, anche attraverso stralci. Interventi sugli edifici esistenti in assenza di POC approvato: nei sub-ambiti A,B,C e D fino al risanamento conservativo; nel sub-ambito E fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume. Cambi d'uso consentiti nei termini previsti dal PSC.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BORGHO VENEZIA Sub-Ambito: PARCO	AR.1c sub. (a)
Localizzazione	Borgo Venezia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 92.579 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 357 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Porzione dell'ambito non edificata, costituita da terrazzi fluviali del Secchia, che il PSC destina a parco a servizio dei quartieri di Borgo Venezia e Pista.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità esistente, salvo nuovo accesso agli impianti sportivi con collegamento di via Marzabotto al nuovo parcheggio ad est.
Criteri specifici	Nel sub-ambito si prevede la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, a carico degli interventi che si attueranno negli altri sub-ambiti. Il POC definirà, oltre all'assetto urbanistico attraverso la scheda, le modalità di convenzionamento per la realizzazione degli interventi. Per favorire l'acquisizione delle aree di proprietà privata il POC potrà assegnare quote di diritti edificatori alle parti di acquisire, in misura massima pari al 10% delle potenzialità edificatorie complessivamente assegnate ai sub-ambiti b, c, e, f per destinazioni diverse dalle dotazioni scolastiche (10% di 9.000 mq. di SC). I diritti edificatori dovranno essere utilizzati in altri sub-ambiti, previo convenzionamento da prevedere nello stesso POC.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	attrezzature sportive e ricreative.
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso non sono soggetti a POC, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Il POC può assegnare diritti edificatori fino ad un massimo di 900 mq. di SC (di cui 600 mq. residenziali), da utilizzare in altri sub-ambiti previo convenzionamento per la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree necessarie alla realizzazione di attrezzature collettive.
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Attrezzature sportive e ricreative
---------------------------------	------------------------------------

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Messa in sicurezza e sistemazione della fascia fluviale. Pista ciclopedonale lungo il Secchia e sistemazione a verde delle aree nell'ambito del parco fluviale
--	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BORGHO VENEZIA Sub-Ambito: NORD	AR.1c sub. (b)
----------------------	---	---------------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 39.362mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 1.704 mq. Sub. B1 (attività parrocchiali): 34.890 mq. con 1.664 mq. di sup. coperta Sub B2: 5.354 mq. con 40 mq. di sup. coperta
Caratteri morfologici e funzionali	Parte nord del territorio di Borgo Venezia, a contatto con i tessuti edificati del quartiere Pista. E' costituita dal complesso parrocchiale e dal campo sportivo (B1), e da uno spazio non edificato presso via Ancora (B2).

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Il sub-ambito è interessato a nord dall'ipotesi di migliorare i collegamenti con il quartiere Pista (via Staffette Partigiane), e a sud con la parte centrale del quartiere di Borgo Venezia.
Criteri specifici	Nella parte est è previsto un piccolo intervento residenziale, con accesso dalla nuova viabilità in prosecuzione di via Staffette Partigiane.

4- PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) – Attrezzature parrocchiali.
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso non sono soggetti a POC, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	SC max = 2.800 mq., di cui 1.000 mq. non resid. (interventi integrativi per attrezzature), e 1.800 mq. residenza e commercio di vicinato, da assegnare anche in relazione alla partecipazione economica al progetto di interrimento della linea elettrica AT
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni di verde attrezzato, parcheggi pubblici e attrezzature sportive sono da ricavare anche nei vicini sub-ambiti "a" ed "e".
---------------------------------	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Inquinamento elettromagnetico	interramento di un tratto della linea elettrica A-T
-------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BORGHO VENEZIA Sub-Ambito: SCUOLE	AR.1c sub (c)
Localizzazione	Borgo Venezia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 7.496 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 1008 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Sub-ambito edificato ad ovest di via Marzabotto, lungo via Monchio. E' sede della Scuola elementare di Borgo Venezia; si estende ad ovest fino al campo sportivo.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Non sono previste modifiche alla viabilità
Criteri specifici	L'indicazione del PSC da sviluppare in sede di POC attraverso la scheda di assetto urbanistico è quella di concentrare l'edificazione nella parte est del sub-ambito, riservando la parte restante a parco e ad attrezzature verdi, ad integrazione del parco fluviale da realizzare nella fascia ovest.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato)
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso non sono soggetti a POC, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	SCmax = 2.500 mq. (di cui 2.100 resid. e 400 mq. di terziario) assegnabili all'Amministrazione Comunale, in relazione all'eventuale intervento di rinnovo urbano nell'area dell'attuale sede della scuola elementare Superficie coperta max 1.200 mq.
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Aree attrezzate a verde pubblico: cessione minima 35% dell'area del sub-ambito
---------------------------------	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BORGO VENEZIA Sub-Ambito: BORGO	AR.1c sub (d)
----------------------	---	--------------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 62.899 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 18.318 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Parte residenziale di Borgo Venezia, è costituita dall'insieme dei tessuti edificati tra via Borgo Venezia, via Ancora e il limite nord dell'ambito.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Adeguamento, ove possibile, delle sedi stradali esistenti, con realizzazione di marciapiedi e rifacimento della pavimentazione
Criteri specifici	<p>Nuova sistemazione unitaria degli spazi del centro parrocchiale (parte nord-est del sub-ambito), attraverso un intervento che preveda la sistemazione degli spazi di parcheggio e pedonali, e delle attrezzature sportive e ricreative (in connessione con gli interventi nei sub-ambiti "b" ed "e").</p> <p>Interventi sulle aree pubbliche (strade, giardino pubblico lungo via Rosselli) per la loro qualificazione (rifacimento pavimentazioni, realizzazione marciapiedi, ecc.); in particolare, saranno definite con cura le situazioni di potenziale connessione funzionale con la struttura urbana a sud (oltre la linea ferroviaria) e ad est (ambito sud dell'attuale stabilimento Marazzi).</p> <p>Riqualificazione diffusa: il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti, a fronte di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato al miglioramento delle condizioni funzionali e ambientali ed al concorso al perseguimento delle dotazioni e delle prestazioni urbanistiche definite per il quartiere.</p> <p>Tutti gli interventi lungo via Ancora dovranno essere finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali (protezione dal rumore e dall'inquinamento atmosferico, percorribilità pedonale e ciclabile in condizioni di sicurezza).</p> <p>Incremento della superficie permeabile esistente.</p> <p>La superficie coperta risultante dagli interventi non dovrà essere superiore a quella esistente.</p>

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato; medio-piccole strutture di vendita) – Attrezzature pubbliche, attrezzature sportive e ricreative.
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso non sono soggetti a POC, nel rispetto del

	RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.
--	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	<p>Il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti alla data di adozione del PSC pari al 10%.</p> <p>Gli incrementi della SC (previo inserimento nel POC) dovranno comunque non superare, entro i comparti di intervento coordinato e nell'ambito dello stesso POC, il 10% delle superfici coperte esistenti di tutti gli edifici compresi nel comparto su cui si interviene.</p> <p>Dimensionamento PSC per interventi integrativi: 1.950 mq. di SC, di cui 1.000 mq. residenziali</p>
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	<p>Centro parrocchiale e altre sedi esistenti dia attività associative, ricreative e sociali. Per le altre dotazioni il sub-ambito (in larga prevalenza residenziale) fa riferimento a quelle esistenti e previste negli altri sub-ambiti.</p>
---------------------------------	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BORGIO VENEZIA Sub-Ambito: EX IPSIA	AR.1c sub (e)
----------------------	---	--------------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 7.048 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 2.759 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area dismessa nel cuore del quartiere di Borgo Venezia (ex IPSIA Don Magnani e attrezzature religiose), in condizioni di degrado, attraversata longitudinalmente da una linea elettrica ad alta tensione.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Prosecuzione a sud della viabilità N-S che da via Custoza è destinata, attraversando l'intero ambito ma non in posizione baricentrica, a collegarsi con via Degli Esposti (strada di quartiere alberata, con percorsi pedonali e ciclabili; il tracciato è ipotizzato lungo il margine ovest del sub-ambito)
Criteri specifici	Demolizione degli edifici nella parte sud (ex IPSIA), prosecuzione a nord di via Degli Esposti (sul perimetro ovest dell'area) fino alla zona del Centro parrocchiale; realizzazione di uno spazio centrale pedonale, e di collegamenti pedonali e ciclabili nelle varie direzioni del quartiere; La sistemazione complessiva prevede una piazza pedonale nello spazio quadrangolare ricavato nel sub-ambito dell'ex IPIA, a sud-ovest della Chiesa, e la realizzazione di parcheggi pubblici di attestamento a nord e ad ovest della zona sportiva, e ad ovest della chiesa. Realizzazione di edilizia residenziale tra via Ancora e la nuova strada di quartiere di progetto.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza, commercio di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso sono soggetti a POC, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	SC = 0,20 ST + 0,50 Scoperta = 2.820 mq. di SC, di cui SC resid. max = 2.500 mq. e SC terz. = 320 mq. Il POC assegna i diritti edificatori anche in relazione alla definizione degli impegni economici per l'attuazione delle opere sopra citate. 500 mq. aggiuntivi di SC residenziale possono essere assegnati in sede di POC per il trasferimento di diritti edificatori assegnati a aree da acquisire al Comune.
--------------------------------------	--

	E' in ogni caso da escludere l'intervento di riqualificazione in assenza degli interventi di interrimento della linea elettrica e di realizzazione del nuovo assetto della viabilità.
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Insedimento, nella parte ad ovest dell'attuale linea A-T, area oggi occupata da un impianto sportivo, della nuova sede della scuola elementare Borgo Venezia, trasferita da via Marzabotto-via Monchio. La nuova localizzazione del campo da calcio, insieme ad altre attrezzature, è prevista nell'ambito della sistemazione - con messa in sicurezza idraulica - del complesso di aree verdi a nord-ovest dell'ambito, che costituiranno una parte significativa del parco fluviale.
---------------------------------	--

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Inquinamento elettromagnetico	interramento di un tratto della linea elettrica A-T
-------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BORGHO VENEZIA Sub-Ambito: EX FRANTOIO RINALDI	AR.1c sub (f)
Localizzazione	a nord-ovest dell'area urbana centrale, tra il fiume Secchia ad ovest, la linea ferroviaria Reggio-Sassuolo a sud e il quartiere Borgo Venezia ad est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 17.606 mq. (di cui 12.400 mq. proprietà demaniali) – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.885 mq.; volume 11.700 mc.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito fluviale, al margine ovest della città, occupato da un frantoio dismesso, in situazione di abbandono e degrado.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Ambito interessato dalla fascia "B" di rischio idraulico individuata dal PAI ; di conseguenza, è soggetta all'art.39 delle relative Norme di attuazione
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Grado di vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevato (classe di infiltrabilità "molto rapida").
Paesaggio	Dal punto di vista paesaggistico, parte del sub-ambito rientra nelle "Zone di tutela ordinaria" dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 17 PTCP).

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Le problematiche presenti (degrado – carenza di infrastrutture – isolamento) richiedono interventi di riqualificazione sia di breve che di medio-lungo termine
Limiti e condizioni	Le condizioni di sostenibilità sono definite: - in rapporto al fiume Secchia, dall'eliminazione delle situazioni di rischio idraulico e di situazioni di potenziale incremento del degrado (area ex frantoio); - in rapporto all'insediamento urbano, dall'adeguamento delle reti infrastrutturali, dalla qualificazione delle attrezzature presenti e dal miglioramento delle condizioni di vivibilità (percorsi e spazi pedonali, parcheggi, ecc.).

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Riqualificazione ambientale dell'area dell'ex frantoio, con realizzazione di una parte del parco, in continuità con la zona nord. Attuazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata in prossimità dei tessuti edificati di Borgo Venezia.
---	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici	<i>Sub-ambito F</i> (area ex frantoio): demolizione delle strutture esistenti, sistema-
--------------------------------	---

	<p>zione a parco della parte ovest dell'area, e realizzazione di un intervento residenziale nella parte nord-est, ad integrazione dei tessuti edificati.</p> <p>Demolizione delle strutture esistenti, sistemazione a parco della parte ovest e nord dell'area, e realizzazione di un intervento residenziale eventualmente suddivisibile in due lotti: nella parte sud, ed in quella nord-est, ad integrazione dei tessuti edificati.</p>
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato; medio-piccole strutture di vendita) – Attrezzature sportive e ricreative.
Interventi ammessi in assenza di POC	Interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso sono soggetti a POC, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	<p>La capacità edificatoria viene calcolata come somma di due componenti, la prima proporzionale alla superficie territoriale, e la seconda alla superficie coperta esistente, in base alla seguente formula:</p> <p>$S \text{ complessiva} = 0,15 \text{ ST (sole superfici private, non demaniali)} + 0,20 \text{ Scoperta esistente} = \text{circa } 1.900 \text{ mq. di SC, di cui } 1.100 \text{ residenziali e } 800 \text{ per altri usi; in caso di piena disponibilità dell'area demaniale, il POC può assegnare ulteriori } 0,02 \times \text{ST (totale)} = 350 \text{ mq. di diritti (200 residenziali e 150 terziari) a fronte di azioni di bonifica e sistemazione a parco dell'area demaniale}$</p> <p>SC max di progetto: 1.300 mq. residenziali + 950 mq. usi terziari</p>
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	connessioni delle parti di nuovo insediamento con i tessuti esistenti.
Impianti e reti tecnologiche	adeguamento rete fognaria.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Messa in sicurezza dell'intero ambito attraverso opere di difesa da realizzare lungo il corso del fiume Secchia.
Attrezzature e spazi collettivi	Previsione di una sede per attività ricreative e civiche. Previsione di parcheggi pubblici ad integrazione di quelli esistenti (minimo 50 posti auto aggiuntivi rispetto a quelli da realizzare in relazione alle nuove attività)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	<p>L'intervento deve garantire il rispetto dei requisiti di qualità ambientale richiesti dalle norme vigenti (in particolare l'assetto idrogeologico richiesto dal PAI, con messa in sicurezza dell'area, e i livelli di rumore della classificazione acustica).</p> <p>Dotazione minima di attrezzature (verde pubblico, parcheggi): 60% dell'area privata, da realizzare a carico dell'intervento, su aree da cedere gratuitamente al Comune, in aggiunta alle dotazioni relative al nuovo intervento (verde e parcheggi pubblici pertinenziali) e alla sistemazione delle aree demaniali.</p>
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fascia di rispetto e ambientazione	lungo via Borgo Venezia
------------------------------------	-------------------------

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Schema di assetto urbanistico generale da approvare contestualmente all'approvazione del primo POC, nel rispetto degli indirizzi definiti dal PSC per l'intero ambito (5 sub-ambiti), la cui perimetrazione potrà essere modificata in quella sede. Attuazione per comparti, anche attraverso stralci. Interventi sugli edifici esistenti in assenza di POC approvato: solo manutenzione ordinaria, senza cambio d'uso
-----	---

Denominazione ambito	Riqualificazione diffusa - Recupero urbano VIA PIA – VIA PESCHIERA	AR.1d
Localizzazione	L'ambito è in prossimità del centro storico di Sassuolo, delimitato da via Peschiera a sud, da via Palestro ad ovest, da via Radici in Monte e dalla ferrovia a nord e Piazza della Libertà ad est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 78.176 mq. Superficie coperta degli edifici esistenti Scop = 27.723 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito di vecchia formazione, sorto lungo la direttrice storica (via Pia) dei collegamenti con la provincia di Reggio, alle spalle del complesso del Palazzo Ducale. Chiuso a nord dalla linea ferroviaria, è oggetto di un intenso traffico di attraversamento per l'accesso all'area urbana centrale. L'edificazione è densa e regolare negli isolati della parte ovest, mentre la parte est presenta la maggiore commistione di tipologie edilizie e funzioni, compresi l'ex Mercato Bestiame e il Macello Comunale.
Condizioni attuali	La superficie coperta è complessivamente di 27.700 mq., che corrisponde ad un rapporto di copertura calcolato sull'intera superficie territoriale dell'ambito pari al 35,1%.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idraulica	L'ambito per circa 1/3, da ovest a est, è soggetto ad esondazione in base alle norme di tutela del PAI "fascia di esondazione - fascia c".
Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi domestici né di acquedotto. La concentrazione di nitrati va da 20 a 30 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa è estremamente elevata. Per il PTCP l'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata".
Vincoli di tutela	Per il PTCP l'intero ambito ricade in "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranee (art. 12).

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Efficienza reti tecnologiche
---------------------	------------------------------

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Realizzare un miglioramento diffuso della situazione urbanistica ed edilizia dell'area, in particolare nella zona est i cui isolati costituiscono un perno tra il centro storico-Palazzo Ducale e le aree a nord (stazione unificata, aree da tra-
---	--

	sformare), anche nella prospettiva di medio periodo dell'eliminazione della barriera costituita dalla ferrovia e dalla realizzazione di una linea di trasporto pubblico interurbano sulla direttrice Sassuolo-Maranello.
Obiettivi specifici	Progressiva sostituzione edilizia dei sub-ambiti individuati preliminarmente nella scheda d'ambito. Intervento di particolare entità è costituito dalla trasformazione dell'isolato delimitato da via Pia e via Peschiera.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Interventi coordinati di riqualificazione negli ambiti perimetrati, da definire in sede di POC, con sostituzione di tipologie edilizie (capannoni industriali, edifici obsoleti) e realizzazione di nuova edilizia e di recupero del patrimonio di interesse storico-testimoniale. Realizzazione di spazi e percorsi pedonali, e parcheggi pubblici. Recupero ambientale e urbanistico del tratto di canale di Modena che attraversa l'ambito.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Vedi schede sub-ambiti
-------------------	------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; Terziario Direzionale; Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, SV < 250 mq.), Pubblici esercizi; Servizi alla persona e all'impresa; artigianato di produzione compatibile con le funzioni urbane; autorimesse.
Interventi ammessi in assenza di POC	Sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Differenziata in tre modalità: - trasformazione urbanistica - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: indice di recupero urbano $U_t = U_{t1} + U_{t2} = 0,15 ST + 0,50$ Sup.coperta preesistente - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente.
---------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Adeguamento percorsi pedonali; revisione dell'assetto viario complessivo in funzione della realizzazione dei parcheggi coperti (via Pia e valutazioni fattibilità piazza della Libertà e piazza Martiri)
Impianti e reti tecnologiche	da adeguare la rete fognaria
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	qualificazione spazi pubblici

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Miglioramento verde urbano di arredo Sicurezza percorsi pedonali e ciclabili Efficienza rete fognaria
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Miglioramento diffuso della qualità ambientale attraverso la redistribuzione di funzioni e la creazione di fasce di mitigazione rispetto alla rete stradale
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

POC	Previo inserimento nel POC per gli interventi di riqualificazione sui comparti; interventi diffusi di qualificazione (una tantum 10% SC per adeguamento) attraverso RUE. Comparti attuativi da definire in sede di POC.
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA Sub-Ambiti: OVEST	AR.1d sub (a)
Localizzazione	A nord-ovest del Centro Storico, isolati tra via Radici in Monte, via Palestro, viale Peschiera (Parte ovest del quartiere)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 19.674 mq., compresi i tratti di viale San Martino e via Solferino che attraversano l'ambito.
Caratteri morfologici e funzionali	Tre parti di isolati ad est di via Magenta e a sud di via Radici in Monte, a lotti regolari, densamente edificati nei primi decenni del '900, con frequenti episodi di edilizia produttiva e di servizio inserita all'interno del tessuto..

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	La maglia viaria regolare non richiede modifiche.
Criteri specifici	Per i tre sub-ambiti sono previsti interventi di manutenzione urbanistica e ristrutturazione edilizia, anche attraverso interventi estesi a lotti edificati con strutture produttive da demolire. Il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; Terziario direzionale; Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, SV < 250 mq.), pubblici esercizi, servizi alla persona e all'impresa; artigianato di produzione compatibile con le funzioni urbane
Interventi ammessi in assenza di POC	Sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Interventi di recupero urbano: Indice di recupero urbano nei sub-ambiti b e c, entro comparti da perimetrare in sede di POC: $U_t = U_{t1} + U_{t2}$ con $U_{t1} = 0,15 \text{ mq./mq. ST}$ e $U_{t2} = 0,50 \text{ Sup.coperte esistenti}$. Interventi di riqualificazione diffusa:
--------------------------------------	--

	<p>Il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti alla data di adozione del PSC pari al 10%.</p> <p>Gli incrementi della SC (previo inserimento nel POC) dovranno comunque non superare il 30% delle superfici coperte esistenti di tutti gli edifici compresi nel comparto su cui si interviene, vale a dire 2.000 mq. di SC, di cui 1.000 mq. di SC residenziale aggiuntiva rispetto alle sup. residenziali esistenti, e 1.000 mq. di SC per usi terziari.</p>
--	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA Sub-Ambito: SUD	AR.1d sub (b2- b3-b4)
Localizzazione	Nord-ovest del Centro Storico	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 10.766mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 3.848mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Isolato compreso tra viale Peschiera, via Pia e un tratto del canale di Modena, e da una scadente qualità di manutenzione urbanistico-edilizia.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	
Criteri specifici	Progetto di riqualificazione unitario, e di rinnovo urbano (previa demolizione degli edifici esistenti) nel comparto nord-ovest, per la realizzazione di un complesso residenziale, commerciale e direzionale. Il PSC recepisce uno strumento attuativo in fase di attuazione.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (max 60%); Terziario direzionale; Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, SV < 250 mq.), pubblici esercizi, servizi alla persona e all'impresa; artigianato di produzione compatibile con le funzioni urbane
Interventi ammessi in assenza di POC	Sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	La ripartizione della capacità insediativa avverrà per quota parte conteggiando le superfici edificate esistenti, e per la quota restante proporzionalmente alle superfici fondiarie. SC max = 8.300 mq., di cui SC = 4.980 mq. residenziali (60%) suddivisa nei sub b2, b3, b4: sub b2 = 583 mq sub b3 = 2161 mq sub b4 = 5556 mq. Quota di diritti edificatori assegnabili dal POC al Comune: SC = 4.000 mq., di cui 60% per usi residenziali, con possibilità di trasferimento e permuta.
--------------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA Sub-Ambito: EX MAGAZZINI COMUNALI	AR.1d sub (b1)
Localizzazione	Nord-ovest del Centro Storico	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 3132 mq Superficie coperta degli edifici esistenti 1.099 mq
--------------	--

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Progetto di riqualificazione degli ex magazzini comunali attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REV)
-------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Terziario direzionale; Commercio al dettaglio, pubblici esercizi, servizi alla persona e all'impresa; artigianato di produzione compatibile con le funzioni urbane
Interventi ammessi in assenza di POC	Sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. Gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati sono possibili soltanto previo inserimento nel POC..

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	E' possibile il recupero della superficie esistente legittimata negli usi ammessi attraverso l'inserimento dell'ambito nel POC. in caso di realizzazione del mercato coperto, è ammessa la ulteriore copertura degli spazi compresi fra i corpi di fabbrica mediante strutture in ferro e vetro.
--------------------------------------	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA Sub-Ambiti: EST	AR.1d sub (c - d)
Localizzazione	A nord-ovest del Centro Storico	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "c": ST = 14.863 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 5.227 mq. Sub-ambito "d": ST = 29.741 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 11.051 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Sub-ambito "c": tra via Pia e via Peschiera, la parte lungo via Pia è di formazione più antica, con fabbricati in prevalenza non residenziali. Sub-ambito "d": "": isolato triangolare delimitato da Via Radici in Monte, da via Pia e da Via Giotto-Piazza della Libertà. La fascia lungo via Pia è di insediamento più antico (primi decenni del secolo scorso, compreso l'ex Macello Comunale), mentre gli altri edifici sono degli anni '60 Nel complesso la situazione urbanistica richiede interventi di riqualificazione anche attraverso trasformazioni dell'assetto morfologico.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Non sono previsti interventi sostanziali di trasformazione, anche se in sede di POC potranno essere individuati, nell'ambito di interventi di rinnovo urbano, nuovi assi di distribuzione locale.
Criteri specifici	Per i due sub-ambiti sono previsti interventi di manutenzione urbanistica e ristrutturazione edilizia, anche attraverso interventi estesi a lotti edificati con strutture produttive da demolire. Il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa. Il PSC recepisce uno strumento attuativo in fase di approvazione entro il sub-ambito "c"..

3 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza; Terziario direzionale; Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, SV < 250 mq.), pubblici esercizi, servizi alla persona e all'impresa; artigianato di produzione compatibile con le funzioni urbane
Interventi ammessi in assenza di POC	Sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal

	PSC per l'intero ambito. Nei sub-ambiti "c" e "d" gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati sono possibili soltanto previo inserimento nel POC.
--	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	<p>Interventi di riqualificazione diffusa: il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione puntuale dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa, con possibilità di incremento delle SC rispetto alle SC esistenti alla data di adozione del PSC pari al 10%.</p> <p>Interventi di recupero urbano: Indice di recupero urbano nei sub-ambiti c - d, entro comparti da perimetrare in sede di POC: $U_t = U_{t1} + U_{t2}$ con $U_{t1} = 0,15 \text{ mq./mq. ST}$ e $U_{t2} = 0,50 \text{ Sup.coperte esistenti}$ con cambio d'uso in residenziale, in funzione di rilevanti benefici pubblici derivanti dalla riqualificazione (edilizia convenzionata, attrezzature, parcheggi, sistemazione e cessione spazi pubblici, ecc.). Diritti edificatori assegnabili dal POC per interventi sostitutivi di rinnovo urbano: 30% della Sup.coperta esistente, pari a 4.800 mq. di SC, di cui il 50% per usi residenziali (SC = 2.400 mq.). Sostituzioni di usi da produttivo/terziario in residenziale per non più del 10% della Sup.coperta: SC = 1.600 mq. residenziali</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Verifica in sede di POC delle dotazioni presenti ed eventuale integrazione.
---------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare (Riqualificazione diffusa - Recupero urbano) BRAIDA	AR.1e
Localizzazione	Quartiere urbano ad est del centro storico di Sassuolo, delimitato a nord da via delle Fornace e ad ovest dalla Circonvallazione est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 184.827 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 46.759 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio urbano dotato di una forte identità, dapprima per origine storica (il nucleo insediativo storico), poi per la coesione derivata dal processo di crescita e immigrazione negli anni '60, ha subito negli ultimi decenni vicende urbanistiche che ne hanno fortemente compromesso la qualità dell'assetto urbanistico e ambientale: - dapprima la realizzazione della circonvallazione, che ha modificato il sistema delle relazioni con le aree centrali, trasformando Braida vecchia in una periferia di fatto emarginata; - in secondo luogo la trasformazione delle strade di attraversamento (via Braida e viale Po in particolare) in assi di scorrimento di rilevanza sovracomunale (viale Po come strada circondariale, via Braida come accesso "interno" al centro direzionale/commerciale di Mezzania).
Condizioni attuali	Oggi nell'area di Braida Vecchia risiedono circa 1.300 persone. Rapporto medio di copertura degli edifici esistenti: 29,4 % sull'intera superficie territoriale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 90 e 95, fatta eccezione per la porzione a sud-ovest che ricade tra 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi domestici né di acquedotto. La concentrazione di nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa è alta
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria è presente nell'area, fatta eccezione per una porzione sud-ovest. La capacità di carico è $1 < N > 1.2$.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	E' indispensabile l'eliminazione del traffico di attraversamento est-ovest, oltre alla regolazione di quello nord-sud lungo la direttrice via Braida-via San Bernardo, come presupposto al miglioramento generalizzato delle condizioni ambientali, di sicurezza e di vivibilità del quartiere.
Limiti e condizioni	La dotazione di attrezzature e spazi verdi attrezzati deve essere sensibilmente incrementata e resa fruibile.

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p><i>Problematiche</i></p> <p>Il processo di progressivo degrado edilizio-urbanistico (dismissione di attività produttive, degrado di vecchi edifici ed anche di modesti edifici di edificazione recente), incentivato dall'assenza di luoghi urbani centrali e di gerarchizzazione degli spazi pubblici, è stato ulteriormente accelerato dalla dismissione dell'area produttiva della Cisa-Cerdisa, che ha sottratto alla zona, insieme ad un fattore di inquinamento, anche un elemento di notevole vitalità socioeconomica.</p> <p>Il PSC affida al POC il compito di definire un programma operativo di riqualificazione che guidi l'attuazione degli interventi; tale programma può anche costituire – una volta adottato il PSC - momento attuativo di anticipazione del primo POC.</p> <p>A questo fine sono necessari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una verifica di pre-fattibilità di alcuni interventi-pilota di riqualificazione urbanistico-edilizia (in primo luogo l'area della Cantina Sociale) e socio-economica (esigenza di intervento su situazioni degradate, di grave disagio sociale o comunque a rischio) - un programma di interventi sulle attrezzature e gli spazi pubblici (attrezzature parrocchiali, servizi pubblici – scolastici, ricreativi, sociali - percorsi pedonali e ciclabili, spazi verdi, attività private di interesse pubblico) - interventi strutturali sulla rete delle infrastrutture di base (reti tecnologiche, viabilità locale, parcheggi) - l'applicazione di criteri di progettazione finalizzati alla sicurezza, desunti dallo studio effettuato attraverso la consulenza del Politecnico di Milano.
Obiettivi specifici	<p>Il PSC individua l'intero quartiere di Braida Vecchia come ambito da riqualificare (in correlazione con altri interventi da effettuare negli ambiti del quartiere ad ovest della circoscrizione), per garantire unità delle politiche urbanistiche, ambientali e socioeconomiche, e coerenza delle azioni da intraprendere nel tempo,</p> <p>Tuttavia la riqualificazione dell'ambito dipende in modo molto significativo dall'insieme delle politiche urbanistiche che il PSC definisce per l'area urbana centrale di Sassuolo: mobilità pubblica e privata, trasformazioni dell'ambito dell'ex Cisa-Cerdisa e della zona di Mezzavia, ad est e ad ovest della tangenziale.</p>
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Traffico di attraversamento lungo viale Po, in direzione tangenziale est di Sassuolo - Circondariale di Fiorano: incompatibile non solo per l'intensità, ma anche per la quota significativa di traffico medio e pesante.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	<p>Eliminazione del traffico est-ovest di attraversamento, attraverso due alternative (entrambe esterne all'ambito): una strada locale di gronda, che staccandosi dalla circondariale costeggia il quartiere a sud-est fino a ricollegarsi con via Braida e dare accesso all'ambito da riqualificare in zona Mezzavia; in secondo luogo un collegamento stradale interrato, che in direzione nord/est - sud-ovest attraverserà l'intero ambito dell'ex Cisa Cerdisa e darà accesso diretto alla nuova area centrale (molto vicina anche a Braida) e all'area dismessa dell'ex Cisa-Cerdisa a monte della Statale.</p>
Criteri specifici	<p>Le politiche di riqualificazione per l'ambito consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promozione del recupero urbano del nucleo storico di Braida, a partire dalla

	<p>pedonalizzazione della piazza e di un breve tratto di via Braida;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione di viale Po (rotatoria all'incrocio con via Braida) come strada urbana di quartiere, con interventi di moderazione del traffico (eliminazione totale del traffico pesante, rallentamento del traffico leggero), e di mitigazione (percorsi pedonali e ciclabili, schermature verdi, pavimentazione, arredo) - realizzazione di alcuni interventi di rinnovo urbano in isolati dell'area centrale (area stoccaggio all'aperto, aree dimesse), con specifiche potenzialità edificatorie (residenza e terziario) - realizzazione di un sistema di parcheggi pubblici e di un anello di percorso ciclabile che connette l'intero quartiere - - previsione di interventi diffusi di riqualificazione negli altri isolati, da definire in sede di POC sulla base delle disponibilità ad intervenire (incentivi costituiti dal cambio di destinazione, da defiscalizzazioni, da opere pubbliche di miglioramento, da possibilità di incremento delle Superfici complessive entro il limite del 10% per fabbricato).
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza; servizi alla persona e all'impresa; commercio di vicinato; pubblici esercizi; terziario direzionale; produzione artigianale se compatibile con la residenza; attrezzature sportive e ricreative; dotazioni territoriali (spazi e attrezzature collettive).
interventi ammessi in assenza di POC	sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria nei sub-ambiti	<p>Differenziata in due modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: indice di recupero urbano $U_t = U_{t1} + U_{t2} = 0,15 \text{ ST} + 0,50 \text{ Sup.coperta preesistente}$ - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento / ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente. <p>In totale il PSC assegna all'ambito una potenzialità di incremento di carico urbanistico pari al 10% della superficie coperta esistente (47.000 mq. circa), per complessivi 4.700 mq., di cui il 70% per residenza (3.300 mq. di SC) e il 30% per attività terziarie, commerciali e non (1.400 mq. di SC).</p> <p>Nel sub-ambito perimetrato dal PSC all'incrocio tra via Po e via Braida sull'area di proprietà comunale dell'ex "Cantina Pedemontana" è recepita integralmente la disciplina del PRG previgente, con possibilità di intervento pari a 3.367 mq. di SU residenziale e terziaria.</p> <p>Nel comparto perimetrato di via Tagliamento il PSC recepisce il PUA in corso di approvazione per una SU = 898 mq. Di residenza.</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuovo assetto della viabilità sud, con collegamenti di viale Tagliamento e viale Mincio alla nuova strada di gronda sud (in parte entro l'ambito AR-SF ex Cisa-Cerdisa); Trasformazione di viale Po in strada urbana con moderazione del traffico veicolare e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili continui Realizzazione di un anello pedociclabile per collegare le varie parti del quartiere
Impianti e reti tecnologiche	Interventi di adeguamento
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Parcheggi pubblici di attestamento all'area centrale
Attrezzature e spazi collettivi	Potenziamento degli impianti sportivo-ricreativi esistenti (collegamento lungo via Collegio Vecchio)

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Interventi finalizzati alla ricostituzione di condizioni ambientali di tipo urbano entro soglie di qualità ambientale definite dai piani di settore
	Dotazione di attrezzature (aree verdi, attrezzature sociali e ricreative)

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Interventi finalizzati alla mitigazione degli effetti del traffico di attraversamento
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Interventi fino alla ristrutturazione edilizia (senza cambio d'uso) per intervento diretto, disciplinati dal RUE. Attraverso POC: Interventi di recupero edilizio e urbanistico e incremento del 10% della superficie esistente: attraverso progetto unitario esteso ad almeno quattro lotti contigui Interventi di recupero urbano, con possibilità di cambio d'uso di aree ed edifici produttivi in residenza e terziario, con applicazione dell'indice di riqualificazione e convenzionamento con l'Amministrazione, previo inserimento nel POC e approvazione di PUA. Possibilità per il POC, qualora oltre ad una scheda di assetto urbanistico generale contenga indicazioni di maggior dettaglio per singoli interventi di rinnovo, di assumere il valore di PUA di iniziativa pubblica. Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Comparti attuativi da definire in sede di POC.
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BRAIDA Sub-Ambito: NORD – via della Fornace	AR.1e sub (a)
----------------------	--	--------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 85.415 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 20.539 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Struttura ad isolati tra via Fornace e viale Po, con densa edificazione (usi residenziali con limitata presenza di artigianato di servizio e di produzione). Nel sub-ambito è incluso un isolato a nord di via della Fornace, con un piccolo campo sportivo collegato alle strutture parrocchiali.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Via Panaro e viale Po vengono trasformate in strade a priorità pedonale; all'intersezione di via Po con via Braida viene realizzata una piccola rotonda.
Criteri specifici	Interventi di manutenzione urbanistica e ristrutturazione edilizia, anche attraverso interventi estesi a lotti edificati con strutture produttive da demolire. Il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza; servizi alla persona e all'impresa; commercio di vicinato; pubblici esercizi; attrezzature sportive e ricreative; attrezzature religiose; produzione artigianale se compatibile con la residenza.
interventi ammessi in assenza di POC	sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Differenziata in due modalità: - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: indice di recupero urbano $Ut = Ut1 + Ut2 = 0,15 ST + 0,50$ Sup.coperta preesistente - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente.
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Qualificazione e potenziamento delle attrezzature sportive e ricreative esistenti
---------------------------------	---

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Eliminazione di una quota significativa di traffico dia attraversamento; qualificazione degli spazi di percorrenza ciclopedonale.
--	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BRAIDA Sub-Ambito: CENTRO (Via Braida – viale Po)	AR.1e sub (b)
----------------------	--	--------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 53.852 mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 15.368 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Fascia centrale del quartiere Brada, compresa tra viale Po a nord e viale Adige a sud; comprende il nucleo storico di Braida, all'incrocio tra via Braida e viale Adige. Sono presenti lotti edificati di dimensioni maggiori, occupati da attività produttive in parte dimesse, e da depositi.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Ipotesi di pedonalizzazione del nucleo centrale di Braida (piazza pedonale), utilizzando per i traffici nord-sud la viabilità alternativa esistente e l'anello stradale da completare a sud-est; nuovo parcheggio pubblico in prossimità della piazza. Trasformazione di viale Po in strada di penetrazione e distribuzione del quartiere, con priorità pedonale (nuova pavimentazione, marciapiedi; tratto nord dell'anello del percorso pedonale e ciclabile da realizzare in via Braida, viale Po e viale Mincio
Criteri specifici	La sistemazione complessiva prevede il recupero del nucleo storico di Braida e la realizzazione di una piazza pedonale. Intervento nell'area della Cantina Pedemontana L'area, all'incrocio tra viale Po e via Braida, è strategica per la riqualificazione del quartiere. Dispone nel PRG vigente di una capacità edificatoria di 3.367 mq. di SU. Il PSC prevede la conferma della variante adottata nel maggio 2006. Sull'area sono possibili attraverso progetto unitario o PUA di iniziativa pubblica attività coordinate in un progetto unitario di riqualificazione, con creazione di una nuova centralità del quartiere (piazza pedonale, servizi, residenza, commercio), per complessivi 3.367 mq. Una quota dei diritti edificatori residenziali di cui dispone l'area può essere trasferita in altri sub-ambiti, attraverso accordi con i privati in sede di POC. La disponibilità dell'area di Braida intende rendere fattibile in tempi brevi un intervento di iniziativa pubblica sulla parte centrale del quartiere, che per dimensioni (oltre 4.600 mq.) e localizzazione si presta ad un ridisegno complessivo di qualità e ad ospitare funzioni di interesse generale, in grado di costituire un nuovo "centro" e punto di incontro del quartiere, e di innescare un processo più esteso di riqualificazione, da condurre attraverso il POC.

	In sede di POC saranno perimetrali altri interventi di riqualificazione da eseguire su porzioni di isolato da trasformare (demolizione e ricostruzione) e gli interventi diffusi di riqualificazione, secondo le due modalità previste dal PSC Il POC definisce la disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa.
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza; servizi alla persona e all'impresa; commercio di vicinato; pubblici esercizi; terziario direzionale; produzione artigianale se compatibile con la residenza; attrezzature ricreative; dotazioni territoriali (spazi e attrezzature collettive).
interventi ammessi in assenza di POC	sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Differenziata in due modalità: - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: indice di recupero urbano $U_t = U_{t1} + U_{t2} = 0,15 \text{ ST} + 0,50 \text{ Sup.coperta preesistente}$ - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente.
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Aree verdi di quartiere – parcheggio pubblico nell'area centrale – Percorso pedonale e ciclabile
---------------------------------	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare BRAIDA Sub-Ambito: SUD (viale Adige)	AR.1e sub(c)
----------------------	---	-------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 45.560 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 10.852 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Parte sud del quartiere Braida, compreso tra il viottolo del lavatoio – viale Adige a nord e il complesso degli insediamenti (complesso commerciale e terziario a Mezzania, sede dimessa dell'ex Cisa Cerdisa). Ai limiti di qualità di assetto del quartiere assomma quelli propri di situazioni "di retro", con evidenti difficoltà di relazione con il resto della città.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Il PSC prevede la realizzazione di una strada di gronda sud-est, che raccorda viale PO, viale Adige e via Braida, oltre alle prosecuzioni sud di via le Mincio e viale Tagliamento. Il tracciato è quasi del tutto compreso nell'ambito AR-SF (riqualificazione ex Cisa-Cerdisa). Realizzazione di parcheggi pubblici (ad ovest del nucleo storico, lungo via del Lavatoio, e a sud-est, a sud di viale Adige). Realizzazione del tratto sud dell'anello del percorso ciclopedonale che collega l'intero quartiere.
Criteri specifici	Sistemazione della parte sud dell'insediamento storico di Braida. In sede di POC saranno perimetrali gli interventi di riqualificazione da eseguire su porzioni di isolato da trasformare (demolizione e ricostruzione) e gli interventi diffusi di riqualificazione, secondo le due modalità previste dal PSC Il POC definisce la disciplina di adeguamento/trasformazione dell'edilizia esistente, con il concorso degli interventi convenzionati alla riqualificazione diffusa.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza; servizi alla persona e all'impresa; commercio di vicinato; pubblici esercizi; terziario direzionale; produzione artigianale se compatibile con la residenza; attrezzature ricreative; dotazioni territoriali (spazi e attrezzature collettive).
interventi ammessi in assenza di POC	sono possibili gli interventi ammessi dal RUE, garantendo la finalità di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito. non sono soggetti a POC gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati, nel rispetto del RUE e dei criteri generali definiti dal PSC nella presente scheda.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Differenziata in due modalità: - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e
--------------------------------------	---

	ricostruzione: indice di recupero urbano $U_t = U_{t1} + U_{t2} = 0,15 \text{ ST} + 0,50 \text{ Sup.coperta preesistente}$ - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente.
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Due vaste aree a verde attrezzato di quartiere, ad ovest e ad est di via Braida – parcheggi pubblici – Percorso pedonale e ciclabile
---------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica COLLEGIO VECCHIO	AR.2a
Localizzazione	L'area è collocata a nord-est del centro storico di Sassuolo, delimitata ad ovest dalla Circonvallazione Nord-Est e a nord dalla Pedemontana	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 52.772 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.535 mq.
--------------	---

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 70 e 75. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 50 a 60 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa è alto
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria attraversa l'ambito (ad ovest) da nord a sud. La capacità di carico è 0.7<N 1 a sud-est e di 1<N>1.2 a nord-ovest.

2 – DIRETTIVE

c) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<ul style="list-style-type: none"> • Completamento delle dotazioni di aree a verde attrezzate previste dal Piano attuativo • Sistemazione dell'ambito intercluso tra la ferrovia e la circonvallazione • Riqualificazione del lotto terziario lungo la circonvallazione nord-est (concessionario auto), con sostituzione edilizia e riorganizzazione degli spazi esterni • Integrazione attraverso un secondo intervento (coordinato con il precedente) a fronte della cessione delle aree e la realizzazione delle opere per il completamento del parco urbano • Integrazione con le strutture esistenti nell'area e delle opere di urbanizzazione (viale di accesso al Cimitero Nuovo)
Obiettivi specifici	<ul style="list-style-type: none"> • Aree di cessione integrativa rispetto alle cessioni già effettuate in sede di PUA (comparto 7): 6.210 mq. circa • Sistemazione di spazi verdi attrezzati: minimo 5.800 mq. • Completamento delle sistemazioni delle aree a verde secondo un nuovo disegno definito in sede di POC; possibilità di prevedere piccole attrezzature di servizio nella parte nord, in prossimità del Cimitero max. 200 mq.). L'area a parco risultante, a nord del viale di accesso al Cimitero, è di 31.760 mq. • In caso di realizzazione di un intervento di sostituzione del complesso edilizio commerciale esistente (sup. coperta circa 1.500 mq.), possibilità di assegnare un incremento della superficie esistente pari al 50%, con possibilità di sistemazione di spazi interrati ed esterni per deposito auto e magazzino. <p>Realizzazione di un intervento edilizio (edificio espositivo/ricettivo) ad est della</p>

	circonvallazione, con Superficie complessiva pari a circa 3.000 mq. L'edificio dovrebbe svolgere, attraverso il carattere architettonico (tecnologia del vetro strutturale e dell'acciaio) il ruolo di elemento di riqualificazione di un'area oggi in condizioni di marginalità, realizzando, insieme all'intervento di cui al punto precedente, una quinta costruita lungo l'asse della circonvallazione.
--	---

3 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Funzioni terziarie direzionali, commerciali (esercizi di vicinato) e di servizio Il POC può definire in forma convenzionata ulteriori usi (vivaio cooperativa sociale) compatibili con la destinazione a parco pubblico.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Superficie territoriale: 37.900 + 6.600 (lotto sede edificio terziario esistente) = 44.500 mq. circa. Ambito dell'intervento edilizio coordinato: circa 13.000 mq. (due aree sui due lati della circonvallazione) Potenzialità edificatorie: (SC esistente = 2.000) x 1,5 + SC nuovo edificio. Il POC può assegnare diritti edificatori per l'eventuale sostituzione dell'edificio esistente pari a 3.000 mq. di SC, a cui si aggiunge una capacità insediativa di 3.000 mq. per il nuovo, per un totale di 6.000 mq. di SC per usi terziari.
--------------------------------------	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica EX SAN GIUSEPPE	AR.2b
Localizzazione	a nord del centro storico di Sassuolo, tra la linea ferroviaria Modena-Sassuolo ad est , via Quattro Ponti a nord, via G.da Verrazzano a sud.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 43.907 mq – Sup. coperta degli edifici esistenti: 25.648 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area caratterizzata dalla mole principale dello stabilimento dismesso, e da pochi altri fabbricati facenti parte dello stesso complesso.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	la zona è urbanizzata, pertanto l'infiltrabilità tende a zero. La zona ricade tra le isopieze 85 e 90. La concentrazione dei nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	secondo la classificazione Arpa risulta estremamente elevata. L'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata" (PTCP).
Rete fognaria e capacità di carico	La capacità di carico è $0,7 < N < 1,2$

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di Microzonazione di III livello per la parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): <ul style="list-style-type: none"> - Valutazione dell'amplificazione di origine litologica. - Valutazione dell'amplificazione topografica. - Definizione del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi sismici e post-sismici.
Soglie di criticità	Molto critica la situazione ambientale attuale, caratterizzata dall' impermeabilizzazione totale del suolo e dalla mole dei fabbricati dell'attività produttiva dismessa.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ricucitura urbanistica con la struttura urbana del quartiere a sud e di Quattro Ponti a nord. Riduzione sostanziale della quantità di suolo impermeabilizzato Eliminazione del traffico pesante afferente Protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico (via Radici in Paino, circ. conv. Giovanni Da Verrazzano, linea ferroviaria) Dotazione di spazi urbani a servizio del quartiere
---	---

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici	Completamento della maglia urbana Destinazioni urbane miste (residenza, commercio, terziario direzionale)
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**f) funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza - Terziario direzionale e di servizio – Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita)
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	<p>Indice territoriale globale:</p> <p>SC = 0,15 ST + 0,50 Scop (esistente) = 19.300 mq. corrispondente ad un Ut = 0,45 mq./mq.</p> <p>sub-ambito a (ad est) – ST = 37.700 mq. – SC = 17.800 mq., di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza 13.800 mq. - commercio al dettaglio 2.000 mq. - terziario direzionale (area nord): 2.000 mq. <p>sub-ambito b (ad ovest, viale Magellano) – ST = 5.500 mq. SC = 2.000 mq., di cui 1.000 mq. residenziali e 1.000 mq. commercio e direzionale</p>
---------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Impianti e reti tecnologiche	Da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	parcheggi pubblici di attestamento; aree verdi di protezione e di fruizione

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Dotazioni ecologiche	Realizzazione di fasce di mitigazione lungo l'intero sviluppo delle infrastrutture sui tre lati interessati
Spazi verdi attrezzati	Dotazione di spazi verdi attrezzati

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Modalità di attuazione:</p> <p>Previo inserimento nel POC con scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, e suddivisione in due sub-ambiti</p> <p>Successiva approvazione di PUA o di progetto unitario convenzionato esteso ad un comparto perimetrato dal POC</p>
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica EX RAGNO – ovest	AR.2c
Localizzazione	A nord del centro storico, delimitato ad ovest da via Regina Pacis, a nord e sud da via Aldo Moro e via S.Lorenzo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 74.795 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 19.946 mq., che corrispondono ad un indice di copertura medio sull'intero ambito del 26,7%.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito completamente insediato dallo stabilimento industriale, oggi utilizzato in buona parte come deposito all'aperto di materiale ceramico. L'intero ambito territoriale è pressoché interamente impermeabilizzato.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Nella parte ovest la classe di infiltrabilità rilevata è molto rapida (velocità di flusso all'equilibrio > 25 cm/h), e nella parte est è urbanizzata con infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 85 e 95. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione dei nitrati va da 30 a 40 mg/l nella parte nord e 20-30mg/l nella parte sud dell'area.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa risulta estremamente elevata. Per il PTCP l'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata"
Vulnerabilità idraulica	L'ambito per circa la metà della propria superficie (dalla mediana ad ovest) rientra nella "fascia di esondazione - fascia c" del PAI.
Rete fognaria e capacità di carico	La capacità di carico è $0,7 < N < 1$. Nei pressi dell'area si trova uno scolmatore.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	La riqualificazione deve produrre una significativa riduzione del suolo impermeabilizzato (almeno al 50%), ed eliminare completamente il traffico pesante afferente all'area.
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Sostituire progressivamente le funzioni produttive e quelle di stoccaggio dei prodotti con funzioni urbane, in un ambito che è stato storicamente il primo insediamento ceramico di Sassuolo e che in futuro può contribuire in modo determinante al ridisegno dell'area urbana centrale di cui morfologicamente può far parte. Il processo è stato avviato con l'approvazione del piano particolareggiato "comparto 14" nella parte est dell'ambito, lungo via Radici in Piano.
Obiettivi specifici	Il PSC definisce linee di assetto di medio-lungo termine e ruoli funzionali per l'area, a cui fare riferimento, in sede di POC, per successivi interventi di trasformazione.

	Il ruolo di cerniera che l'area potrà svolgere in ambito urbano tra le due direttrici di via Regina Pacis e via Radici in Piano sembra negato dalle prime scelte urbanistiche approvate.
--	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici - Nuovo assetto della viabilità	Realizzazione di una maglia di isolati urbani che, in continuità con la struttura insediativa dei tessuti a sud e ad est, costituisca il supporto alla re-urbanizzazione dell'ambito. Previsione di un'ampia fascia di verde urbano (viale alberato, parco lineare) lungo via Regina Pacis, da far proseguire fino all'attuale linea ferroviaria. Connessioni pedociclabili est-ovest con il quartiere residenziale in corso di attuazione nel comparto ad est, lungo via Radici.
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (eventualmente da trasferire in parte all'ambito AR.2a); Terziario direzionale; servizi alla persona e all'impresa; attività espositive, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita), artigianato compatibile con l'ambiente urbano.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Diritti-base: SC max = 24.500 mq. di SC, di cui 11.025 mq. residenza (45%) e 13.475 mq. altre funzioni. In relazione alla partecipazione della proprietà ad accordi relativi alla dismissione del tratto di linea ferroviaria lungo via Radici, l'ambito AR.2b potrà ospitare diritti edificatori aggiuntivi assegnabili dal POC all'ambito AR.2d (Marazzi sud) per un massimo di SC residenziale = 2.500 mq. (vedi scheda AR.2d). Pertanto i diritti edificatori ospitabili entro l'ambito AR.2b ammontano a 13.525 mq. di SC per residenza e 13.475 mq. di SC per usi terziari.
-----------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	nuova viabilità urbana interna all'ambito
Impianti e reti tecnologiche	completamente da adeguare e/o realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC, sulla base di un'ipotesi di 1.500 mq. di attrezzature di interesse pubblico, da realizzare a carico degli interventi
Attrezzature e spazi collettivi	parco di quartiere ad est

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	parco urbano lineare lungo via Regina Pacis;
---	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Previo inserimento nel POC (con schema di assetto urbanistico esteso all'intero ambito) e approvazione di PUA
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Comparti attuativi da definire in sede di POC.

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica EX FINCIBEC	AR.2d
Localizzazione	a nord del centro storico di Sassuolo, tra la linea ferroviaria Modena-Sassuolo ad est e via G. da Verrazzano a nord.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 32.592 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 16.140 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area caratterizzata dalla presenza dello stabilimento dismesso, e da altri insediamenti minori lungo via Radici in Piano.
Condizioni attuali	

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	la zona è urbanizzata, pertanto l'infiltrabilità tende a zero. La zona ricade tra le isopieze 85 e 90. Nell'area è presente un pozzo domestico. La concentrazione dei nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	secondo la classificazione Arpa risulta estremamente elevata. L'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata" (PTCP).
Rete fognaria e capacità di carico	La capacità di carico è $0,7 < N < 1,2$ ad est. In prossimità dell'area, ad ovest, si trova uno scolmatore

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Molto critica la situazione ambientale attuale, caratterizzata dall'elevatissima impermeabilizzazione del suolo e dall'uso dei fabbricati come magazzini di prodotti ceramici, con evidenti conseguenze sul traffico pesante.
---------------------	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ricucitura urbanistica con la struttura urbana del quartiere San Lorenzo Riduzione sostanziale della quantità di suolo impermeabilizzato Eliminazione del traffico pesante afferente Protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico (via Radici in Paino, circ. conv. Giovanni Da Verrazzano, linea ferroviaria) Dotazione di spazi urbani centrali a servizio del quartiere (servizi, piazza pedonale)
---	--

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici	Completamento della maglia urbana verso sud e verso nord (sottopasso in corrispondenza di viale Magellano e a sud connessione con viale 14 luglio 1789) Destinazioni urbane miste (residenza e terziario in quote da definire) Quota minima di edilizia residenziale convenzionata da definire (non inferiore al 30%)
--------------------------------	---

	Superficie permeabile complessiva: minimo 50%.
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza (max 60%) - Terziario direzionale e di servizio - Artigianato compatibile con l'ambiente urbano – Commercio di vicinato
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Indice territoriale globale (perequato sull'intero ambito): $SC = 0,15 ST + 0,30 Scop$ (esistente) corrispondente ad un $Ut = 0,29$ mq./mq. e a SC = 9.942 mq. di cui SC resid.max = 5.965 mq. (60%) con Sup.Coperta max = 5.000 mq. (indice di copertura pari al 15% circa, a fronte dell'attuale 47,5%)
---------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	nuova viabilità nord-sud, con sottopasso di via G.da Verrazzano e collegamento con l'ambito AR.1b e con via 14 Luglio 1789 a sud; nuovo accesso da via Radici in Piano
Impianti e reti tecnologiche	da adeguare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	parcheggi pubblici di attestamento; aree verdi di protezione e di fruizione

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Dotazioni ecologiche	Dotazioni ecologiche mq. 20.000 (indicativamente: sistemazione di fasce verdi di m.30 di profondità lungo l'intero sviluppo delle infrastrutture sui tre lati interessati)
Spazi verdi attrezzati	Dotazione di spazi verdi attrezzati: minimo 5.000 mq. (nella parte sud dell'insediamento)

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Modalità di attuazione: Previo inserimento nel POC con scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, e successiva approvazione di PUA o di progetto unitario convenzionato esteso ad un comparto perimetrato dal POC Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Comparti attuativi da definire in sede di POC.
-----	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di trasformazione urbanistica MARAZZI sud	AR.2e
Localizzazione	Ambito a nord-ovest del centro storico di Sassuolo, oltre via Radici in Monte e la ferrovia, delimitata ad ovest da via Ancora e ad est da via Regina Pacis.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 140.420 mq. circa – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 68.887 mq. circa
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito del primo insediamento dello stabilimento Marazzi a Sassuolo, complesso poi notevolmente accresciuto in direzione nord.
Condizioni attuali	Oggi l'ambito è adibito pressoché esclusivamente a deposito di materiali ceramici e a lavorazioni accessorie. La superficie è completamente impermeabilizzata. La superficie coperta corrisponde al 53,2% della superficie territoriale (al 71% nella porzione sud dell'area)

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area sono presenti 4 pozzi privati. La concentrazione di nitrati va da 20 a 30 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa è estremamente elevato. Per il PTCP ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata".
Vincoli di tutela	L'area è soggetta ad esondazione secondo le norme di tutela del PAI, ricade nella "fascia di esondazione - fascia c"
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo i lati ovest, est e sud dell'ambito. La capacità di carico è $1 < N < 1.2$.
Emissioni in atmosfera	Sono presenti industrie ceramiche con emissioni > 50000 g/giorno.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di microzonazione di III livello per la sola parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): valutazione dell'amplificazione di origine litologica sulla base di quanto definito dalla delibera n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna. L'indagine geognostica dovrà essere mirata, tra le altre cose, a meglio localizzare la posizione della faglia-flessura di Sassuolo e a definire la distribuzione laterale e verticale delle diverse unità litotecniche che costituiscono il sottosuolo; l'edificazione non dovrà essere impostata in coincidenza di limiti fra unità litotecniche con caratteristiche marcatamente diverse. Non essendo quantificabile in modo attendibile l'entità degli eventuali spostamenti che potrebbero insorgere qualora si verificassero eventuali movimenti lungo la faglia flessura di Sassuolo, la progettazione delle opere sarà indirizzata affinché queste possano assorbire i cedimenti differenziali che si potrebbero
---	---

	verificare e pertanto si prescrive che la progettazione tenga conto ed applichi come minimi, in via cautelativa, i massimi valori di distorsione ritenuti ammissibili dai più accreditati e diffusi studi scientifici in materia (Sowers – 1962 e Bjerum – 1963 in "Elementi di geotecnica" di P. Colombo e F. Colleselli, 2° edizione, Ed. Zanichelli e "Geotecnica delle fondazioni" di C. Cestelli Guidi, volume 2°, Ed. Hoepli).
Soglie di criticità	La grande consistenza immobiliare (oltre 12 ha di superficie territoriale) rende primariamente necessario qualificare l'intervento per la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, e per la capacità di fornire al sistema urbano risposte in termini di dotazioni di spazi pubblici costruiti e dotazioni ecologiche e ambientali (aree verdi fruibili e fasce di mitigazione).
Limiti e condizioni	Significativo miglioramento del bilancio ambientale. Sostenibilità del nuovo assetto in termini di carico urbanistico

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>La parte meridionale della sede dello stabilimento Marazzi di Sassuolo Centro - oggi destinata a magazzini e uffici - dovrà essere oggetto nel tempo di interventi di trasformazione urbanistica che facciano rientrare questa porzione di territorio urbano a pieno titolo nel sistema delle aree centrali di Sassuolo.</p> <p>Il PSC definisce come obiettivo prioritario il ripristino delle relazioni morfologiche e funzionali tra le due parti di città a nord e a sud della SS467, e candida l'area ad ospitare una delle "nuove principali polarità del sistema urbano Sassuolo-Fiorano".</p> <p>Si tratta di interventi che richiedono, anche attraverso due stralci funzionali successivi, lo spostamento (in sede sopraelevata o interrata) del tratto di ferrovia Reggio-Sassuolo diretto alla nuova stazione interrata.</p> <p>In questa logica l'ambito assume un rilievo strategico per una gamma estesa di funzioni integrative rispetto al Centro Storico, che essendo a distanza pedonale può essere considerato partecipe delle politiche di riorganizzazione di questo ambito (dotazione di parcheggi, servizi e attrezzature non compatibili con l'assetto funzionale e morfologico del Centro Storico).</p> <p>A questo fine la riqualificazione dell'ambito deve concorrere al potenziamento delle dotazioni territoriali dell'area urbana circostante, attraverso la cessione gratuita al Comune di una quota non inferiore ad un terzo dell'intera superficie territoriale (ST = 43.450 mq.)</p>
Obiettivi specifici	<p>L'ambito, pur penalizzato attualmente dalla presenza della barriera ferroviaria, gode in prospettiva di una condizione di estrema qualità nell'accessibilità territoriale: accessi dal sistema viario principale, da nord, attraverso via Ancora e via Radici, distanza di 2-300 m. dalla futura stazione ferroviaria unificata, collegamento diretto con Fiorano e Maranello lungo la nuova linea di trasporto pubblico.</p> <p>In una prospettiva di breve-medio termine, per realizzare un primo stralcio di interventi, occorre migliorare i collegamenti con il vicino centro città eliminando un tratto di linea ferroviaria e di massciata, spostando la stazione verso ovest, con accesso dei passeggeri alla quota attuale del ferro (stazione sopraelevata), all'interno dell'ambito AR.2d.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità - Criteri specifici	<p>Il nuovo ruolo urbano e territoriale assegnato dell'area dal PSC discende dalla sua accessibilità (oggi buona ma nella prospettiva del PSC di assoluta eccellenza sia per le relazioni extraurbane che per quelle urbane), e dalle sinergie funzionali attivabili con il centro storico.</p> <p>Anche l'equilibrio dei pesi insediativi potrebbe essere individuato nella distribuzione delle funzioni all'interno del sistema di aree molto vicine, accessibili a piedi: insieme all'ambito AR.2a di cui si parla, l'ambito AR.2c (ad est di via Radici, che comprende la nuova stazione), e l'ambito ex Ragno (AR.2b). Questi ultimi potrebbero essere connessi qualora l'A.C. partecipasse con la propria area (scuola materna Walt Disney) rendendo possibile il completo ridisegno ed il collegamento continuo (alternativo alla Radici) tra le tre aree.</p> <p>In ogni caso, l'ambito appare adatto ad ospitare (anche in alternativa) alcune delle funzioni di interesse pubblico di maggior rilievo territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Centro Congressi (in stretto collegamento operativo con il vicino Palazzo Ducale), e funzioni alberghiere e di attività terziario-direzionali collegate; - un centro di formazione professionale legato alle attività economiche del distretto; - parcheggi pubblici di attestamento (in prevalenza interrati), al servizio del vicino centro storico; - spazi attrezzati all'aperto, idonei ad ospitare funzioni urbane (mercati ambulanti specializzati, spettacoli) tipiche di un'area centrale ma non organizzabili entro il centro storico.
---	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Sede congressuale ed espositiva – attività scolastica (media superiore) e di formazione professionale - autorimesse pubbliche - direzionalità pubblica e privata - servizi alla persona e all'impresa - commercio al dettaglio (esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita) – quota di residenza non superiore al 45%, secondo modalità compatibili con l'assetto delle funzioni principali
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	<p>Indice territoriale perequato sulle aree private degli ambiti AR.2b e AR.2d (ST = 74.795 + 86.905 = 161.700 mq.):</p> <p>Ut = 0,30 mq./mq.</p> <p>Si ottiene:</p> <p>SC = 0,30 x 161.700 = 48.500 mq.</p> <p>Di cui 24.500 assegnabili all'ambito AR.2b (vedi scheda) e 24.000 mq. assegnabili all'ambito AR.2d.</p> <p>Quota di usi residenziali: max 45%, pari a SC = 10.800 mq.</p> <p>Altre funzioni: min. 13.200 mq. di SC.</p> <p>In relazione agli impegni da assumere in concorso con l'Amministrazione comunale per la realizzazione delle trasformazioni infrastrutturali richieste per la</p>
---------------------------	--

	<p>riqualificazione dell'ambito, il POC può assegnare all'ambito AR.2d diritti edificatori aggiuntivi pari al 10% circa della quota di residenza massima assegnabile agli ambiti AR.2b e AR.2d, vale a dire SC = 2.500 mq. di usi residenziali aggiuntivi, da utilizzare esclusivamente entro l'ambito AR.2b.</p> <p>La quota di aree cedute all'Amministrazione Comunale (ST min = 43.450 mq.), in aggiunta alle dotazioni territoriali ordinarie prescritte nel PUA, sarà destinata a funzioni pubbliche che richiedano ridotta capacità edificatoria (verde pubblico e di uso pubblico, autorimesse interrato, spazi espositivi all'aperto, ecc.).</p> <p>Una parte dell'area acquisita (STmax = 10.000 mq.) può essere utilizzata dall'Amministrazione Comunale per trasferimento di diritti edificatori residenziali, fino a SC = 2.500 mq.</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	<p>Condizione preliminare per l'attuazione degli interventi di riqualificazione è costituita dall'eliminazione della barriera fisica costituita dalla massicciata ferroviaria lungo il limite sud dell'ambito.</p> <p>Una fase funzionale intermedia del progetto di interrimento della linea e di realizzazione della stazione ferroviaria unificata sotterranea è costituito dallo spostamento della stazione attuale verso ovest, e dalla sua realizzazione alla quota attuale del ferro, con dismissione del tratto di binari e di massicciata fino alla stazione.</p> <p>In tal modo si realizzeranno le condizioni per una sostanziale permeabilità dell'ambito rispetto ai tessuti a sud della linea ferroviaria, ed in particolare la possibilità di ridisegno di una nuova maglia viaria di tipo urbano, che connetterebbe le zone a nord-ovest del Centro Storico (via Pia) a Borgo Venezia - Pista – via Ancora.</p> <p>Pertanto il POC dovrà assegnare i diritti edificatori, entro il limite massimo definito dal PSC, in una logica di programmazione degli interventi che preveda l'obbligo di realizzazione contestuale, a carico del soggetto attuatore, di questi interventi infrastrutturali, ed in particolare la dismissione della massicciata e la realizzazione della stazione della linea Reggio-Sassuolo (previa definizione dei necessari accordi con ACT e Regione Emilia-Romagna).</p> <p>Pur trattandosi di una soluzione (stralcio funzionale) intermedia rispetto all'attuazione del progetto di interrimento, la configurazione prevista dal progetto da inserire nel POC dovrà essere tale da garantire un significativo miglioramento del servizio offerto agli utenti del sistema ferroviario, sia dal punto di vista strettamente funzionale, che da quello dell'integrazione con i servizi urbani.</p>
Impianti e reti tecnologiche	completamente da adeguare in funzione delle nuove esigenze
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	infrastrutturazione telematica; attrezzatura di spazi pubblici per esposizioni all'aperto
Attrezzature e spazi collettivi	Aree di cessione all'amministrazione comunale: minimo 1/3 dell'intera superficie (43.450 mq.), di cui definire in sede di POC gli usi (verde, spazi pedonali pubblici, ecc.)

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fascia di rispetto e mitigazione	fascia verde di mitigazione lungo via radici in Monte: almeno 30 m. con piantumazioni atte a costituire barriere vegetali (dotazioni ecologiche)
----------------------------------	--

m) **modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

POC	<p>Modalità di attuazione Previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito</p> <p>Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Comparti attuativi da definire in sede di POC, con particolare attenzione alla funzionalità e qualità insediativa risultante dall'attuazione per stralci.</p>
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica STAZIONE – ovest	AR.2f
Localizzazione	tra via Radici in Monte e via Leonardo da Vinci- via Guido Reni, compresa l'area della stazione ferroviaria per Reggio Emilia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 31.539 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 4.705 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito costituisce oggi una delle aree di più evidente contrasto tra qualità della localizzazione, importanza del ruolo urbano svolto (vera e propria porta nord di accesso al centro storico di Sassuolo), e modestia della situazione urbanistico-funzionale e ambientale.
Condizioni attuali	

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area è presente un pozzo domestico. La concentrazione di nitrati va da 20 a 30 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa è estremamente elevato. Per il PTCP l'area ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo il lato sud dell'ambito. La capacità di carico è $1 < N > 1.2$.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	<p>E' richiesto lo studio di microzonazione di III livello per la sola parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): valutazione dell'amplificazione di origine litologica sulla base di quanto definito dalla delibera n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.</p> <p>L'indagine geognostica dovrà essere mirata, tra le altre cose, a meglio localizzare la posizione della faglia-flessura di Sassuolo e a definire la distribuzione laterale e verticale delle diverse unità litotecniche che costituiscono il sottosuolo; l'edificazione non dovrà essere impostata in coincidenza di limiti fra unità litotecniche con caratteristiche marcatamente diverse.</p> <p>Non essendo quantificabile in modo attendibile l'entità degli eventuali spostamenti che potrebbero insorgere qualora si verificassero eventuali movimenti lungo la faglia flessura di Sassuolo, la progettazione delle opere sarà indirizzata affinché queste possano assorbire i cedimenti differenziali che si potrebbero verificare e pertanto si prescrive che la progettazione tenga conto ed applichi come minimi, in via cautelativa, i massimi valori di distorsione ritenuti ammissibili dai più accreditati e diffusi studi scientifici in materia (Sowers – 1962 e Bjerum – 1963 in "Elementi di geotecnica" di P. Colombo e F. Colleselli, 2° edizione, Ed. Zanichelli e "Geotecnica delle fondazioni" di C. Cestelli Guidi, volume 2°, Ed. Hoepli).</p>
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p><i>Problematiche</i></p> <p>L'ambito è parzialmente interessato dal progetto PRUSST della nuova stazione ferroviaria unificata, che come noto consentirà di riorganizzare integralmente il nodo del sistema di trasporto pubblico su ferro, e al contempo di ripensare (attraverso il recupero delle aree di sedime delle linee attuali e delle aree pertinenti relative) il sistema di relazioni tra le parti di città interessate, in particolare delle parti a nord e a sud della ferrovia.</p> <p>Il PSC attribuisce a questa opportunità grandi potenzialità di sviluppo dell'idea progettuale di ridisegno urbanistico: sia attraverso la previsione di una "linea forte" di trasporto pubblico su gomma, da concepire come asse della riorganizzazione urbanistica delle aree attraversate, che nel tratto ovest potrebbe utilizzare il sedime della linea Reggio-Sassuolo; sia attraverso le possibilità di riqualificazione di aree più o meno vaste (tra le quali spiccano la parte sud dell'insediamento Marazzi e l'area ex Cisa-Cerdisa), delle quali il nuovo asse urbano dedicato alla mobilità pubblica e a quella pedociclabile costituirà l'elemento di connessione e riorganizzazione anche formale.</p>
Obiettivi specifici	<p>L'ambito in oggetto rappresenta, pur se entro dimensioni contenute, un'area strategica in questo disegno complessivo. La presenza di aree di proprietà pubblica e di alcune situazioni di attività non più compatibili nella prospettiva di trasformazione, rende fattibile l'ipotesi di una complessiva riorganizzazione dell'ambito, in base agli obiettivi ed alle linee di intervento qui esposte.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	<p>L'ambito comprende ad ovest una porzione del piano particolareggiato approvato, la cui attuazione è da coordinare in sede di POC con quella dell'ambito AR.2a (Marazzi sud), e ad est la parte infrastrutturale del progetto di nuova stazione ferroviaria, che il PSC recepisce integrandolo nel nuovo disegno urbanistico della viabilità e di assetto delle aree in superficie.</p> <p>In base alla scheda d'ambito del POC, che dovrà essere adeguatamente sviluppata in particolare sotto il profilo della fattibilità degli interventi infrastrutturali, il nodo funzionale della nuova stazione viene individuato anche in superficie come fermata del sistema di trasporto pubblico, in corrispondenza di piazza della Libertà, in modo da garantire una connessione diretta tra i sistemi di mobilità pubblica e privata. Gli interventi edilizi in corrispondenza del nodo assolvono la funzione, insieme al recupero della vecchia stazione ferroviaria, di fornire i servizi complementari alla funzione di trasporto (informazioni, pubblici esercizi, uffici, commercio); l'intervento è integralmente sul sedime attuale delle aree ferroviarie.</p> <p>La linea di trasporto pubblico (affiancata da viale pedonale e ciclabile) attraversa longitudinalmente tutta l'area, con un tracciato lievemente diverso da quello della ferrovia per Reggio, per consentire la realizzazione del nuovo complesso sopra descritto, sui due lati nord e sud della linea.</p> <p>La parte ovest dell'ambito è costituita da un intervento di riqualificazione con sostituzione di due fabbricati produttivi accessibili da via Leonardo da Vinci, che</p>
-------------------	---

	<p>si integrato al recupero di un'area limitrofa (pure a destinazione produttiva) e da un isolato a nord, destinato dal PRG vigente a verde pubblico (non attuato). Il disegno urbanistico prevede l'edificazione sui lati nord e sud, con creazione di spazi pedonali protetti. Il complesso edilizio terziario più ad est, tra le via L. Da Vinci e G.Reni, viene conservato,</p> <p>Area dismessa dell'ex Poker danze, in via Cavallotti (SF = 2.190 mq., Scop. = 1.275 mq.): il POC dovrà prevederne attraverso accordo con i privati l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale (per utilizzare immobile e/o area per dotazioni territoriali), a fronte della cessione della vicina area su via Leonardo da Vinci da destinare ad un intervento residenziale, con realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.</p> <p>Grande importanza viene attribuita alle sistemazioni delle aree verdi, vero e proprio elemento di connessione formale e funzionale dell'ambito, nelle due direzioni: nord-sud, come nuova quinta urbana che ridefinisce il margine nord del centro storico ed invita ad un accesso protetto e differenziato; e in direzione est-ovest, come fattore di continuità per i nuovi percorsi di collegamento tra i nuovi poli di qualificazione urbana a nord del centro.</p>
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Terziario direzionale e di servizio; Residenza (max 35%); commercio al dettaglio (esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita)
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Interventi di riqualificazione con demolizione di fabbricati esistenti; Ut = 0,15 ST + 0,50 SC esistente, con possibilità da parte del POC di definire fino al 30% di incremento a fronte della realizzazione di opere di interesse generale. Carico insediativo massimo: 13.000 mq. di SC.
---------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistema trasporto pubblico: Fermata in corrispondenza della stazione ferroviaria unificata
Impianti e reti tecnologiche	
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Collegamento con il parcheggio di piazza della Libertà
Attrezzature e spazi collettivi	piazza pedonale, spazi di accesso alla fermata del sistema di trasporto pubblico e alla stazione unificata

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Lungo la linea del trasporto pubblico (con interramento linea ferroviaria da Reggio)
---	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Modalità di attuazione: Previo inserimento nel POC e approvazione di PUA Possibilità di suddivisione in sub-ambiti: Comparti attuativi da definire in
-----	--

	sede di POC
--	-------------

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica STAZIONE	AR.2g
Localizzazione	tra via Radici in Piano ad ovest, la linea ferroviaria per Modena ad est (compresa l'attuale stazione ferroviaria), via della Stazione e via Marconi a sud e via Due Madonne a nord	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST1 = 50.872 mq. (al netto delle aree ferroviarie) – ST2 (aree ferroviarie) = 13.612 mq. - Sup. coperta degli edifici esistenti: 5.525 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area del tutto priva di un disegno urbanistico, è stata insediata attraverso episodi casuali a partire dalle scelte e dalle condizioni infrastrutturali: la presenza di via Radici in Piano ad ovest (direttrice morfologica dell'intero centro storico), la linea ferroviaria per Modena ad est (che ne ha decretato la separazione dai quartieri moderni di nord-est), la direttrice di collegamento via Radici in Monte – via Braida, strada di grande traffico in quanto collegamento urbano diretto con le zone est e con Fiorano, alternativo all'attraversamento del centro storico.
Condizioni attuali	Nonostante alcuni interventi anche recenti (in particolare sedi direzionali cui il Tribunale Civile e l'INPS) l'area è in condizioni di grave degrado, accentuato dalla sua contiguità con il centro storico.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area è presente un pozzo domestico. La concentrazione di nitrati va da 20 a 30 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa è estremamente elevato. Per il PTCP l'area ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato".
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo il lato sud dell'ambito. La capacità di carico è $1 < N > 1.2$.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	<p>E' richiesto lo studio di microzonazione di III livello per la sola parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC):</p> <p>valutazione dell'amplificazione di origine litologica sulla base di quanto definito dalla delibera n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.</p> <p>L'indagine geognostica dovrà essere mirata, tra le altre cose, a meglio localizzare la posizione della faglia-flessura di Sassuolo e a definire la distribuzione laterale e verticale delle diverse unità litotecniche che costituiscono il sottosuolo; l'edificazione non dovrà essere impostata in coincidenza di limiti fra unità litotecniche con caratteristiche marcatamente diverse.</p> <p>Non essendo quantificabile in modo attendibile l'entità degli eventuali spostamenti che potrebbero insorgere qualora si verificassero eventuali movimenti lungo la faglia flessura di Sassuolo, la progettazione delle opere sarà indirizzata</p>
---	--

	<p>affinché queste possano assorbire i cedimenti differenziali che si potrebbero verificare e pertanto si prescrive che la progettazione tenga conto ed applichi come minimi, in via cautelativa, i massimi valori di distorsione ritenuti ammissibili dai più accreditati e diffusi studi scientifici in materia (Sowers – 1962 e Bjerrum – 1963 in “Elementi di geotecnica” di P. Colombo e F. Colleselli, 2° edizione, Ed. Zanichelli e “Geotecnica delle fondazioni” di C. Cestelli Guidi, volume 2°, Ed. Hoepli).</p>
Soglie di criticità	<p>La criticità è costituita in primo luogo dalla mancata soluzione dei problemi viabilistici: l'isolato tra le via Stazione e Marconi, presso la stazione, rappresenta solo un anello stradale, di cui il brutto edificio centrale costituisce un esempio del degrado qualitativo a cui sono spesso soggetti gli edifici “spartitraffico”.</p>
Limiti e condizioni	<p>L'ambito non sopporta carichi urbanistici molto rilevanti, per evidenti ragioni di congestione dell'area urbana. Sono prioritarie tre condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soluzione efficace dei problemi di accessibilità all'area (attraverso mezzo pubblico e mezzo privato) e di connessione con la struttura della viabilità locale; coerenza con il progetto di unificazione delle stazioni ferroviarie - connessione reale con il centro storico - qualificazione architettonica degli edifici e degli spazi di uso pubblico, e presenza di una varietà di funzioni adeguata ad un'area di questa importanza strategica.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p><i>Problematiche</i></p> <p>L'ambito è indirettamente interessato dal progetto PRUSST della nuova stazione ferroviaria unificata: la scelta di localizzare la nuova stazione ad ovest dell'isolato, all'altezza di piazza della Libertà (in soluzione interrata), produce l'esito dell'interramento del tratto di linea di circa 150 m., dal termine dei binari fino all'altezza dell'isolato di viale Manzoni; il beneficio per le connessioni est-ovest è peraltro minimo, in quanto i primi tre isolati ad est non hanno possibilità di collegamento, essendo completamente edificato il lato ovest di viale Gramsci.</p> <p>Sono cruciali inoltre due questioni: l'aggancio dei percorsi nord-sud tra l'ambito e l'isolato del centro storico ad est dell'asse di via Menotti, e il miglioramento delle relazioni (soprattutto nella prospettiva della mobilità pubblica) con la parte est della città e con Fiorano.</p> <p><i>Obiettivi generali</i></p> <p>Il PSC attribuisce all'area un'importanza decisiva per il successo delle proprie politiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in primo luogo perché l'area costituisce nella parte sud il perno del sistema di relazioni est-ovest e nord-sud; finalità generale è in questo caso la possibilità di effettuare un collegamento su mezzo pubblico (con fermata in corrispondenza della parte sud del nuovo insediamento), di facile accesso da e verso il centro storico; - in secondo luogo in quanto il nuovo disegno del sistema di aree può trasformare un'area totalmente anonima in una parte di città di particolare qualità, in grado di innescare fenomeni di riqualificazione anche nelle aree
---	---

	limitrofe; obiettivo generale è in questo caso la definizione di uno schema urbanistico di assetto in grado di guidare, nel medio e nel lungo periodo, le trasformazioni dell'ambito, garantendo alle fasi intermedie e finale la necessaria funzionalità e la possibilità di una progressiva re-immissione dell'ambito nel sistema di relazioni
Obiettivi specifici	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione di un asse urbano idoneo ad ospitare il sistema di trasporto pubblico e percorsi pedonali e ciclabili, in continuità con il tracciato identificato dal PSC ad ovest e ad est; - Realizzazione di un punto di attraversamento protetto della viabilità ordinaria, che costituisca il nuovo punto di connessione tra centro storico e area a nord, con previsione di una piazza pedonale, su cui si affacceranno funzioni di interesse pubblico, che costituisca un fattore di attrattività per l'area. - Definizione di stralci funzionali (sub-ambiti) attuabili, nel rispetto di uno schema complessivo di assetto da approvare in sede di POC, che consentano l'innescio dell'operazione di trasformazione, in coerenza con gli obiettivi di lungo periodo ma anche in assenza di interventi relativi all'attuazione del progetto PRUSST e comunque allo spostamento della stazione ferroviaria.

e) **criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	<p>Rotatoria tra via Radici in Monte, via Radici in Piano e via della stazione Accesso da sud-est all'area dell'autostazione e ad un parcheggio posto in prossimità dell'attuale stazione (soluzione di breve-medio termine) Accesso viabilistico da ovest (via Radici in Piano) con attestamento ad uno/due piani interrati al di sotto della grande piazza centrale Mobilità pubblica su un asse a nord della rotatoria, parallelo a via Radici in Monte e diretto verso est, con fermata in corrispondenza del percorso pedonale principale di collegamento con il centro storico Continuità dei collegamenti viabilistici est-ovest (raccordati alla rotatoria ad ovest e a via Marconi ad est), con attraversamento pedonale protetto, eventualmente da realizzare attraverso un complesso architettonico a ponte su due livelli, da definire in connessione con il progetto di riqualificazione/rinnovo dell'isolato del Centro Storico in corrispondenza dell'ambito. I collegamenti pedonali e ciclabili dovranno avvenire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lungo la linea del trasporto pubblico est-ovest - in direzione nord-sud, dal centro storico alla nuova piazza <p>lungo via radici in Piano (lato est), quindi attraverso la nuova piazza in direzione est fino al parco nella zona ferroviaria, e da qui sul retro dell'autostazione e più a nord nel verde del parco</p>
Criteri specifici	<p>Sub-ambito sud: Caratterizzato dalla piazza pedonale (al di sotto della quale saranno ricavati due piani di autorimesse interrate) in cui convergono i percorsi nord-sud ed est-ovest. Gli edifici sono realizzati a corte aperta, e definiscono volumetricamente la piazza. In caso di connessione sopraelevata con il centro di Sassuolo, la parte sud è costituita da due livelli di fruizione pubblica: uno al livello strada, e l'altro alla quota di attraversamento pedonale della viabilità; a tale quota si collocheranno spazi pedonali di connessione con strutture di servizio al primo livello (negozi, uffici, pubblici esercizi), e una rampa/gradinata di collegamento con il livello terra della piazza pedonale. Pertanto il PSC prevede la realizzazione di una quota di attrezzature terziarie</p>

	nel sub-ambito sud.
--	---------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza (max 70%) - terziario direzionale e di servizio, pubblico e privato – pubblici esercizi
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	<p>Interventi di riqualificazione con demolizione dei fabbricati esistenti e integrale ridisegno urbanistico-edilizio. Indice perequato di edificabilità: SC = 0,35 ST + 0,40 SC esistente</p> <p>Sub-ambito a (nord) Potenzialità edificatoria massima: 3.382 mq.</p> <p>Sub-ambito b (ex Saime) Potenzialità edificatoria: SU = 4.231 mq. (sup. convenzionata per usi direzionali)</p> <p>Sub-ambito c Potenzialità edificatoria: SC = 2.116</p> <p>Sub-ambito d Potenzialità edificatoria: SC = 4.533 mq. (compreso incremento del 30% assegnabile dal POC).</p> <p>Sub-ambito e Potenzialità edificatoria: SC = 5.742 mq. (compreso incremento del 30% assegnabile dal POC).</p> <p>Sub-ambito f (aree ferroviarie) ST = 13.612 mq. Potenzialità edificatoria massima: 3.403 mq., (50% max residenziali) da utilizzare per trasferimento in altri comparti a fronte dell'attuazione degli interventi di riqualificazione delle aree verdi e dei percorsi. In caso di realizzazione della nuova autostazione, parte dei diritti potranno essere utilizzati per la realizzazione di servizi.</p> <p>Capacità edificatoria massima totale: - SC = 20.004 mq., di cui 14.003 mq. destinabili ad usi residenziali. Capacità massima nel sub-ambito f (aree ferroviarie)- SC = 3.403 mq. di cui il 50% residenziali, da utilizzare per trasferimento in altri comparti idonei .</p>
---------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistema trasporto pubblico: Fermata in corrispondenza del punto di connessione con il Centro Storico e di accesso alla nuova piazza
Attrezzature e spazi collettivi	piazza pedonale, spazi di accesso alla fermata del sistema di trasporto pubblico e alla stazione unificata

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	Lungo la linea del trasporto pubblico (con interramento linea ferroviaria da Reggio)
---	--

m) **modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti**

POC	Modalità di attuazione: Previo inserimento nel POC e approvazione di PUA Possibilità di suddivisione in sub-ambiti: Comparti attuativi da definire in sede di POC, con eventuali accorpamenti o ulteriori suddivisioni dei sub-ambiti individuati dal PSC.
-----	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare di Trasformazione urbanistica ex PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO "Y"	AR.2h
Localizzazione	Vasto ambito tra il fiume Secchia e la circonvallazione sud-ovest	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST(a) = 116.874 mq. (di cui 92.092 mq. di proprietà privata e 24.782 mq. demaniali) – sub-ambito nord ST(b) = 136.142 mq. (di cui 83.352 mq. (dato catastale) di proprietà privata e 53.840 mq. demaniali) – sub-ambito centro ST(c) = 116.585 mq. – sub-ambito sud Sup. coperta degli edifici esistenti (dati da verificare in sede di POC): ST (a) = 1.728 mq. ST (b) = 9.827 mq. (dichiarati dalla proprietà) ST (c) = 3.862 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'area, terrazzo fluviale alluvionale, rientra nell'unità di pianura pedecollinare e del fondovalle, depositi terrazzati in destra Secchia. Ricade nell'unità di paesaggio regionale 8 (pianura bolognese, modenese-reggiana), conoide Secchia; corrisponde all'unità fisica di paesaggio provinciale 12.
Condizioni attuali	

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Idrologia superficiale	Tutta l'area è caratterizzata dalla presenza del Secchia immediatamente ad ovest. L'ambito è percorso da un canale della rete irrigua che scorre parallelo al Secchia.
Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	L'area ricade nella classe di infiltrabilità "molto rapida", salvo la piccola porzione urbanizzata (a sud est) che, in quanto tale, ha infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade quasi intermente sopra la isopiezza 100 slm. Sono presenti due pozzi domestici. La concentrazione di nitrati non è alta: è compresa tra 20 e 30 mg / l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione ARPA l'intera area risulta a vulnerabilità "estremamente elevata". Per il PTCP l'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata"
Vulnerabilità idraulica	L'ambito è soggetta ad esondazione (norme di tutela del PAI "fascia di esondazione - fascia c")
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria corre lungo il margine est e quello nord dell'ambito. Non facendo parte di un bacino servito dalla rete fognaria, non c'è valutazione di classe di carico; il bacino contiguo ha capacità di carico $\leq 0,7$ (portata di verifica / portata di riempimento).

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Trattandosi di area parzialmente esondabile, il PRG vigente richiede che il PP
---------------------	--

	sia preceduto da uno specifico progetto per la realizzazione di un'arginatura continua, da ubicare sul lato ovest della strada di piano che segna il limite tra le aree edificabili ed il verde pubblico.
Limiti e condizioni	Sulla base delle risultanze del quadro conoscitivo, si può affermare che l'attuazione del PRG vigente comporta una serie di impatti negativi diretti e indiretti sul territorio, per l'evidente carenza di condizioni di compatibilità e sicurezza (esondabilità, vulnerabilità degli acquiferi, caratteri paesaggistici, accessibilità, ecc.) che alla luce del concetto di sostenibilità ambientale e territoriale su cui si fonda la nuova legislazione urbanistica regionale comportano in casi come questo una revisione delle scelte urbanistiche non ancora attuate.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Finalità della riqualificazione, oltre alla tutela di una parte di territorio (da proteggere con arginature) rispetto alla possibilità di esondazione del fiume, è la creazione di un territorio di transizione tra l'urbano e il naturale, che costituisce la vera natura e vocazione dell'area. La capacità insediativa massima viene complessivamente ridotta rispetto al PRG previgente, e l'uso residenziale contenuto. Le attività economiche non compatibili (autotrasporto, vasti piazzali asfaltati) devono essere trasferite, previo convenzionamento con l'Amministrazione, in quanto incompatibili.
Obiettivi specifici	L'attuazione dovrebbe prevedere un impegno diretto da parte dell'Amministrazione su due fronti: - concentrazione di risorse pubbliche (integrative di quelle private) per investimenti su funzioni di interesse generale - messa a disposizione di strumenti compensativi (trasferimento di capacità insediativa da altri ambiti, in base a convenzionamento con l'Amministrazione e con altri soggetti privati).

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	In alternativa alla tangenziale ovest, il nuovo insediamento dovrà disporre di una propria viabilità di distribuzione, costituita da un asse longitudinale nord-sud, concepito come viale urbano, su cui si affacceranno le diverse parti dell'insediamento (residenziali e terziarie, sportive, di attrezzature per spettacoli all'aperto). Lo schema della scheda d'ambito da definire in sede di POC dovrà individuare questa struttura, dal punto di vista urbanistico e paesaggistico.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Il complesso di attività che il POC dovrà individuare dovranno essere selezionate per costituire nel loro complesso potenzialità di interesse economico reale per la valorizzazione dell'area: dalle attività ricettive a quelle legate al tempo libero e alla salute, dallo sport alla ristorazione, fino ai servizi (artigianato di servizio alla persona) integrativi delle dotazioni del vicino quartiere, al commer-
----------	---

	cio al dettaglio (fino alle medio-piccole strutture di vendita) e alle attività di allestimento di manifestazioni all'aperto.
--	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima sub-ambito a (nord)	<p>Sub-ambito a (nord) $STa = 116.874$ mq. - al netto delle aree demaniali: $ST_{priv} = 92.092$ mq. Sup. coperte esistenti: $Scop = 1.728$ mq. $SC = 0,14 ST_{priv} + 0,50 Scop = 12.893 + 864 = 13.757$ mq. Usi residenziali: 70%, pari a 9.630 mq. di SC Usi terziari: 30%, pari a 4.127 mq. di SC Il PSC attribuisce inoltre al sub-ambito una potenzialità edificatoria aggiuntiva di 2.500 mq. su area di 8.000 mq. da cedere gratuitamente al Comune (in sede di POC), da utilizzare per il trasferimento di diritti edificatori residenziali o terziari da altri ambiti territoriali, in forma convenzionata con operatori. La capacità massima totale del sub-ambito è pertanto SC.a = 16.257 mq., con un $Ut \cong 0,18$ mq./mq. di ST_{priv}</p>
Potenzialità edificatoria massima sub-ambito b (centro)	<p>Sub-ambito b (centro) $STb = 136.142$ mq. - al netto delle aree demaniali: $ST_{priv} = 83.352$ mq. Sup. coperte esistenti: $Scop = 9.827$ mq. $SC = 0,14 ST_{priv} + 0,50 Scop = 16.583$ mq. Usi residenziali: 70%, pari a 11.128 mq. di SC Usi terziari: 30%, pari a 4.769 mq. di SC Il PSC assoggetta l'ambito alla cessione gratuita al Comune di Sassuolo di una quota di Superficie territoriale da definire (minimo 15.000 mq.), da destinare in parte a parco pubblico attrezzato per spettacoli all'aperto, e in parte al trasferimento di diritti edificatori per 1.000 mq. residenziali o terziari da altri ambiti territoriali, in forma convenzionata con operatori. La capacità massima totale del sub-ambito è pertanto SC.b = 17.583 mq., con un $Ut \cong 0,21$ mq./mq. di ST_{priv}</p>
Potenzialità edificatoria massima sub-ambito c (sud)	<p>Ambito c (Sud)</p> <p>Sub-ambito c1 $STc1 = 28.073$ mq. Sup. coperte esistenti: $Scop = 1.837$ mq. Diritti edificatori assegnabili ai privati: $SC = 0,05 ST + 0,50 Scop = 1.404 + 918 = 2.322$ mq. di cui 70% residenziali (1.625 mq.) e 30% terziari (697 mq.), alla condizione della cessione gratuita all'Amministrazione del 70% della ST (19.650 mq. circa). Pertanto la ST della quota di intervento privato è pari a 8.420 mq. circa, e l'indice di utilizzazione territoriale è $Ut = 0,27$ mq./mq.</p> <p>Nelle aree acquisite il Comune può trasferire gli eventuali diritti edificatori che il POC può assegnare ai proprietari delle aree del sub-ambito c2 per la realizzazione di parte del parco / orti urbani ($SC = 4.552$ mq., di cui il 50% residenziali e il 50% terziari) (vedi punto seguente).</p> <p>Sub ambito c2</p>

	<p>STc2 = 88.512 mq. Sup. coperte esistenti: Scop = 2.025 mq. SC = 0,04 ST+ 0,50 Scop = 3.540 + 1.012 = 4.552 mq. I diritti edificatori sono assegnabili dal POC a fronte della cessione gratuita delle aree al Comune per la realizzazione del parco fluviale e degli orti urbani, e con trasferimento dei diritti in aree del sub-ambito c1 (ST = 19.650 mq.), che il Comune rende disponibili in sede di POC attraverso permuta con le aree acquisite. La destinazione dell'intero sub-ambito c2 è a parco pubblico e orti urbani. L'indice territoriale risultante è pari a $4.552 / 19.650 = 0,23$ mq./mq.</p> <p>La capacità massima totale dell'ambito c è pertanto SCc = 2.322 + 4.552 = 6.874 mq. realizzabili nella parte nord (sub-ambito c1) con una ST = 28.073 mq., ed un Ut medio $\cong 0,24$ mq./mq. di ST. Gli usi residenziali sono pari a 3.901 mq. di SC, quelli terziari sono pari a 2.973 mq. di SC.</p>
Potenzialità edificatoria totale	<p>Il carico urbanistico complessivo massimo ammissibile è pari a 40.714 mq. (compreso l'eventuale recupero degli edifici esistenti), di cui 37.214 mq. assegnabili alle proprietà (in forma perequata), e 3.500 mq. assegnabili al Comune per trasferimenti di diritti edificatori, su aree cedute gratuitamente. Nel complesso gli usi residenziali assommano a 25.139 mq. di diritti edificatori assegnabili ai privati, e 3.500 mq. al Comune, per un totale di SC residenziale = 28.639 mq.</p> <p>I diritti edificatori massimi relativi agli usi terziari sono pari a 12.075 mq. di SC per le aree private.</p> <p>I diritti assegnabili in totale, pari a 40.714 di SC, su una superficie territoriale complessiva di 369.601 mq. (290.979 mq. al netto delle proprietà demaniali). L'indice territoriale medio calcolato sulle sole aree private è pertanto Ut = 0,14 mq./mq. Le superfici di edifici dismessi o in via di dismissione sono in totale mq.14.340.</p> <p>I diritti edificatori assegnabili sono così suddivisi: 16.257 mq. per il sub-ambito a 17.583 mq. per il sub-ambito b 6.874 mq. per il sub-ambito c</p>
Sintesi degli usi	<p>Usi residenziali: SC max = 25.139 mq. assegnabili ai privati SC max = 3.500 mq. assegnabili al Comune Usi terziari: SC = 12.075 mq. assegnabili ai privati</p>

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova rete di viabilità interna all'ambito
Impianti e reti tecnologiche	Realizzazione delle reti tecnologiche
Attrezzature e spazi collettivi	Attrezzature sportive e ricreative Spazi attrezzati per manifestazioni all'aperto

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Impermeabilizzazione	La superficie impermeabilizzata (edifici, strade, piazzali) non dovrà superare il 15% del territorio dell'ambito
----------------------	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Sicurezza idraulica	Interventi idonei alla messa in sicurezza dell'intero ambito, ai sensi delle prescrizioni del PAI e del PSC.
---------------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Previo inserimento nel POC, con scheda di assetto urbanistico estesa almeno ad un intero sub-ambito Eventuali sub-comparti attuativi da definire in sede di POC
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica STADIO	AR.2i
Localizzazione	Ambito localizzato ad est del centro storico di Sassuolo, delimitato a sud da via Mazzini	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 32.192 mq. circa – Sup. coperta degli edifici esistenti: 764 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area sono presenti 1 pozzo domestico. La concentrazione di nitrati va da 30 a 40 mg/l, fatta eccezione per la porzione sud-ovest che va da 20 a 30 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa il grado di vulnerabilità risulta alto
Rete fognaria e capacità di carico	La capacità di carico è $1 < N < 1.2$.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica	Nel contesto delle elaborazioni per gli strumenti di pianificazione urbanistica successivi (Piano Operativo Comunale), dovranno essere sviluppati approfondimenti di carattere sia geognostico che per la definizione dell'azione sismica, in ottemperanza a quanto previsto nel DM 11/03/88 e DM 14/09/2005 ed adottati idonei criteri progettuali di presidio ambientale in funzione del grado di vulnerabilità del territorio a cui appartiene l'area. In funzione dell'entrata in vigore della deliberazione regionale 112/2007 per la riduzione del rischio sismico, nel contesto delle successive elaborazioni di progettazione urbanistica saranno da effettuarsi approfondimenti dell'analisi di pericolosità sismica in rapporto alla tipologia degli interventi previsti, come stabilito ai punti 4 e 5 della suddetta deliberazione.
-----------------------------------	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	L'ambito di piazza Risorgimento e dello stadio comunale rappresenta un'anomalia nel tessuto urbano dell'area centrale di Sassuolo, sia per la ridotta funzionalità della struttura, sia per la sua collocazione ormai infelice rispetto al contesto
Obiettivi specifici	Nell'ipotesi di una rilocalizzazione dell'impianto sportivo, da verificare e valutare in termini di fattibilità in sede di POC, il PSC consente di ipotizzare – in forma strettamente correlata e conseguente alla nuova soluzione, che si pre-

	<p>vede nell'ambito di Ca'Marta - una trasformazione urbanistica dell'area, finalizzata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a potenziare la funzione di parcheggio pubblico di attestamento in prossimità del centro, con possibilità di realizzare un'autorimessa in concessione per almeno 500 posto auto (su due/tre livelli); • a qualificare il percorso pedonale alberato lungo via Mazzini (ampliandolo e proteggendolo), e ad integrarne la presenza con un secondo percorso completamente pedonale e ciclabile, che potrebbe attraversare l'area all'altezza di via De Amicis - piazza Salvo D'Acquisto, conducendo direttamente al parco pubblico ad est. • a restaurare la villa Carani , integrandola con il suo parco entro il nuovo disegno urbanistico • a realizzare un complesso edilizio di dimensioni contenute (compatibile con gli altri obiettivi del PSC per l'ambito), da destinare a funzioni terziarie pubbliche e in parte a residenza, in forma coordinata con gli interventi di potenziamento e qualificazione delle strutture sportive nel complesso di Ca' Marta.
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	residenza (max 60%) – attrezzature culturali e sociali, terziario direzionale e di servizio –commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) - autorimessa pubblica interrata multipiano a servizio del centro storico
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	L'indice territoriale di riferimento definito dal PSC è di 0,20 mq./mq. per un totale di circa 6.100 mq. di SC , di cui non più del 60% (3.660 mq.) destinabili a residenza.
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Parcheggio pubblico interrato
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti – da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Parco pubblico – percorsi pedociclabili di collegamento delle zone verdi esistenti e di progetto

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Stralci funzionali correlati all'attuazione del polo sportivo a Ca' Marta
PUA o progetto unitario convenzionato	PUA di iniziativa pubblica da definire in sede di POC

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica MEZZAVIA	AR.2I
Localizzazione	L'area è situata a nord-est del centro storico di Sassuolo, prospiciente la Circonvallazione Est	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 6.388 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.839 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito territoriale strategico per la riqualificazione dell'area urbana centrale di Sassuolo.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 30 a 40 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Secondo la classificazione Arpa è alto.
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria passa sul lato est e sud dell'ambito. La capacità di carico è $1 < N < 1.2$.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	L'ambito si trova in condizioni di evidente criticità complessiva, sia per ragioni funzionali (l'affaccio sulla tangenziale est ne inibirebbe usi residenziali che invece sono presenti), sia per ragioni sociali (la scadente qualità dell'insediamento ha a sua volta innescato un processo di ghettizzazione).
Limiti e condizioni	La sostenibilità degli interventi consiste: - nell'eliminazione dell'edificio prospiciente la tangenziale e nel conseguente miglioramento delle condizioni dell'edificio retrostante, - nell'individuazione di una soluzione urbanistico-architettonica in grado di ridisegnare l'ambito, tenendo conto dell'opportunità legata al vicino insediamento terziario pubblico-privato (edificio ove hanno sede vari servizi Comunali)

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Ambito strategico per la riqualificazione dell'area urbana centrale di Sassuolo. L'edificio prospiciente la circonvallazione non è recuperabile attraverso interventi di riuso, e pertanto ne va programmata la demolizione, ripensando completamente il ruolo dell'area nel contesto degli interventi (infrastrutturali e di servizio) che il PSC prevede per la zona urbana. In questa logica appare opportuno prevedere, a fronte di una operazione di trasformazione urbanistica com-
---	---

	<p>plessiva, una capacità edificatoria adeguata a compensare gli elevati costi connessi. Tale quantità viene ad oggi identificata in 6.500 mq. di SC, di cui 4.500 mq. residenziali e 2.000 mq. non residenziali.</p>
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	<p>Residenza (solo edificio ovest da conservare) - Terziario pubblico e privato (direzionalità, attrezzature, artigianato di servizio, commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, Medio-piccole strutture di vendita)</p>
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	<p>Si prevede, a fronte di una operazione di trasformazione urbanistica complessiva, una capacità edificatoria adeguata a compensare gli elevati costi connessi. Tale quantità viene identificata in 6.500 mq. di SC.</p>
--------------------------------------	---

h) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Disegno urbanistico d'insieme in sede di POC; progetto unitario o piano attuativo per l'intervento sul comparto est Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Comparti attuativi da definire in sede di POC.</p>
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Trasformazione urbanistica EX BALLARINI	AR.2m
Localizzazione	Lungo via Montanara, a sud della circonvallazione, complesso industriale dimesso	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 118.260 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 15.443 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Sub-ambiti "a" e "b": Ex fabbrica di origine seicentesca (carteria), con alimentazione idraulica. L'ambito comprende anche, a nord della circonvallazione, il fabbricato denominato "I Sorratori", classificato dal PSC come ES, e ad ovest una vasta area verde – attraversata dalla circonvallazione e parzialmente occupata da una rotonda di svincolo della viabilità di accesso agli impianti sportivi e al Polo Scolastico – fino al viale del Parco Ducale. Sub-ambito "c": area marginale, sul lato opposto della strada rispetto al complesso dell'ex Ballarini; è sede di un distributore di carburanti.
Condizioni attuali	Stato di abbandono

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze oltre i 100. Nell'area non sono presenti pozzi. La concentrazione di nitrati va da 20 a 30 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.	Estremamente elevata (classificazione ARPA). Per il PTCP l'ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata" ad est e "grado di vulnerabilità elevato" ad ovest.
Rete fognaria e capacità di carico	La rete fognaria passa lungo nord ed il lato est dell'area. La capacità di carico è di $1 < N < 1.2$.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Rispetto dei caratteri storici dell'insediamento, in particolare del rapporto tra territorio, risorse ambientali e assetto del sito produttivo.
Limiti e condizioni	Accessibilità e dotazioni adeguate in funzione del nuovo carico urbanistico. Protezione della funzione residenziale dagli inquinamenti indotti dalle infrastrutture stradali (circonvallazione, via Montanara). Acquisizione definitiva dell'area di sedime del tratto di circonvallazione, e valorizzazione dei rapporti percettivi e fruitivi con il viale storico del Parco Ducale.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Recupero del complesso architettonico e ricomposizione dell'identità dei luoghi.
---	--

Obiettivi specifici	<p>Riorganizzazione dell'assetto esistente (fabbricati da recuperare) e sua riconnessione con la nuova edificazione e con la rete viaria circostante.</p> <p>L'intervento di recupero della ex-fabbrica consente la lettura delle costruzioni spontanee e per fasi successive di espansione della fabbrica (crescita addizionale per parti e superfetazioni conservate).</p> <p>Nuova edificazione lungo via Nievo, concepita con l'obiettivo di riconnettersi per forma, altezza, materiali, progetto delle aree verdi e pedonali all'impianto preesistente della ex fabbrica.</p> <p>Rettifica e adeguamento di via Nievo, previa demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente lungo il tracciato.</p> <p>Sistemazione dell'area prospiciente, con piazzetta pedonale, parcheggio, spazi commerciali e residenza.</p>
---------------------	--

e) **criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Nuovo assetto della viabilità	Assi di attraversamento (pedonali e a mezzo di gallerie quando penetrano i capannoni della ex fabbrica), ortogonali alle linee principali di ridisegno dell'area.
Sub-ambiti e criteri specifici	<p>Sub-ambito "a" (ad ovest, lungo via Montanara) – ST = 29.656 mq., comprensivi di: 4.245 mq. di viabilità pubblica (tangenziale); 5.662 mq. di insediamento storico IS; 20.986 mq. dell'area storica dell'ex stabilimento.</p> <p>Recupero edilizio attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei caratteri tipologici e architettonici significativi</p> <p>Sub-ambito "b" (ad ovest del complesso storico, compresa un'area di cessione destinata a far parte del polo scolastico e sportivo): - ST = 79.613 mq.</p> <p>Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti – Nuovo insediamento residenziale e terziario. Nel complesso la SF delle aree di nuova edificazione, al netto del tratto di via Nievo, è di 22.500 mq., di cui: 17.756 ad est di via Nievo, e 4.744 mq. ad ovest (fascia di circa m., dal confine sud fino alla rotatoria della tangenziale).</p> <p>Sistemazione e cessione dell'area da destinare a parco (S = 46.032 mq., al netto del sedime della tangenziale).</p> <p>Obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un lotto extra ambito, rientrante nel polo scolastico-sportivo (S = 4.931 mq.).</p> <p>Sub-ambito "c" (ad est della strada provinciale) – ST = 8.991 mq. (compreso tratto di strada pubblica di 2.008 mq.)</p> <p>Trasferimento del distributore di carburanti. Nuovo intervento di sistemazione attraverso PUA esteso all'intero sub-ambito.</p>

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) **funzioni ammesse**

Funzioni	Residenza; servizi alla residenza, attività terziarie, commercio al dettaglio di vicinato (SV < 250 mq.)
----------	--

g) **carichi insediativi massimi ammissibili**

Potenzialità edificatoria	Interventi di recupero dei complessi architettonici storici: superfici risultanti dal
---------------------------	---

	<p>recupero delle volumetrie esistenti.</p> <p>Ambito edificabile lungo la via Nievo, ad est e a ovest(in parte riqualificazione previa demolizione dei fabbricati esistenti, ed in parte nuovo insediamento).</p> <p>In totale: 21.721 mq. di SC, di cui 16.600 residenziale e 5.121 mq. per attività terziarie e commercio al dettaglio.</p> <p>Sub-Ambito c: 0.15 ST + 0,5 SC = 1.445 + 276 SC = 1.721 mq. di cui 600 mq. residenziali 1.121 mq. terziari</p>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità di accesso a margine della circonvallazione e lungo via Nievo, con accesso ai garages interrati; le aree residenziali sono attraversate in modo esclusivamente pedonale.
Impianti e reti tecnologiche	Completamente da adeguare (progetto in sede di piano attuativo).
Attrezzature e spazi collettivi	Sistemazione a parco e cessione delle aree ad ovest di via Nievo

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Impermeabilizzazione	Riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione attuale; incremento delle dotazioni di verde (pubblico e privati), anche nella forma di giardini pensili e tetti verdi, con funzioni di qualificazione progettuale degli spazi e di protezione.
----------------------	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	<p>Recupero e qualificazione degli spazi aperti; mitigazione degli effetti del traffico nei confronti della residenza.</p> <p>Valorizzazione del ruolo dell'acqua come memoria dell'assetto originario dell'area: il canale lungo via Montanara, la vasca all'interno della zona d'ingresso, nuovo percorso idrico.</p>
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Attuazione previo inserimento nel POC. Intervento unitario nei due sub-ambiti, con unico piano attuativo.
-----	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale VIA EMILIA-ROMAGNA / CASIGLIA	AR.3a
Localizzazione	A nord della Casiglia, fascia lungo via Emilia-Romagna	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 35.629 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 0 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Fascia di territorio non edificata, tra la via Emilia-Romagna a nord e il complesso monumentale della Casiglia a sud. Nell'ambito è stata inclusa anche una porzione di territorio a nord di via Emilia-Romagna. In prossimità della fascia di rispetto del canale di Modena.
Condizioni attuali	Le aree sono destinate dal PRG vigente a verde pubblico (previsione non attuata). Una porzione significativa (oltre 4.000 mq.) è utilizzata come deposito a cielo aperto di rottami di materiale ferroso.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Presenza di situazioni incongrue dal punto di vista paesaggistico e ambientale con un contesto fortemente caratterizzato dalla permanenza di segni storici di grande valore (Casiglia, complesso delle stalle ducali)
Limiti e condizioni	Eliminazione di qualunque presenza incongrua nell'area prospiciente il complesso della Casiglia. Possibilità di completamento del tessuto produttivo nelle porzioni sud-est e nord-ovest dell'ambito, che funzionalmente sono strettamente connessi alle aree produttive che li circondano.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Eliminazione di situazioni di conflitto funzionale e paesaggistico
Obiettivi specifici	Acquisizione al pubblico e sistemazione dell'area prospiciente la Casiglia, con trasferimento dell'attività incongrua. Completamento dei tessuti industriali edificati.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Due sub-ambiti: sub-ambito 1 (nord-ovest) ST = 15.690 mq. , da destinare per una superficie fondiaria di 3.580 mq. ad attività produttive ad integrazione dell'ambito APS.i, e per la parte restante a verde pubblico di protezione paesaggistica e di mitigazione sub-ambito 2 (est) ST = 19.939 mq., da destinare a verde pubblico di protezione paesaggistica e mitigazione, e per la porzione est (circa mq. 4.370) a usi produttivi, ad integrazione dell'ambito APS.i.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Realizzazione dello svincolo via Emilia-Romagna - via Valle d'Aosta
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività produttive con prevalenza di usi industriali e artigianali, di livello sovra-comunale. Verde pubblico a protezione della Casiglia
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Sub-ambito 1: SC = 1.800 mq. Sub-ambito 2: SC = 2.200 mq.
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistemazione dell'intersezione via Frati strada alta – via Emilia-Romagna
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Realizzazione, a carico degli interventi, di un percorso pedonale e ciclabile lungo il tracciato del muro perimetrale sul lato nord della Casiglia
Attrezzature e spazi collettivi	Verde pubblico con prevalenti funzioni di mitigazione e protezione paesaggistica.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Aree di cessione	Cessione gratuita e sistemazione paesaggistica, secondo le disposizioni del POC, delle parti dei due sub-ambiti individuate in cartografia come verde pubblico (COLL-U.c (par). Percorso pedonale e ciclabile da via Frati strada alta lungo il lato nord del recinto della Casiglia
------------------	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Sistemazione a verde, che garantisca dalla strada e da visuali lontane (cannocchiale ottico da via valle d'Aosta) la percezione del complesso della Casiglia
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	I due sub-ambiti sono definiti dal PSC e potranno essere attuati anche separatamente. Per le attività da trasferire, il POC dovrà contenere l'impegno scritto e i termini temporali per il loro trasferimento, con adeguata garanzia fidejussoria.
-----	--

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale VALLURBANA	AR.3b
Localizzazione	Sistema di aree lungo il Secchia, in parte dismesse ed in parte in condizioni di naturalità discretamente conservata.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 278.360 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 3.930 mq. circa
Caratteri morfologici e funzionali	Ambiti perifluviali a diverso grado di antropizzazione
Condizioni attuali	Frantoio dimesso, con vasta superficie impermeabilizzata – Allevamento di-smesso – Aree agricole – Aree verdi in prossimità del fiume

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area con classe di infiltrabilità molto rapida ($v > 25\text{cm/h}$). La zona ricade tra le isopieze oltre i 100. La concentrazione di nitrati va da 10 a 20 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	In base alla classificazione Arpa è estremamente elevato lungo la fascia ovest, in prossimità del fiume Secchia, ed elevato nel resto dell'ambito. Per il PTCP ha "grado di vulnerabilità estremamente elevato" lungo la fascia ovest, in prossimità del fiume Secchia, "grado di vulnerabilità elevato" nel resto dell'ambito ed una porzione nella mediana-est è "zona con o destinate ad attività estrattive - grado di vulnerabilità elevato"

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	L'ambito non è idoneo ad insediamenti permanenti, salvo una porzione già edificata in corrispondenza dell'insediamento dimesso. Sono richiesti interventi di miglioramento dell'assetto e delle condizioni ambientali
Limiti e condizioni	Legate ad un programma di riqualificazione che privilegi la tutela delle risorse naturali

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Il riuso delle aree (tra le quali una comunale), da inserire entro un progetto complessivo di qualificazione del paesaggio, può costituire una delle occasioni più significative delle trasformazioni territoriali definite dal PSC.
Obiettivi specifici	L'ambito richiede un complesso di interventi di riqualificazione che possono consentire a determinate condizioni, senza rischi né danni ambientali, di conseguire vari obiettivi: la fruizione naturalistica dell'area, la sistemazione delle sponde, l'allestimento di uno spazio attrezzato per spettacoli all'aperto.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<ul style="list-style-type: none"> • Pista ciclabile lungo il Secchia • Sistemazione ambito naturalistico (parco fluviale) 56.850 mq. • Riqualificazione area pozzi: area comunale attrezzata (sedi attività legate al parco) 17.500 mq. • Riqualificazione area cava: area attrezzata del parco, da destinare

	a spettacoli all'aperto	11.600 mq.
	• Parcheggio pubblico	9.000 mq.
	Parco-campagna	118.270 mq.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	L'intervento residenziale dovrà garantire condizioni di buona accessibilità alla rete stradale esistente, attraverso progetti di adeguamento, a carico dell'intervento. La soluzione prospettata dal PSC - da verificare in sede di POC - è quella di un adeguamento della viabilità esistente in direzione nord-sud (strada privata) che può essere collegata alla provinciale all'altezza del ponte sul Vallurbana
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività ricreative all'aperto; Spettacoli e manifestazioni pubbliche all'aperto; Residenza (solo nel sub-ambito dell'ex allevamento);
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Riqualificazione area ex allevamento 22.450 mq. Scmax = SC (edificio esistente) + 0,25 Scop. (edifici da demolire) = 400 + 0,25 x 3.679 = 1.320 mq. di SC In applicazione di quanto previsto dalle norme del PSC per gli ambiti ARP (art. 64 c.16), il POC potrà assegnare diritti edificatori aggiuntivi fino ad un massimo di 3.000 mq. complessivi (compreso l'edificio esistente da conservare), in relazione agli obiettivi di acquisizione, riqualificazione e sistemazione del sistema di aree incluse nell'ambito.
--------------------------------------	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Riduzione della superficie impermeabilizzata Sistemazione ambientale della fascia territoriale lungo il rio Vallurbana
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Modalità di attuazione Previo inserimento nel POC. Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Convenzione-quadro e disegno urbanistico d'insieme da definire in sede di POC. Nella stessa sede possono essere definiti stralci funzionali attuabili separatamente, nel rispetto della convenzione e dell'assetto complessivo.
-----	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale MONTEGIBBIO	AR.3c
Localizzazione	località Montegibbio, lungo la strada nei pressi del complesso monumentale di Montegibbio.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 19.900 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 834 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Sub-ambito "a": Tratto terminale della strada per il complesso di Montegibbio, e piazzale adibito a parcheggio pubblico. Sub-ambito "b": Insediamento sorto lungo la strada provinciale n.20, costituito: da un edificio rurale (ex abitazione, stalla e fienile) e da un annesso agricolo (fienile), da tempo dismessi; da un edificio di costruzione recente, destinato a ristorante con sovrastanti abitazioni; da un'area di proprietà comunale, destinata dal PRG vigente a PEEP, non attuato; da un edificio scolastico, di proprietà comunale, da tempo inutilizzato.
Condizioni attuali	Il piazzale nelle condizioni attuali costituisce un evidente sfregio al paesaggio costituito dal crinale che culmina nella cima e nel complesso monumentale di Montegibbio. Gli insediamenti lungo la SP20 richiedono un intervento unitario di ridisegno, in quanto l'intervento PPEP previsto dal precedente PRG non è stato attuato, l'ex scuola comunale è inutilizzata e l'ex casa colonica non può essere ristrutturata ma richiede un intervento di demolizione finalizzato alla rettifica di una curva pericolosa della strada.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Fenomeni di dissesto e instabilità	La parte sud-ovest dell'ambito è interessata (tav. 2 del PSC) dalla fascia di rispetto (20 m.) e da quella di tutela (30 m.) all'intorno delle aree in frana attiva (art. 15 Norme del PSC)
Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	La zona ricade tra le isopieze oltre i 100. Nell'area sono presenti 3 pozzi ad uso domestico.
Vincoli di tutela	Per il PTCP l'intero ambito ricade nelle "zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19)"; l'area ovest, lungo la strada ricade nei "boschi comunque migliorati ed in particolare assoggettati ad interventi ad alto fusto - BOSCHI AE (art. 35)"; lungo la strada corrono i "crinali sparti acque principali (art. 20c)"
Permanenze storiche	Nell'ambito sono presenti permanenze di carattere storico, abitati dell'età del ferro; per il PTCP la strada che porta al complesso monumentale di Montegibbio, è "elemento di interesse storico testimoniale: viabilità storica (art. 24a)".
Vincoli di tutela archeologica	L'area è a "controllo archeologico preventivo (art.A1)", secondo la Carta Archeologica Museo Archeologico Etnologico di Modena, Provincia di Modena soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia Romagna - Comune di Sassuolo – Fiorano

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di Microzonazione di III livello per la parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC); nei casi in cui siano ammessi interventi, sono richiesti i seguenti studi: <ul style="list-style-type: none"> - Valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e del grado di stabilità del versante in condizioni dinamiche o pseudo statiche. - Valutazione dell'amplificazione topografica, laddove si riscontrino configurazioni geometriche con pendenze.
Soglie di criticità	Sicurezza degli interventi in relazione ai rischi di evoluzione dei fenomeni di dissesto. Aree di attenzione: art.19 PTCP (zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale) Ad est dell'ambito, in prossimità ma all'esterno, presenza di area da tutelare perché assoggettata a degrado (frane attive)
Limiti e condizioni	Rispetto della normativa del PSC riguardante in particolare la fascia di tutela: ai sensi del comma 5 art.15, gli interventi edilizi eccedenti il risanamento conservativo (pertanto nel caso in oggetto la nuova edificazione dell'edificio da demolire e la realizzazione del parcheggio) sono subordinati alla presentazione, in sede di richiesta di inserimento nel POC, di una relazione geologico-geotecnica basata su specifiche indagini, che fornisca le prescrizioni per l'intervento previsto in maniera da garantire non solo la stabilità generale presente, ma anche il miglioramento della stabilità stessa nei confronti della situazione idrogeologica.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Dare un migliore assetto insediativo ad un complesso di aree dismesse e sottoutilizzate, qualificando il luogo per l'offerta di servizi alla frazione attraverso un insieme coordinato di interventi, pubblici e privati, in grado di migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'insieme. Realizzare un intervento di restauro paesaggistico del crinale di Montegibbio, attraverso una diversa sistemazione del piazzale adibito a parcheggio.
Obiettivi specifici	-

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Rettifica della SP 20 per migliorare la visibilità in un punto pericoloso della curva
Sub-ambiti e criteri specifici	Il sub-ambito "a" (piazzale a parcheggio pubblico) di circa 5.000 mq., completamente asfaltato, richiede un intervento di sistemazione degli spazi aperti che: <ul style="list-style-type: none"> - riduca la quantità di superficie totalmente impermeabilizzata, introducendo superfici semi-permeabili con effetti migliorativi dal punto di vista paesaggistico e dello smaltimento delle acque; - migliori l'impatto visivo da est, con realizzazione di un filare di alberi lungo tale lato; - organizzi lo spazio in base ad alcune funzioni a supporto del complesso di Montegibbio: ambito per spettacoli all'aperto; ambito per la sosta e per i percorsi pedonali; ambito di parcheggio pubblico (che può essere notevolmente ridotto rispetto alla capienza attuale di quasi 150 posti auto, senza impedirne un utilizzo totale in situazioni particolari)

	<p>Il sub-ambito "b" di riqualificazione comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le proprietà comunali (PEEP e scuola) pari a circa 3.700 mq. - la proprietà già insediata (ristorante e case limitrofe da demolire) - una fascia di terreno di proprietà Toni, a valle delle proprietà citate, pari a circa 1.500 mq. - una porzione di terreno di circa 1.000 mq., a sud del lotto edificato delle case da demolire. <p>Per il sub-ambito "b" il POC dovrà definire un nuovo disegno urbanistico corrispondente ad un quadro di intese pubblico-privato che sarà pure messo a punto in quella sede, ma nel rispetto dei seguenti principi e contenuti essenziali:</p> <p>La proprietà privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cede al comune una fascia di terreno di circa 3 m. (nel punto più largo), per uno sviluppo lineare di circa 50 m. lungo la strada, per consentire la rettifica della curva in un punto stretto e pericoloso; - realizza un parcheggio pubblico a valle dell'albergo, liberando il sedime attualmente occupato dal parcheggio lungo la strada; realizza altresì un breve collegamento viario dalla strada principale al parcheggio, che serve il ristorante ma anche quota parte del nuovo insediamento residenziale; - realizza un intervento edilizio sull'area di proprietà, commisurato alla superficie del lotto già insediato. <p>Il Comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attua (direttamente o previa cessione dell'area) un nuovo intervento sulla fascia di terreno in proprietà lungo la strada (3.700 mq.), integrata da quota parte del terreno di proprietà Toni che gli viene ceduto per ampliare la proprietà (circa 800 mq., per un totale di 4.500 mq.). La capacità edificatoria assegnata, pari a 0,25 mq./mq., può quindi raggiungere il valore massimo di 1.125 mq.; - realizza una attrezzatura nella parte centrale del nuovo insediamento, accessibile da una piazza pedonale.
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	residenza; attrezzature pubbliche; parcheggi pubblici e pertinenziali
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Demolizione dell'edificio scolastico e insediamento dell'area ex PEEP: 1.100 mq. di residenza; 300 mq. di attrezzature collettive; Demolizione e nuova edificazione dell'edificio rurale: SC max 500 mq.
---------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	rettifica della strada su terreno di proprietà privata ceduto al Comune
Impianti e reti tecnologiche	realizzazione del ramo di rete fognaria su progetto SAT
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	parcheggio pubblico accessibile dalla strada, ad una quota più bassa dell'insediamento, attraverso breve tratto stradale di raccordo da sud
Attrezzature e spazi collettivi	attrezzatura collettiva (300 mq. max) da definire su indicazione della frazione, e da realizzare da parte dell'amministrazione comunale.

	Realizzazione di una piazza pedonale accessibile dalla strada.
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie	sistemazione del lato est verso valle con piantumazioni arboree
---	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Modalità di attuazione Previo inserimento nel POC.</p> <p>Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Convenzione-quadro e disegno urbanistico d'insieme da definire in sede di POC. Nella stessa sede possono essere definiti stralci funzionali attuabili separatamente, nel rispetto della convenzione e dell'assetto complessivo.</p>
-----	--

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti PISTA	AN.1a
Localizzazione	Area tra il quartiere Bellavista ad ovest e il comparto Ca' Sbarra di attività distributive.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 82.010 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio non edificato che si sviluppa in direzione nord-sud con una dimensione di oltre 550 m. tra le vie Frati strada bassa e strada Pedemontana

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di Microzonazione di III livello per la parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): <ul style="list-style-type: none"> - Valutazione dell'amplificazione di origine litologica. - Valutazione dell'amplificazione topografica. - Definizione del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi sismici e post-sismici.
Soglie di criticità	La zona urbana è stata caratterizzata per decenni da carenza di dotazioni e di fattori di identità, ora parzialmente compensata dalla realizzazione dell'intervento sul comparto AN.2a tra via Ancora e il Secchia.
Limiti e condizioni	Esigenza di forte integrazione del disegno urbano e dell'assetto funzionale (accesso alle nuove dotazioni) con il limitrofo quartiere Bellavista ad ovest; ad est esigenza di definire un margine/quinta verso l'ambito APC di Ca' Sbarra.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi della pianificazione	Offerta di edilizia abitativa con particolare riferimento all'edilizia residenziale sociale Dotazione di servizi (scolastici, sociali, ricreativi) per il quartiere Pista e la zona di Bellavista
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	PUA con progetto planivolumetrico che si rapporti al contesto urbanizzato, mostrando le modalità di integrazione espressamente richieste dal PSC. Concezione unitaria delle aree a verde pubblico e dei percorsi ciclopedonali, da integrare nel disegno degli spazi privati. Dotazioni pubbliche da definire in sede di POC

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Viabilità interna connessa in più punti a via Milazzo ad ovest e alla viabilità principale di Ca' Sbarra ad est, oltre che in un punto a via Frati.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza sociale, integrata a funzioni di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) e a dotazioni di attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi in misura adeguata a compensare anche le carenze strutturali della zona urbana limitrofa. Artigianato di servizio alla persona - pubblici esercizi
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Diritti edificatori assegnabili: Sc max = 24.000 mq., di cui: 20.000 mq. residenza 3.000 mq. commercio di vicinato, pubblici esercizi 1.000 mq. altre attività terziarie
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità interna connessa alla rete urbana locale. Attestamento delle auto in parcheggi di cui almeno uno limitrofo al quartiere Bellavista.
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Attrezzature e spazi collettivi	Rete di percorsi pedonali e ciclabili per accesso alle nuove dotazioni pubbliche

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	La fascia di territorio a sud dell'ambito, in prossimità della via Frati, è destinata a dotazioni ecologiche di proprietà privata, da realizzare e gestire come fascia di mitigazione ambientale.
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Obbligo di valutazione degli impatti ambientali, in particolare per quanto riguarda gli aspetti di valutazione del traffico locale.
	Progettazione e realizzazione unitaria del verde pubblico e privato e delle sistemazioni degli spazi pubblici. Superficie permeabile nella parte da urbanizzare: superiore al 40%.

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Coordinamento progettuale preliminare dell'intero ambito in sede di POC. Possibilità di individuare stralci attuativi per gli ambiti oggetto di interventi, previa approvazione in sede di POC di convenzioni e progetti unitari di inquadramento vincolanti per gli stralci successivi.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti VIA INDIPENDENZA – VIA MURAGLIE	AN.1b
Localizzazione	L'area è delimitata: ad ovest da un tratto della tangenziale (via Muraglie); a nord da via Indipendenza e dalla lottizzazione esistente; ad est dal percorso alberato dell'asse storico che collega il Palazzo Ducale al Belvedere; a sud dalla tangenziale.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 173.420mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 2.801 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'area rappresenta una porzione significativa del Parco Ducale, ormai ampiamente urbanizzato, di cui si conservano il grande viale dei pioppi e lungo il lato ovest un tratto delle "muraglie". Nella parte sud l'area è attraversata dal canale di Modena. L'area non è oggi utilizzata. Entro l'area si trovano: a nord, su via Indipendenza, il fabbricato dell'ex discoteca Goya, in disuso e in condizioni di grave degrado, e un complesso rurale; nella parte centrale si trova un secondo complesso rurale (cascina Canale), ed un terzo a sud del canale di Modena.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	La localizzazione dell'ambito, che confina con il viale monumentale del Parco Ducale, è di tale importanza da renderlo strategico per il futuro assetto della parte di Sassuolo a sud del Centro Storico. Le possibilità di trasformazione dell'area sono condizionate da un lato dalle finalità pubbliche dell'operazione (come già avvenne nella previsione del precedente PRG, che localizzava nella parte sud dell'area il nuovo polo scolastico, a fronte di una espansione dei tessuti edificati lungo via Indipendenza); dall'altro dalla sostenibilità paesaggistica e ambientale degli interventi nel loro complesso (quantità assoluta e densità dell'edificazione, suolo urbanizzato, carico urbanistico delle attività previste), e dalla qualità della progettazione urbanistica e architettonica.
Limiti e condizioni	<i>Sub-ambito "a" (ex Goya):</i> esigenza di eliminazione dell'edificio incongruo costituito dal complesso edilizio dell'ex discoteca Goya. <i>Sub-ambito "b":</i> Indici edificatori particolarmente contenuti; forte contenimento dell'altezza dell'edificazione; larga prevalenza del verde pubblico e privato rispetto all'edificazione; acquisizione e da parte del Comune di una porzione significativa di aree lungo il viale monumentale e il cannocchiale visivo del Parco Ducale, e relativa sistemazione come parco pubblico accessibile pedonalmente dal centro e in auto dalla circonvallazione (realizzazione di un vasto parcheggio pubblico di attestamento). Il Piano urbanistico attuativo ed i progetti architettonici saranno approvati previo parere positivo da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Dare assetto urbanistico definitivo ad una porzione del sistema delle aree comprese entro l'antica Muraglia, a sud-ovest del Parco Ducale, eliminando un edificio del tutto incongruo e modificando le previsioni urbanistiche del PRG vigente nell'ottica della realizzazione di un vasto parco pubblico, di attrezzature sociali e di parcheggi pubblici. Tenuto conto della situazione pregressa, il PSC definisce le linee di un assetto giuridico, funzionale e formale (disegno paesaggistico, scelte urbanistiche) che intende garantire da un lato la legittimità della norma nei confronti delle proprietà, e dall'altro promuovere una sistemazione di grande qualità ad un ambito di estrema importanza nella storia dello sviluppo urbano di Sassuolo.
Obiettivi specifici	<p><i>Sub-ambito "a" (ST = 27.600 mq. circa):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione dell'edificio ex discoteca Goya, e cessione gratuita al Comune dell'area est, lungo via Indipendenza, in corrispondenza con il Parco Ducale (S = 21.000 mq.); il POC può definire l'utilizzo della cascina (in forme pubbliche o private), attraverso usi non residenziali finalizzati alla destinazione pubblica del parco (ad es. pubblico esercizio). Edificazione residenziale a bassa densità nella parte ovest del sub-ambito (SC = 2.500 mq. su SF = 11.520 mq. circa). <p><i>Sub-ambito "b":</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un intervento di edilizia residenziale su una superficie territoriale di circa 48.000 mq., in base ad un disegno urbanistico-edilizio unitario; - cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree restanti, per una superficie territoriale pari a circa 110.000. mq.; - realizzazione di un parco pubblico che valorizzi le linee di assetto paesaggistico del Parco Ducale, con percorsi pedonali e ciclabili nord-sud lungo l'asse geometrico del parco, e possibilità di accesso pedonale da ovest, lungo due percorsi pubblici da realizzare (lungo tracciati esistenti) per l'accesso dal parcheggio pubblico ad ovest; - destinazione dell'immobile esistente (di proprietà privata) ad attrezzature non residenziali, finalizzati agli usi pubblici del parco (pubblici esercizi, attività culturali, ecc.) - realizzazione di un parcheggio pubblico nella fascia ovest, su aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione e realizzazione unitaria del complesso architettonico residenziale, con altezza massima 8,0 m., concezione architettonica unitaria sia degli edifici che delle aree a verde privato, che dei percorsi e degli spazi pubblici di accesso e sosta per i residenti e per gli utenti del Parco.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Parcheggio pubblico da realizzare lungo la circonvallazione. Viabilità locale di accesso al nuovo insediamento residenziale, con andamento ad anello e recapito sulla circonvallazione
-------------------------------	---

Sub-ambiti e criteri specifici	<ul style="list-style-type: none"> - sub-ambito "a": l'edificio dell'ex discoteca Goya è considerato edificio incongruo ai sensi della L.R.n.16/2002, e se ne prevede la demolizione con successiva cessione al Comune di parte della proprietà dell'area, a fronte del riconoscimento di un diritto edificatorio pari a 2.500 mq. di SC, da utilizzare previo inserimento nel POC nella parte ovest dell'area di proprietà; - sub-ambito "b" dell'intervento residenziale a bassa densità: ST = 48.000 mq.) -
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza – artigianato di servizio alla persona - commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), pubblici esercizi
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Diritti edificatori assegnabili:</p> <p>Sub-ambito "a"(ex Goya): 2.500 mq. di SC residenziali, da utilizzare su parte dell'ambito (S = 11.860 mq. circa), previa demolizione del fabbricato esistente. Cessione gratuita dell'area restante (fino al viale del parco Ducale) all'Amministrazione Comunale..</p> <p>In caso di accordo con la proprietà per il recupero e utilizzo convenzionato per finalità pubbliche del complesso edilizio, o la cessione gratuita, il POC può assegnare alla proprietà diritti edificatori aggiuntivi corrispondenti alla SC del complesso esistente (per un totale indicativo di 3.100 mq. di SC).</p> <p>Sub-ambito "b": SC max = 12.000 mq. mq. da realizzare entro l'ambito su una superficie insediabile massima di ST = 48.000 mq. In caso di accordo con la proprietà per il recupero e utilizzo convenzionato per finalità pubbliche o la cessione gratuita dei due complessi edilizi rurali, il POC può consentire la realizzazione di diritti edificatori aggiuntivi (per circa 1.200 mq. di SC pari alla SC dei due complessi rurali esistenti), su una superficie territoriale massima di 48.000 mq. entro l'ambito. Le aree di cessione gratuita sono pari ad un minimo di circa 110.000 mq.</p>
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Solo viabilità locale di accesso alle abitazioni. L'accesso pubblico al parco avviene con attestamento delle auto in un parcheggio di nuova realizzazione, accessibile dalla circonvallazione, a carico degli attuatori.
Impianti e reti tecnologiche	Da realizzare
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Rete di percorsi pedonali e ciclabili per accesso e percorrenza parco pubblico Parcheggio pubblico a raso da realizzare, a carico dei soggetti attuatori, lungo il lato est della circonvallazione
Attrezzature e spazi collettivi	Parco pubblico Il riuso della cascina all'interno del parco può essere destinato dal POC, escludendo l'uso residenziale, a funzioni compatibili con l'assetto del parco, che non richiedano l'accessibilità diretta in auto (i nuovi parcheggi

	pubblici sono localizzati lungo la circonvallazione). Le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione per il recupero edilizio e la successiva gestione degli edifici (per i quali si prescrive in ogni caso usi di interesse pubblico al piano terra) è oggetto di accordo in sede di POC, previa valutazione del bilancio degli oneri e dei benefici pubblici e privati connessi alle trasformazioni e i costi da sostenere per la riqualificazione dell'area.
--	--

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Le visuali lontane (dal palazzo Ducale e dal Parco in direzione sud) e quelle più ravvicinate (percorsi interni al parco, percorsi di accesso da ovest devono non avere alcuna ostruzione visiva dal nuovo insediamento in virtù della morfologia dello stesso e del trattamento delle parti costruite e degli spazi verdi pubblici e privati.
	La fascia di territorio a sud dell'ambito, in prossimità della circonvallazione sud, è destinata a dotazioni ecologiche di proprietà privata, entro le quali sono possibili gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, in base alle regole generali del PSC e del RUE.

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Obbligo di valutazione degli impatti ambientali, in particolare per quanto riguarda gli aspetti percettivi del progetto di nuovo insediamento.
	Progettazione e realizzazione unitaria del verde pubblico e privato e delle sistemazioni degli spazi pubblici. Trattamento unitario (per materiali, forme, tipologie edilizie) degli spazi costruiti privati, secondo un disegno rigorosamente coordinato da un unico progetto-guida vincolante per tutti i singoli interventi. Superficie permeabile nella parte da urbanizzare: superiore al 60%.

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Coordinamento progettuale preliminare dell'intero ambito in sede di POC. Possibilità di individuare stralci attuativi per gli ambiti oggetto di interventi, previa approvazione in sede di POC di convenzioni e progetti unitari di inquadramento vincolanti per gli stralci successivi.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti VIA SAN MICHELE	AN.1c
Localizzazione	Località Superchia, a sud del polo scolastico, lungo la S.P. 19	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 27.270 mq., compreso un ambito consolidato di ST = 16.838mq.
--------------	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Realizzazione di un collegamento ciclabile e di servizio (l = 4,50 m.) per l'accesso da sud al polo scolastico Sistemazione, anche attraverso la loro integrazione, di una porzione di tessuti urbani esistenti, che non hanno mai realizzato un insediamento compiuto dal punto di vista morfologico e funzionale. Adeguamento locale delle infrastrutture a rete.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale degli ambiti	Il PSC individua sub-ambiti di possibile integrazione dell'edificato esistente; l'edificazione da prevedere in sede di POC – attraverso un disegno unitario preliminare di assetto – è a bassa densità (Ut = 0,20 mq./mq.), con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi verdi pubblici e privati.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Il collegamento (da definire in dettaglio) con la parte sud dell'ambito del polo scolastico, è costituito da un percorso ciclabile e di servizio che aggira l'insediamento residenziale esistente e seguendo un tracciato di strada poderale esistente si raccorda alla SP19 in località Superchia nuova.
-------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Residenza – artigianato di servizio – commercio al dettaglio (esercizi di vicinato)
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	Sulle aree insediabili si calcolano diritti edificatori applicando un indice perequato di 0,20 mq./mq. In totale: 8.885 x 0,20 = 1.777 mq. di SC Sulle aree non insediabili, oggetto di cessione (percorso ciclabile) si applica un indice perequato di 0,05 mq./mq. In totale: 3.200 x 0,05 = 160 mq. di SC Il POC può quindi assegnare ai proprietari diritti edificatori pari a: SC = 1.937. mq., di cui il 70% residenziali (1.356 mq.), e il 30% terziari (581 mq.) a fronte della cessione di superficie pari a 3.200 mq. e della realizzazione
--------------------------------------	--

	del percorso ciclabile e di servizio. Nella porzione dell'ambito indicata come "tessuti edificati", la parte insediata è classificata come Ambito consolidato e vi si applicano i parametri per interventi edilizi dei sub ambiti "e" del RUE.
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Attrezzature ricreative e culturali – attrezzature religiose
---------------------------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Modalità di attuazione Previo inserimento nel POC. Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Convenzione-quadro e disegno urbanistico d'insieme da definire in sede di POC. Nella stessa sede possono essere definiti stralci funzionali attuabili separatamente, nel rispetto della convenzione e dell'assetto complessivo.
-----	---

Denominazione ambito	Ambiti per i nuovi insediamenti SAN MICHELE DEI MUCCHIETTI	AN.1d
Localizzazione	San Michele dei Mucchietti: aree urbane centrali e aree nella parte a monte dell'abitato	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 105.104 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.989 mq. circa
--------------	--

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica	<ul style="list-style-type: none"> • E' condizione vincolante la chiusura del laghetto di monte, per perseguire il miglioramento della sicurezza dell'area. • A livello d'indagine di approfondimento geologico per il POC occorrerà prestare particolare attenzione alla verifica dell'esistenza o meno dell'accumulo detritico che avrebbe evidenziato lo stendimento sismico. A tale proposito andrà effettuata una indagine di microzonazione di secondo livello sulla base degli indirizzi contenuti nella deliberazione n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa Regionale; • Al limite ovest del sub-ambito si individuano alcuni movimenti franosi che interessano areali esterni all'ambito stesso. Il PSC nelle tavole indicate con il numero 2 (e all'art. 15 delle Norme) individua e norma non solo le frana (comprendendo sotto tale dicitura anche una fascia di rispetto di larghezza 20 m. esterna all'accumulo) (Figura 11 della "Relazione di controdeduzione alle riserve provinciali in materia geologica"), ma anche un'ulteriore fascia di salvaguardia di 30 m. all'interno della quale ricade una piccola porzione dell'ambito in parola (Figura 11 della Relazione citata) per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 delle norme di PSC dove (...), <i>si prescrive che ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi di cui al punto 4, sia subordinato alla presentazione, unitamente al progetto, di una relazione geologico-geotecnica basata su specifiche indagini, che fornisca le prescrizioni per l'intervento previsto in maniera da garantire non solo la stabilità generale presente, ma anche il miglioramento della stabilità stessa almeno nei confronti della situazione idrogeologica.</i> • Le fognature devono essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica. <p>Oltre all'approfondimento di indagini per un quadro conoscitivo completo delle caratteristiche geometriche e meccaniche dei depositi di versante, utili a definire una corretta ubicazione e distribuzione di strutture in elevazione, rispetto ad aree destinate ad usi diversi quali verde, parcheggi ecc., sarà necessario acquisire anche conoscenze geotecniche utili per una corretta definizione della tipologia di fondazioni da adottare, che sin da ora in certi casi non potrà essere che di tipo profondo, tale da raggiungere il substrato.</p>
-----------------------------------	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<ul style="list-style-type: none"> • Migliorare i collegamenti tra i tessuti residenziali sud e la viabilità principale per Sassuolo, eliminando i percorsi di puro attraversamento del centro di San Michele; • Migliorare la dotazione di spazi e attrezzature pubbliche, sia nell'area centrale sia nelle zone a monte; • Completare i tessuti edificati con un'offerta di capacità insediativa residenziale in misura compatibile con la sostenibilità ambientale e funzionale della frazione.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale degli ambiti	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sub-ambito est ("a" - ST = 43.970 mq.via Bellavista):</i> qualificazione dell'area scolastica (eventuale ampliamento verso est di circa 1.400 mq.); prosecuzione di via Bellavista e sua eventuale connessione con la nuova strada est; interventi di mitigazione e sistemazione paesaggistica del primo tratto della strada; intervento residenziale su una superficie fondiaria di circa 6.000 mq. (da definire nel POC); sistemazione del collegamento pedonale diretto con via San Michele. Prosecuzione di un tratto di via della Resistenza e realizzazione di un parcheggio; acquisizione e sistemazione dell'area a verde pubblico a nord di via della Resistenza; • <i>Sub-ambito centro ("b" - ST = 9.040 mq.):</i> <ul style="list-style-type: none"> - ridisegno degli spazi di sosta e percorribilità pedonale e di quelli destinati alla circolazione e sosta delle auto nell'area centrale del nucleo storico, dall'ingresso al centro (tratto di via San Michele a valle della scuola) alla piazza vera e propria, sul retro della chiesa; - sistemazione di via Pio XII (1.900 mq. circa: parcheggio pubblico e tratto stradale di accesso, percorsi pedonali, accesso all'area sportiva); potenziamento dell'area destinata ad attrezzature sportive con l'acquisizione e sistemazione di circa 6.250 mq. di aree, da destinare ad attrezzature pubbliche. • <i>Sub-ambito pedecollinare a monte ("c" - ST = 21.510 mq.):</i> integrazione insediativa, in continuità con i tessuti edificati, con una ST \cong 20.000 mq.; particolare attenzione va posta al progetto architettonico e paesaggistico dell'insieme (da coordinare attraverso PUA) e alle soluzioni tipologiche, all'uso dei materiali e al trattamento degli spazi verdi pubblici e privati. • <i>Sub-ambito est-monte ("d" - ST = 30.584 mq.):</i> intervento residenziale su una superficie fondiaria (al netto della viabilità principale e delle sistemazioni paesaggistiche da realizzare) di circa 10.900 mq., a cui si aggiunge la riqualificazione dell'ambito a monte (complesso rurale parzialmente dismesso) su una superficie di circa 6.155 mq. (sub-ambito d2). Cessione e sistemazione di un'area verde a valle di via della Resistenza (circa 7.770 mq.), in parte fruibile ed in parte da destinare ad interventi di mitigazione del tracciato.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Gli interventi previsti sono subordinati all'obiettivo generale del miglioramento dell'assetto infrastrutturale della frazione, in particolare dal punto di vista dell'accessibilità veicolare.
-------------------------------	---

	<p>L'ipotesi di collegamento contenuta nel PSC costituisce pertanto una indicazione diagrammatica e non una soluzione tecnica verificata in dettaglio. Il vincolo di sostenibilità degli insediamenti costituisce tuttavia una precisa condizione, che in sede di POC dovrà trovare risposte tecniche adeguate, commisurate ai carichi urbanistici introdotti.</p> <p>Le verifiche tecniche di dettaglio da effettuare in sede di POC saranno relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - analisi dei flussi di traffico e progetto riorganizzazione del sistema della circolazione; - valutazione degli impatti ambientali e paesaggistici - verifiche di fattibilità tecnico-economica <p>al fine di poterne confermare o modificare le condizioni di sostenibilità che il PSC richiede di pre-verificare anche rispetto a possibili alternative.</p>
--	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	residenza; attività sportive e ricreative; attrezzature collettive, anche ad integrazione delle strutture parrocchiali esistenti, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato)

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Potenzialità edificatoria complessiva: 10.800 mq., corrispondenti ad un Ut di 0,11 mq./mq.</p> <p>Nelle parti insediabili, costituite da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub-ambito a = 6.000 mq. - sub-ambito c = 20.040 mq. - sub-ambito d1 = 10.920 mq. <p>per un totale di 36.960 mq. il POC può assegnare un massimo di diritti edificatori corrispondenti ad un $U_f = 0,25$ mq./mq., quindi $SC_{max} = 9.240$ mq.</p> <p>Il POC assegna i diritti edificatori – a fronte del concorso all'attuazione del complesso di interventi infrastrutturali e di sistemazione previsti per l'ambito, nella misura perequativa prevista dal PSC in misura proporzionale ai diritti edificatori assegnati – alle proprietà delle aree insediabili per il 70% della superficie territoriale.</p> <p>I relativi diritti assegnabili sono quindi:</p> $SC_1 = 36.960 \times 0,7 \times 0,25 = 6.468 \text{ mq.}$ <p>per usi residenziali.</p> <p>In aggiunta ai diritti edificatori assegnati a tutte le aree inserite nel POC, secondo i criteri perequativi definiti dal POC stesso, possono essere assegnati premi fino a 1.000 mq. di SC per usi residenziali a fronte dell'esito positivo per il Comune di accordi per la cessione delle aree da destinare a usi pubblici previsti nell'ambito, ed in particolare al potenziamento dei servizi scolastici e dei servizi parrocchiali.</p> <p>La restante superficie territoriale, pari al 30% delle aree insediabili ($ST \cong 11.088$ mq.) viene ceduta gratuitamente al Comune, che la utilizza per trasferirvi i diritti</p>
--------------------------------------	---

	<p>edificatori che assegna alle altre aree incluse nell'ambito (circa 61.200 mq. complessivi), da acquisire per la realizzazione di aree a parco, per attrezzature, per interventi infrastrutturali. La capacità edificatoria massima con cui compensare attraverso meccanismi perequativi l'acquisizione delle suddette aree è pari a</p> <p>$SC_2 = 11.088 \times 0,25 = 2.772$ mq. di SC residenziale.</p> <p>Nel sub-ambito d2 il PSC si attua attraverso un intervento di riqualificazione soggetto a POC, che può assegnare diritti edificatori pari a $0,10 ST + 0,40 Scop$.</p> <p>$SC_3 = 615 + 796 = 1.411$ mq. residenziali.</p> <p>In totale i diritti edificatori assegnabili all'ambito sono pertanto: Sctot max = 10.651 mq.</p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Nuova viabilità locale
Impianti e reti tecnologiche	Adeguamento nelle parti di nuovo insediamento
Attrezzature e spazi collettivi	Attrezzature ricreative e culturali – attrezzature religiose

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Ambito di nuovo insediamento articolato in cinque sub-ambiti, con obbligo per i soggetti attuatori degli interventi residenziali e terziari, nella misura calcolata in base ai criteri perequativi generali del PSC, di realizzare opere infrastrutturali generali, di cedere gratuitamente le aree da destinare a usi pubblici e di concorrere alla sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici.</p> <p>I meccanismi perequativi possono prevedere che, sulla base delle scelte del PSC, il POC si attui per stralci, con cessione di aree, realizzazione di opere pubbliche e utilizzo dei diritti edificatori diversamente distribuiti all'interno dell'ambito complessivo, secondo intese convenzionali pubblico/privato da definire.</p>
-----	---

Denominazione ambito	PF - AMBITI CON CARATTERISTICHE DI POLI FUNZIONALI POLO LOGISTICA MERCI	MOB-L PF - 1
Localizzazione	A nord del territorio comunale, tra via Ancora e il confine segnato dal torrente Fossa	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 500.000 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 5.434 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Vasto ambito pressoché inedificato, a nord del territorio comunale, in prossimità degli impianti tecnologici di SAT, parzialmente interessato da cave dimesse.
Condizioni attuali	Situazione di degrado, richiede in ogni caso interventi di sistemazione e bonifica ambientale

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di Microzonazione di III livello per la parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): <ul style="list-style-type: none"> - Valutazione dell'amplificazione di origine litologica. - Valutazione dell'amplificazione topografica. - Definizione del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi sismici e post-sismici.
Soglie di criticità	Elevata vulnerabilità del sito individuato in sede di schema preliminare di assetto del PSC; rischi legati alla possibilità di inquinamento delle acque del sottosuolo. In particolare, relativa prossimità ai campi pozzi acquiferi. Carico inquinante con elevate concentrazioni nelle acque di prima pioggia relative a piazzali di sosta di veicoli. Aspetti idraulici: effetti della estesa impermeabilizzazione.
Limiti e condizioni	Dotazione di infrastrutture e protezioni artificiali per garantire condizioni di sicurezza allo svolgimento delle attività di logistica delle merci in presenza di situazioni di vulnerabilità e rischio.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Definire la localizzazione e le caratteristiche di un ambito idoneo all'insediamento del Transit Point di Sassuolo, e pervenire all'attuazione della previsione di tale infrastruttura, in attuazione di determinazioni già assunte anche in sede di strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati. Riconoscimento da parte della Provincia di Modena dell'ambito individuato come idoneo a divenire il polo funzionale individuato in sede di PTCP, e stipula del relativo Accordo Territoriale per la sua attuazione e gestione.
---	--

	<p>In prospettiva la pianificazione di scala provinciale dovrà affrontare, attraverso la concertazione con la provincia di Reggio Emilia, la problematica del collegamento ferroviario dell'area di Sassuolo con gli scali merci di Dinazzano e di Cittanova.</p> <p>Incentivare l'utilizzo del transit point, attraverso altri provvedimenti urbanistici, che prevedano il trasferimento di funzioni di stoccaggio delle merci da stabilimenti localizzati entro l'area urbana verso ambiti più esterni del territorio, dotati delle necessarie infrastrutture per il collegamento e per lo stoccaggio e la movimentazione delle merci.</p>
Obiettivi specifici	Realizzazione per stralci di infrastrutture per la gestione coordinata del trasporto (formazione dei carichi)
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>In sede di Accordo Territoriale (da estendere alla Provincia di Reggio Emilia) sarà tecnicamente verificata la possibilità di un collegamento diretto su ferro con lo scalo di Dinazzano.</p> <p>Lo schema di viabilità principale va sottoposto a verifiche di efficacia rispetto ad almeno due diverse ipotesi di collegamento con la bretella autostradale: via Emilia-Romagna (collegamento fino alla via Radici in Piano - S.S.486) ed una - da realizzare - più a nord, in posizione più prossima al Transit Point.</p> <p>Il PSC deve definire una strategia anche per le aree ad est della SP15, tra questa e il piano particolareggiato n.8 (zona DI3, convenzione 30.3.2000 con Fondazione Opera Pia Muller), e a nord dello stesso.</p> <p>E' decisivo comprendere - se possibile anche riesaminando i contenuti del P.P. e della convenzione relativa al P.P.n.8 - quale ruolo potrà essere svolto da queste aree in futuro in chiave logistica, non soltanto in rapporto diretto all'insediamento del transit point, ma anche - in modo complementare - con riferimento all'opportunità di delocalizzare funzioni di stoccaggio di media permanenza, alleggerendo il carico di traffico e migliorando le condizioni ambientali in aree più interne al sistema urbano.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Master Plan dell'area da definire in sede di primo POC, in base al quale potranno essere avviati interventi-stralcio da inserire nel POC e da sottoporre a singoli PUA..
-------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

funzioni	<p>Tutte le funzioni di direzionalità (in particolare nell'ambito delle attività innovative ad elevato contenuto tecnologico e di automazione), magazzinaggio, servizio, movimentazione, trasporto merci legate alla logistica delle merci</p> <p>In sede di POC possono essere definiti, nell'ambito di uno schema di assetto esteso all'intero polo funzionale, sub-ambiti da destinare ad attività produttive (e assegnati diritti edificatori non superiori a quelli ammessi per gli ambiti APS), a condizione che non compromettano l'attuazione del polo, e che le superfici territoriali interessate non superino il 10% dell'area totale.</p>
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Superficie coperta complessivamente non superiore al 10% della superficie territoriale dell'ambito.
-----------------------------------	---

	<p>Parametri urbanistici da definire in sede di POC in relazione ai caratteri degli interventi, per incentivare la riduzione dell'impermeabilizzazione di suolo e di superficie coperta, e l'incremento di dotazioni ecologiche.</p> <p>I parametri modificabili sono il rapporto di copertura, l'altezza e la volumetria massima dei fabbricati da destinare a depositi (in particolare meccanizzati), e le dotazioni ecologiche e di parcheggi, da accrescere in funzione dell'introduzione di tecnologie automatizzate di gestione dei magazzini</p>
--	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Sistema della viabilità: collegamenti con le zone industriali di Sassuolo e Fiorano, e collegamento con la bretella autostradale Campogalliano-Sassuolo. Ruolo funzionale di via Ancora-S.P15 e di via Regina Pacis.
Impianti e reti tecnologiche	

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	<p>E' fatto obbligo al POC di prevedere come condizione per l'attuazione degli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia dai piazzali - vasche di compensazione per la laminazione delle acque piovane per attenuare le alterazioni del regime idraulico (riduzione dei tempi di corrivazione, afflusso di grandi quantità di acque ai recettori) - sistemi di impermeabilizzazione e reti di raccolta dei reflui che diano assolute garanzie rispetto ai rischi di sversamenti e perdite di sostanze inquinanti nel sottosuolo - introduzione di fasce di vegetazione, sia lungo la viabilità principale di accesso (nell'ambito di una specifica progettazione finalizzata al miglioramento della qualità del paesaggio urbano), sia nelle zone verso il Secchia, con funzioni ecologiche, anche in collegamento con i programmi di riqualificazione ambientale delle cave dismesse.
--	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	<p>Rispetto della zona di protezione dei pozzi SAT</p> <p>Dotazioni ecologiche: fasce di rispetto (in particolare porzione di 80.500 mq. da destinare alla fascia verde di protezione lungo la Provinciale) e provvedimenti di bonifica e/o protezione delle situazioni di fragilità ambientale (ex cave)</p> <p>Prescrizioni derivanti dall'applicazione dell'accordo Territoriale con la Provincia</p>
--	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	In assenza di riconoscimento dell'ambito come Polo Funzionale, restano ferme le possibilità definite nelle NTA del PSC relative agli aspetti di competenza comunale, descritte nella presente scheda normativa, ed attuabili previo inserimento nel POC.
-----	--

	<p>L'Accordo Quadro relativo ai nuovi poli funzionali, quando sarà sottoscritto da Comune e Provincia a seguito dell'approvazione del PTCP con eventuale riconoscimento dei Poli Funzionali proposti dal Comune, sarà considerato elemento di verifica delle azioni del POC.</p> <p>Il Polo Funzionale sarà oggetto di azioni di monitoraggio per verificare l'efficacia delle scelte urbanistiche e gestionali in rapporto agli obiettivi della pianificazione.</p>
--	--

Linee proposte per l'Accordo Territoriale Provincia - Comune di Sassuolo

I contenuti proposti per l'Accordo Territoriale di cui all'art. 15 della Legge 20/2000 sono:

- Il Polo Funzionale costituito dall'area per logistica merci di Sassuolo costituisce una delle infrastrutture di interesse provinciale, dalla cui corretta attuazione e gestione dipende in misura significativa il successo delle politiche provinciali e interprovinciali (Distretto della Ceramica) per il miglioramento dell'efficienza del trasporto delle merci e per la riqualificazione del territorio
- L'assetto infrastrutturale complessivo è costituito a regime dalla connessione diretta del Polo al sistema ferroviario (scali di Cittanova e Dinazzano) e al sistema autostradale, attraverso la bretella Campogalliano-Sassuolo, di cui è previsto uno svincolo al margine sud del Polo, e dalla via Ancora (S.P.n.51 di Magreta)
- L'attuazione del polo funzionale avviene per stralci funzionali, per i quali deve essere assicurato un livello di piena efficienza tenuto conto delle condizioni al contorno e della contestualità delle opere accessorie da realizzare. La dimensione di ciascun stralcio funzionale avviene in sede di POC, sulla base di una valutazione preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale delle proposte presentate dai soggetti interessati (proprietari delle aree e operatori del settore della logistica), e di una successiva intesa con la Provincia in sede di comitato di gestione.
- Per garantire un quadro coerente alle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali, in occasione del primo POC verrà redatto, in applicazione degli obiettivi e delle linee definite dal PSC, un master plan delle aree interessate, che sarà approvato anche dalla Provincia e costituirà il supporto tecnico per le scelte di attuazione degli interventi e di gestione delle attività del Polo. In tale sede sarà verificata tecnicamente la fattibilità dell'ipotesi di collegamento diretto su ferro con lo scalo di Dinazzano.
- Nella selezione delle proposte di investimento sarà richiesta una valutazione previsionale della movimentazione delle merci associabile all'intervento, ed una stima:
 - nel caso di intervento legato ad un'attività aziendale o di gruppo, della contestuale dismissione di funzioni di stoccaggio, con impegno (da sottoscrivere attraverso Accordo con i Provati) ad una loro riconversione da concordare con l'A.C. in applicazione delle norme del PSC e del RUE;
 - nel caso di intervento da attuare da parte di un soggetto fornitore di servizi a terzi, del bacino di utenza prevedibile (comunale, locale, di distretto, extra distretto) - anche sulla base di accordi già sottoscritti - e delle conseguenti possibilità di accordi con i privati negli stessi termini richiamati al punto precedente.I criteri per la selezione delle proposte - preliminarmente approvati da Provincia e comune - prevederanno di privilegiare le soluzioni in grado di massimizzare i benefici conseguibili intermini di efficienza del ciclo logistico, comprendendo tra i benefici gli esiti urbanistici delle dismissioni/riconversioni e della sottrazione di traffico pesante alle aree urbane oggi attraversate.
- Comune e Provincia riconoscono come priorità altrettanto rilevante rispetto a quella della funzionalità del processo della logistica l'obiettivo della sistemazione complessiva dell'area secondo criteri fondati su:
 - ridisegno del paesaggio - oggi gravemente alterato da due grandi aree di cave dismesse
 - sicurezza nei confronti dei pozzi SAT di approvvigionamento idropotabile della città di Sassuolo,
 - realizzazione di dotazioni ecologiche (fascia di rispetto e sistemazione lunghi via Ancora, tutela dall'inquinamento elettromagnetico;
 - Interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio di interesse storico-architettonico (Muraglia, complessi edilizi rurali di origine storica)

Denominazione ambito	PF - AMBITI CON CARATTERISTICHE DI POLI FUNZIONALI STAZIONE FERROVIARIA UNIFICATA	PF - 2
----------------------	---	---------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Caratteri morfologici e funzionali	L'area fa parte del sistema di aree ferroviarie ad ovest della stazione della linea ferroviaria ACT per Reggio Emilia.
Condizioni attuali	<p>I contenuti del progetto di connessione delle linee ferroviarie Reggio Emilia-Sassuolo (ACT) e Modena-Sassuolo (ATCM), con unificazione della stazione di Sassuolo, sono individuati nel Programma Speciale d'Area "Area del Distretto Ceramico" di cui all'Accordo di Programma sottoscritto nel 1999 dalla Regione, dalle Province di Modena e Reggio Emilia e dai comuni del Distretto ai sensi della L.R.n.30/1996.</p> <p>Nell'ambito di tale Programma d'Area è stata definita l'attivazione di un programma PRUSST, in quanto strumento meglio in grado di operare, per tipologie di intervento e risorse finanziarie, in un contesto difficilmente riconducibile alla ordinaria operatività degli Enti territoriali.</p> <p>Il PRUSST è rientrato nei programmi ammessi dal Ministero dei lavori Pubblici ai finanziamenti per la progettazione. Il 23.10.2000 la Regione, in rappresentanza degli enti locali e dei privati aderenti al PRUSST., ha firmato un protocollo d'intesa che comporta l'impegno delle parti a dare attuazione agli investimenti e a pervenire ad un accordo quadro per la realizzazione delle opere previste.</p> <p>Nel 2001 è stato sottoscritto il documento Programmatico, mentre l'Accordo di programma impegna i firmatari ad avviare le procedure di approvazione dell'Accordo presso gli Enti di appartenenza.</p> <p>Tanto la delibera di attivazione del Programma d'Area quanto la proposta di PRUSST hanno dato corpo ad una vasta programmazione di distretto, accogliendo le azioni di maggiore rilievo programmatico.</p> <p>Per il progetto di connessione delle linee ferroviarie ATCM e ACT si è percorsa la strada della candidatura ai finanziamenti delle leggi nazionali sul trasporto leggero di superficie.</p>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	<p>E' richiesto lo studio di microzonazione di III livello per la sola parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC):</p> <p>valutazione dell'amplificazione di origine litologica sulla base di quanto definito dalla delibera n. 112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna.</p> <p>L'indagine geognostica dovrà essere mirata, tra le altre cose, a meglio localizzare la posizione della faglia-flessura di Sassuolo e a definire la distribuzione laterale e verticale delle diverse unità litotecniche che costituiscono il sottosuolo; l'edificazione non dovrà essere impostata in coincidenza di limiti fra unità litotecniche con caratteristiche marcatamente diverse.</p>
---	---

	Non essendo quantificabile in modo attendibile l'entità degli eventuali spostamenti che potrebbero insorgere qualora si verificassero eventuali movimenti lungo la faglia flessura di Sassuolo, la progettazione delle opere sarà indirizzata affinché queste possano assorbire i cedimenti differenziali che si potrebbero verificare e pertanto si prescrive che la progettazione tenga conto ed applichi come minimi, in via cautelativa, i massimi valori di distorsione ritenuti ammissibili dai più accreditati e diffusi studi scientifici in materia (Sowers – 1962 e Bjerrum – 1963 in "Elementi di geotecnica" di P. Colombo e F. Colleselli, 2° edizione, Ed. Zanichelli e "Geotecnica delle fondazioni" di C. Cestelli Guidi, volume 2°, Ed. Hoepli).
Soglie di criticità	Area urbana fortemente insediata al contorno, ma in stato di parziale sottoutilizzo e degrado funzionale. Vedi la scheda dell'ambito AR.2c (Stazione ovest) in cui ricade il progetto di stazione unificata.
Limiti e condizioni	L'attuazione del progetto richiede una forte integrazione delle scelte urbanistiche e infrastrutturali del progetto PRUSST con il PSC e i POC: si vedano in particolare le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede AR.2a - AR.2c - AR.2d di questo fascicolo del PSC

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali del progetto	<p>ATCM di Modena e ACT di Reggio Emilia hanno predisposto uno studio di fattibilità per l'interramento dei tratti all'interno della città di Sassuolo delle linee ferroviarie Sassuolo-Reggio Emilia e Modena-Sassuolo, e per la loro connessione attraverso la realizzazione di un'unica stazione ferroviaria.</p> <p>L'intervento prevede la realizzazione di una galleria artificiale di sviluppo apri a circa 1.000 m. e due rampe in trincea, di raccordo alle linee esistenti, di lunghezza complessiva di circa 600 m.</p> <p>Nella parte interrata è prevista dal progetto al nuova stazione di interconnessione ubicata ad una quota di -15 m. rispetto all'attuale stazione dell'ACT e costituita da quattro binari, serviti da marciapiedi della lunghezza utile di 150 m., che potranno essere utilizzati promiscuamente dalle due ferrovie.</p> <p>Il fronte lato ferrovia dell'area sud Marazzi risulta in base al progetto completamente liberato dalla barriera costituita dalla linea esistente, così come tutto il tratto urbano successivo compreso tra viale Regina Pacis e viale Marconi (circa 650 m.), con conseguenze che il PSC di Sassuolo considera strategiche per al riqualificazione della zona urbana centrale.</p>
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il Polo Funzionale proposto non costituisce un ambito territoriale a sé; pertanto si rimanda ai contenuti dell'ambito AR.2c (Stazione ovest) e AR.2d (Stazione est)

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	L'individuazione del polo funzionale "Stazione ferroviaria unificata" non significa, in sede di PSC, l'adesione ad uno specifico progetto di riorganizzazione del nodo ferroviario, in quanto la scelta definitiva della soluzione da realizzare dipende da molti fattori (in primis economici) e non deve essere assunta in questa. Il Piano si limita ad indicare i requisiti della unificazione delle stazioni e
-------------------	---

	della permeabilità dei tessuti prospicienti come determinanti per al coerenza delle infrastrutture con le scelte urbanistiche generali, senza preconstituire una soluzione che potrebbe quindi anche essere in sopraelevata, a condizione che fosse garantita la percorrenza trasversale al di sotto della linea.
Modalità di attuazione	L'Accordo Quadro relativo ai nuovi poli funzionali, quando sarà sottoscritto da Comune e Provincia a seguito dell'approvazione del PTCP con eventuale riconoscimento dei Poli Funzionali proposti dal Comune, sarà considerato elemento di verifica delle azioni del POC. Il Polo Funzionale sarà oggetto di azioni di monitoraggio per verificare l'efficacia delle scelte urbanistiche e gestionali in rapporto agli obiettivi della pianificazione.

Denominazione ambito	PF - AMBITI CON CARATTERISTICHE DI POLI FUNZIONALI PALAZZO E PARCO DUCALE	PF - 3
----------------------	---	---------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 161.921 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 37.400 mq. circa
Caratteri morfologici e funzionali	Il complesso monumentale Palazzo- Parco costituisce il più straordinario documento della storia della città e il più prezioso sistema architettonico del territorio.
Condizioni attuali	Il Sistema del Parco Ducale inferiore a destinazione urbana e delle aree ad esso funzionalmente collegate è soggetto a Piano di recupero urbanistico in corso di attuazione..

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>Il riconoscimento di tale struttura architettonica e urbana come "polo funzionale" è da legare evidentemente in primo luogo all'assoluto rilievo che essa assume nel contesto provinciale e regionale; ma tale valore non implicherebbe di per sé l'attribuzione di polo funzionale.</p> <p>Il ruolo di polo funzionale è da individuare nell'opportunità che il sistema di spazi del palazzo e del parco sviluppi una vocazione di sede di eventi culturali e artistici per la quale in particolare negli anni più recenti si è potuto constatare lo straordinario interesse del pubblico e l'idoneità degli spazi (Festival della Filosofia, mostre e convegni).</p> <p>Connessa a tale ruolo non è solo la necessaria soluzione dei problemi legati alla proprietà e alla gestione del bene (che pure richiedono soluzioni efficaci e stabili, capaci di dare prospettive ai programmi), ma - particolarmente in sede di pianificazione urbanistica - la messa in atto di un complesso di provvedimenti in grado di realizzare compiutamente il disegno di un "polo funzionale" di carattere culturale a Sassuolo.</p> <p>Esso dovrà possedere non solo il fascino e l'identità della grande opera d'arte, ma dovrà risultare inserito in un complesso di attrezzature, di servizi e di spazi urbani in grado di offrire alle manifestazioni da ospitare un livello di efficienza adeguato alla richiesta.</p>
Obiettivi specifici	<p>Il PSC prevede un complesso di interventi, sul centro storico e sulle aree limitrofe, concepiti per realizzare questo obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un sistema di parcheggi di attestamento - il sistema di trasporto pubblico innovativo - un complesso di interventi di riqualificazione e trasformazione delle aree urbane centrali - la previsione dell'intervento di riqualificazione della parte sud dello stabilimento urbano della Marazzi, sulla cui area è prevista la possibilità di insediare funzioni urbane complementari a quelle del Palazzo Ducale (centro congressi, strutture di servizio, parcheggi, spazi espositivi), in grado di elevare la qualità funzionale del sistema congressuale-espositivo di Sassuolo.

4 – PRESCRIZIONI URBANISTICHE**) carichi insediativi massimi ammissibili**

Potenzialità edificatoria	Nessuna potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto all'esistente. I carichi insediativi sono determinati dall'attrattività delle strutture esistenti in relazione agli eventi pubblici proposti.
---------------------------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

Modalità di attuazione	<p>In assenza di riconoscimento dell'ambito come Polo Funzionale, restano ferme le possibilità definite nelle NTA del PSC relative agli aspetti di competenza comunale.</p> <p>L'Accordo Quadro relativo ai nuovi poli funzionali, quando sarà sottoscritto da Comune e Provincia a seguito dell'approvazione del PTCP con eventuale riconoscimento dei Poli Funzionali proposti dal Comune, sarà considerato elemento di verifica delle azioni del POC.</p> <p>Il Polo Funzionale sarà oggetto di azioni di monitoraggio per verificare l'efficacia delle scelte urbanistiche e gestionali in rapporto agli obiettivi della pianificazione.</p> <p>L'attuazione degli interventi avverrà, in base agli impegni reciprocamente assunti in sede di Accordo Territoriale di cui al punto successivo, sia previo inserimento nel POC (Programma Opere Pubbliche, altri interventi previsti dal PSC indirettamente connessi alla funzionalità del Polo), sia attraverso altre forme di programmazione e gestione di interventi pubblici e privati.</p>
------------------------	--

Linee proposte per l'Accordo territoriale Provincia - Comune di Sassuolo

I contenuti proposti per l'Accordo Territoriale di cui all'art.15 della Legge 20/2000 sono:

- accordo preliminare per la progressiva definizione operativa delle caratteristiche del Polo Funzionale, da collocare nel contesto dell'offerta di attrezzature di eccellenza nella Provincia per l'organizzazione di eventi culturali, espositivi e congressuali;
- intesa sulle modalità di soluzione dei problemi di acquisizione della struttura del Palazzo Ducale da parte dell'Amministrazione Comunale o di altro soggetto pubblico da definire
- intesa sul percorso di definizione delle forme di gestione delle strutture e della programmazione delle attività (ad es. costituzione di un Ente rappresentativo delle istituzioni e delle realtà culturali ed economico-sociali interessate)

Denominazione ambito	PF - AMBITI CON CARATTERISTICHE DI POLI FUNZIONALI POLO SCOLASTICO – AT-TREZZATURE SPORTIVE	COLL-S.b PF - 4
----------------------	--	----------------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 243.360 mq. circa – Sup. coperta degli edifici esistenti: 6.463 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito comprende: a - l'area del Polo scolastico in corso di completamento (103.340) b - l'area del Palazzetto dello Sport e delle altre attrezzature sportive (circa 61.000 mq.) c - altre aree non oggetto di esproprio ma interne al perimetro (circa 16.000 mq.) d - un sub-ambito sud, delimitato da una strada locale e dal Rio Canalazzo, pressoché ineditato, con una superficie territoriale di 65.000 mq.
Condizioni attuali	Nel Polo scolastico hanno sede: <ul style="list-style-type: none"> • L'Istituto tecnico Industriale "A.Volta" (48 aule e laboratori, 4.122 mq. complessivi) • L'Istituto Professionale per l'Industria e l'Artigianato "Don Magnani" (44 aule e laboratori, 4.403 mq. complessivi)

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	E' richiesto lo studio di Microzonazione di III livello per la parte definita in cartografia (Tavole 5 del PSC): <ul style="list-style-type: none"> - Valutazione dell'amplificazione di origine litologica. - Valutazione dell'amplificazione topografica. - Definizione del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi sismici e post-sismici.
---	---

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Realizzazione e qualificazione del polo scolastico di Sassuolo
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Le aree a sud per complessivi 77.000 mq. circa vengono inserite dal PSC nell'ambito denominato Polo Funzionale n.4, in quanto: <ul style="list-style-type: none"> - le aree di cui al punto c possono concorrere ad una integrazione delle dotazioni ambientali dell'area, in particolare concorrendo a definire nella parte meridionale il rapporto paesaggistico con il grande asse storico del Parco Ducale, verso il vicino Belvedere; - le aree di cui al punto d possono costituire un'integrazione dei servizi del polo funzionale (ci si riferisce in particolare a quelli sportivi, ricreativi e d spettacolo),

	<p>nel rigoroso rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi.</p> <p>La possibilità di integrazione si riferisce ad attività che potrebbero essere gestite anche da privati, in forma convenzionata con l'Amministrazione Comunale, che a tal fine potrebbe mettere a disposizione parte della capacità edificatoria residua del Polo Scolastico, pertanto senza introdurre alcuna previsione insediativa aggiuntiva nel PSC.</p>
--	---

4 – PRESCRIZIONI URBANISTICHE

m) Modalità di attuazione

Modalità di attuazione	<p>In assenza di riconoscimento dell'ambito come Polo Funzionale, restano ferme le possibilità definite nelle NTA del PSC relative agli aspetti di competenza comunale.</p> <p>L'Accordo Quadro relativo ai nuovi poli funzionali, quando sarà sottoscritto da Comune e Provincia a seguito dell'approvazione del PTCP con eventuale riconoscimento dei Poli Funzionali proposti dal Comune, sarà considerato elemento di verifica delle azioni del POC.</p> <p>Il Polo Funzionale sarà oggetto di azioni di monitoraggio per verificare l'efficacia delle scelte urbanistiche e gestionali in rapporto agli obiettivi della pianificazione.</p>
------------------------	--

Linee proposte per l'Accordo Territoriale Provincia - Comune di Sassuolo

<p>I contenuti proposti per l'Accordo Territoriale di cui all'art. 15 della Legge 20/2000 sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestione del Polo Scolastico (nell'ambito delle competenze provinciali sulle scuole medie superiori), compreso il completamento dell'attuazione dello strumento attuativo fino alla scadenza del 2007 • valutazione congiunta di ipotesi di completamento delle dotazioni territoriali, in una logica di offerta di attrezzature (integrative a quelle scolastiche) di scala provinciale • Valutazione congiunta della fattibilità di interventi di sistemazione paesaggistica e di realizzazione di attrezzature, per garantirne la massima qualità e la piena compatibilità con le disposizioni di tutela del paesaggio.
--

Denominazione ambito	PF - AMBITI CON CARATTERISTICHE DI POLI FUNZIONALI OSPEDALE DI SASSUOLO	COLL- S.sa PF - 5
----------------------	---	----------------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale: 149.000 mq. Superficie utile totale del complesso ospedaliero: circa 31.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	
Condizioni attuali	<p>La nuova struttura dispone di 264 posti letto ed è dotato delle unità Operative di degenza ordinaria e di day-hospital di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medicina Generale - Medicina d'urgenza - cardiologia con UTIC - pneumologia - Oncologia day-hospital - Lungodegenza Riabilitazione - Chirurgia Generale - Ortopedia e Traumatologia - Urologia - ostetricia-Ginecologia - Pediatria <p>e dei servizi diagnostico-terapeutici e di supporto senza posti letto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pronto soccorso (DEA I livello) - Anestesia e Rianimazione - radiologia - laboratorio analisi - Endoscopia - Recupero e Riabilitazione funzionale - Diabetologia - Direzione sanitaria.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica e sismica	<p>Relativamente alla realizzazione dell'opera pubblica nel sub ambito "b", si richiamano analisi e le valutazioni espresse nella specifica VALSAT, parte integrante del PSC; in particolare, per quanto attiene gli aspetti idrologici, sulla base dei deflussi superficiali il sito dovrà essere protetto realizzando un collettore di guardia subito a monte dell'edificio esistente da ristrutturare, che assicuri la totale protezione di tutto il settore a valle.</p> <p>Per quanto riguarda gli aspetti geotecnici, l'altezza degli sbancamenti e degli eventuali interrati dovranno essere subordinate alla verifica dei limiti di stabilità, come indicato nella VALSAT.</p>
---	--

	<p>Dovrà essere prevista, in fase esecutiva, una adeguata progettazione degli spazi verdi, delle pertinenze e delle aree anche esterne al comparto al fine di creare percezione armonica e conveniente all'intorno.</p> <p>Viste le caratteristiche di rischio elevato indotto dalle attività presenti e dalle previsioni di PSC (edifici pubblici ad alta concentrazione e continuità di presenze umane) si prescrive in fase di POC un'analisi di microzonazione sismica con approfondimenti di terzo livello secondo quanto indicato nei criteri fissati nella delibera n.112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna</p>
--	--

3 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	<p>Tutte le funzioni connesse all'attività del polo sanitario.</p> <p>Nel sub-ambito "b" è prevista anche la realizzazione della residenza per anziani non autosufficienti, centro diurno e servizi RSA/GDA.</p>
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito: stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente	<p>Il PSC definisce per l'ambito territoriale del Nuovo ospedale una capacità edificatoria massima di 35.000 mq. di Superficie complessiva, al netto delle superfici destinate ad autorimesse pubbliche e private.</p> <p>La capacità insediativa residua potrà essere utilizzata previo inserimento del progetto nel POC, in relazione alle esigenze di gestione ospedaliera, comunque non prima della conclusione della fase di gestione sperimentale e delle valutazioni regionali in materia.</p> <p>Sul sub-ambito "b" sono previsti interventi per una SC complessiva pari a circa 10.000 mq, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una residenza per anziani non autosufficienti, di un centro diurno, di servizi RSA/GDA e di funzioni connesse all'attività sanitaria, per una SC di circa 7.300 mq; l'intervento, di iniziativa pubblica, si attua previo inserimento nel POC delle opere pubbliche e dovrà essere realizzato su area di proprietà comunale. Compete al POC la determinazione definitiva dell'intervento sia sotto il profilo dimensionale, che per quanto riguarda la definizione delle dotazioni territoriali. L'intervento è subordinato alle condizioni previste dalla VALSAT, parte integrante del PSC; - insediamento di funzioni connesse all'attività sanitaria, attività alberghiera, asilo nido, per una SC complessiva massima pari a 2.700 mq da realizzare su proprietà privata, previa predisposizione di POC. Dotazioni territoriali: secondo quanto previsto dal POC per le specifiche destinazioni d'uso, fermo restando le quantità minime previste dal RUE. L'intervento è subordinato a verifica di assoggettabilità ambientale (VAS); - recupero del complesso rurale di interesse storico-testimoniale e della relativa area di proprietà, che può essere destinato agli usi previsti dal RUE per gli edifici ES (compresi la funzione alberghiera e gli asili privati), oltre che a foresteria dell'Ospedale.
--	---

	Modalità di intervento: diretto, alle condizioni previste dal RUE per le rispettive categorie di intervento. Dotazioni territoriali: secondo quanto previsto dal RUE per le specifiche destinazioni d'uso.
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Le aree di parcheggio destinate all'ospedale (i parcheggi pubblici sono su due livelli) prevedono complessivamente 749 posti auto (compresi quelli pertinenziali per il personale).
---------------------------------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

	<p>L'Ospedale è gestito dal 2004 dalla società "Ospedale di Sassuolo S.p.A." costituita nel 2002 in base alla delibera regionale (n.1337 del 22/07/02) che autorizza la sperimentazione gestionale.</p> <p>La "Ospedale di Sassuolo SpA" è una società mista pubblico-privato costituita dall'Azienda USL di Modena (socio di maggioranza assoluta) e la "To Life SpA", società privata proprietaria di Villa Fiorita, che cesserà le proprie attività sanitarie.</p> <p>la fase sperimentale della soluzione gestionale durerà tre anni, a partire dall'avvio operativo.</p> <p>Al termine dei tre anni la Regione dovrà compiere, come previsto dalla legislazione, una valutazione sulle sue ricadute e sull'utilità di un suo eventuale consolidamento a regime.</p> <p>Sub ambito "b":</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione, su area di proprietà pubblica, della residenza per anziani non autosufficienti, di un centro diurno, di servizi RSA/GDA e di funzioni connesse all'attività sanitaria previo inserimento nel POC; - insediamento di funzioni connesse all'attività sanitaria, attività alberghiera, asilo nido, per una SC complessiva massima pari a 2.700 mq da realizzare su proprietà privata, previa predisposizione di POC. L'intervento è subordinato a verifica di assoggettabilità ambientale (VAS); - recupero insediamento ES e relative aree pertinenziali per intervento diretto.
Modalità di attuazione	<p>In assenza di riconoscimento dell'ambito come Polo Funzionale, restano ferme le possibilità definite nelle NTA del PSC relative agli aspetti di competenza comunale.</p> <p>L'Accordo Quadro relativo ai nuovi poli funzionali, quando sarà sottoscritto da Comune e Provincia a seguito dell'approvazione del PTCP con eventuale riconoscimento dei Poli Funzionali proposti dal Comune, sarà considerato elemento di verifica delle azioni del POC.</p> <p>Il Polo Funzionale sarà oggetto di azioni di monitoraggio per verificare l'efficacia delle scelte urbanistiche e gestionali in rapporto agli obiettivi della pianificazione.</p>

Linee proposte per l'Accordo territoriale Provincia - Comune di Sassuolo

I contenuti proposti per l'Accordo Territoriale di cui all'art. 15 della Legge 20/2000 sono:

- Monitoraggio dell'attività ospedaliera, con particolare riferimento alla distribuzione territoriale delle provenienze dei pazienti, nelle diverse Unità Operative.
- Modifiche al servizio di trasporto pubblico per garantire un'accessibilità ottimale dalle diverse parti della città (intendendo con essa il sistema Maranello-Fiorano-Sassuolo) e dall'esterno (collegamento con le stazioni ferroviarie); monitoraggio e verifica dell'andamento del servizio;
- Valutazioni sull'efficacia dei risultati conseguiti nella fase di gestione sperimentale (indicatori riferiti alla soddisfazione dell'utenza, ai costi, all'efficienza gestionale)

Denominazione ambito	Ambito di livello sovracomunale per attività terziarie connesse al termalismo TERME DI SALVAROLA PF 6- AMBITO CON CARATTERISTICHE DI POLO FUNZIONALE	APS.t - COLL-U
----------------------	---	---------------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito (a) (Polo funzionale delle Terme): ST = 162.528 mq. (b) Ambito integrativo di Casa Serena: ST = 35.200 mq. (COLL-U.a) Ambito da riqualificare Casa Serena: ST = 26.139 mq.
Condizioni attuali	<p>L'art.32 del PRG previgente disciplina l'attuazione della "Zona per attrezzature termali" della Salvarola, destinata <i>alla conservazione, al potenziamento e alla realizzazione di nuove attrezzature e dei servizi connessi con lo sviluppo dell'attività "termale".</i></p> <p>I parametri urbanistici dell'area sono: Superficie territoriale ST = 176.025 mq. Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,45 mq./mq. (per complessivi 79.211 mq. di capacità edificatoria) altezza max H = 14,50 m. parcheggi pubblici: 0,40 mq. per mq. di superficie utile.</p> <p>Le attività ammesse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stabilimenti termali e servizi tecnologici connessi all'esercizio delle terme; – istituti di cura e poliambulatori, laboratori di ricerca ai fini dello sfruttamento delle risorse termali; – attrezzature sanitarie di diagnosi, prevenzione, di cura e di terapia riabilitativa; – istituti per la formazione professionale sanitaria (scuole paramediche) – esercizi commerciali di vicinato connessi con l'esercizio termale. <p>Il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo previa presentazione di un piano generale di sviluppo delle terme.</p> <p>Il Piano particolareggiato è stato presentato nel 1990 e approvato nel 1991. Nel 1994 è stata presentata una variante al piano particolareggiato, finalizzata in particolare alla realizzazione di un centro di fisioterapia riabilitativa.</p> <p>La variante, approvata nel 1995, conferma l'intera potenzialità edificatoria (per SU complessiva di 78.790 mq.) ripartendola diversamente in un sub-comparto A (primo stralcio soggetto a specifico strumento attuativo) ed in un sub-comparto B (la cui suscettività edificatoria ammessa "sarà subordinata alla formazione ed approvazione di specifico strumento attuativo")</p> <p>Pertanto il piano particolareggiato vigente (corrispondente al "primo stralcio funzionale" prevede:</p> <p>S.T. = 86.529 mq. S.U. = 21.710 mq.</p> <p>Il Consiglio Comunale il 13.3.1995 ha assunto il progetto di P.P. relativo al primo stralcio funzionale del comparto destinato ad attrezzature termali; entro tale perimetro le attrezzature esistenti erano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attrezzature termali 2.962,57 mq. - albergo 3.163,48 mq. - attrezzature ricreative 933,06 mq.

	per un totale di circa 7.185 mq. Restavano pertanto da realizzare circa 14.525 mq.
--	---

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica	Nel contesto delle elaborazioni per gli strumenti di pianificazione urbanistica successivi (Piano Operativo Comunale), dovranno essere sviluppati approfondimenti di carattere sia geognostico che per la definizione dell'azione sismica, in ottemperanza a quanto previsto nel DM 11/03/88 e DM 14/09/2005 ed adottati idonei criteri progettuali di presidio ambientale in funzione del grado di vulnerabilità del territorio a cui appartiene l'area. In funzione dell'entrata in vigore della deliberazione regionale 112/2007 per la riduzione del rischio sismico, nel contesto delle successive elaborazioni di progettazione urbanistica saranno da effettuarsi approfondimenti dell'analisi di pericolosità sismica in rapporto alla tipologia degli interventi previsti, come stabilito ai punti 4 e 5 della suddetta deliberazione.
Soglie di criticità	Ambito territoriale di notevole pregio paesaggistico, parzialmente compromesso dal volume edilizio di Casa Serena (molto visibile anche da visuali lontane), che richiede, anche per le caratteristiche dei collegamenti con la città, una grande cautela sia nella definizione dei carichi insediativi (certamente non assimilabili a quelli di una normale urbanizzazione), sia nella definizione degli usi ammessi, in relazione all'esigenza di coerenza e compatibilità ambientale e funzionale dell'intero progetto di sviluppo del polo termale.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Problematiche	Lo sviluppo del polo termale, avvenuto in particolare negli ultimi anni, non ha trovato fino ad ora nello strumento urbanistico un supporto adeguato a prefigurare l'assetto morfologico e funzionale opportuno, né tantomeno a definire un iter di programmazione degli interventi ed un rapporto pubblico-privato consono agli obiettivi dell'iniziativa. Per contro, la previsione nel PRG previgente di un indice territoriale di tipo urbano, che prefigura densità edilizie e carichi urbanistici di evidente non sostenibilità in quel contesto, pone lo stato giuridico attuale in grave contrasto con le finalità del complesso.
Obiettivi generali della pianificazione	Riduzione del carico urbanistico potenzialmente previsto dallo strumento urbanistico per l'area: da un indice territoriale di 0,45 mq./mq. a un indice di 0,35 mq./mq. (riduzione del 22% circa), e di conseguenza degli effetti sul paesaggio, sull'ambiente, sul traffico indotto. La parte principale dell'ambito (sub-ambito "a") viene proposta alla Provincia attraverso il PSC come "Polo funzionale" specializzato nel settore sanitario, del turismo e del benessere, di rilievo provinciale. Questa scelta pone il complesso delle Terme di Salvarola al livello di competenze istituzionali e di coordinamento di azioni (sull'ambiente, sulle infrastrutture, sugli incentivi e investimenti pubblici, sulle politiche per la sanità e il be-

	<p>nessere) idoneo a delineare il quadro strutturale entro cui definire compiutamente il progetto di sviluppo.</p> <p>Il ruolo del PSC in questa prospettiva diviene quello di definire l'ambito come polo funzionale specializzato, e di assegnare ad esso, in base alla verifica delle condizioni ambientali, paesaggistiche e funzionali, potenzialità di sviluppo (in termini qualitativi e quantitativi) e modalità di uso/trasformazione ammesse. Il POC ha il compito di definire, anche in termini di programmazione temporale, l'assetto degli stralci funzionali che rappresenteranno tappe di un percorso di sviluppo condiviso anche in sede di Accordo territoriale con al Provincia.</p> <p>COLL-U.a - Ambito da riqualificare di "Casa Serena" Obiettivo del PSC è la qualificazione paesaggistica dell'area, con eliminazione o ristrutturazione integrale dell'edificio di "Casa Serena" e sua sostituzione con un complesso edilizio misto per proprietà (pubblica e privata) e destinazioni (residenza permanente; residenze protette per anziani; residenze in affitto per giovani coppie, ecc.).</p>
<p>Obiettivi specifici</p>	<p>Gli obiettivi dell'inserimento nel POC dell'ambito APS.t (Polo Funzionale) ed i relativi contenuti della convenzione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuova disciplina dell'ambito, con possibilità di revisione delle previsioni del PUA secondo i meccanismi previsti dal PSC (inserimento nel POC della parte residua del PUA); - potenzialità edificatoria massima per gli interventi privati pari a 61.608 mq. di SC, di cui: 12.500 mq. di SU stimati per il completamento del piano attuativo, oltre a circa 39.898mq. di SC della nuova potenzialità, di cui 5.500 mq. di SC trasferibili all'esterno del polo funzionale, nell'ambito a sud-ovest dell'insediamento di Casa Serena, dove è ammesso l'uso residenziale; - intesa con la Provincia per l'attuazione del Polo funzionale delle Terme di Salvarola, con attenzione anche alla promozione di attività integrative di interesse generale nell'ambito territoriale di proprietà pubblica. <p>Gli obiettivi specifici della riqualificazione dell'ambito COLL-U.a relativo al complesso di Casa Serena sono l'eliminazione di un edificio paesaggisticamente incongruo, e la sua sostituzione con un complesso architettonico da destinare a residenze di interesse pubblico (nuova sede residenza protetta, residenze per "utenza a domanda debole": affitto temporaneo, a riscatto, permanente)</p> <p>Gli obiettivi dell'intervento nel sub-ambito "b" dell'APS.t sono la realizzazione di una quota di intervento residenziale privato, ad integrazione dell'ambito di riqualificazione di Casa Serena.</p>

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

<p>Sub-ambiti e criteri specifici</p>	<p>Il POC può definire sub-ambiti funzionalmente autonomi, con obbligo di dotarsi di uno schema di assetto complessivo.</p>
---------------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	<p>APS.t delle Terme di Salvarola (Polo Funzionale): tutti gli usi consentiti dal PRG previgente (è esclusa la residenza), vale a dire:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stabilimenti termali e servizi tecnologici connessi all'esercizio delle terme; – istituti di cura e poliambulatori, laboratori di ricerca ai fini dello sfruttamento delle risorse termali; – attrezzature sanitarie di diagnosi, prevenzione, di cura e di terapia riabilitativa; – istituti per la formazione professionale sanitaria (scuole paramediche) – esercizi commerciali di vicinato connessi con l'esercizio termale. <p>Nel PSC tali usi corrispondono alla seguente classificazione: ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO, PUBBLICI ESERCIZI U 5. <i>Esercizi commerciali di vicinato</i> U 11. <i>Pubblici esercizi</i> ATTIVITÀ ECONOMICHE INTEGRABILI NEL CONTESTO URBANO U 12. <i>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese</i> ATTIVITÀ DI SERVIZIO U 14. <i>Attività espositive, fieristiche e congressuali</i> U 16. <i>Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano</i> U 17. <i>Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</i> U 18. <i>Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17</i> U 19. <i>Attività sanitarie e assistenziali</i> U 20. <i>Attività di parcheggio</i> U 21. <i>Attività di interesse comune di tipo civile</i> U 24. <i>Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</i> FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO U 40. <i>Attività ricettive alberghiere</i></p> <p>Attuazione del PUA vigente (convenzionato) fino al completamento delle previsioni (21.710 mq. di SU): destinazioni già definite e impegni convenzionali sottoscritti, tra i quali la cessione all'Amm.ne Comunale di un'area di 14.080 mq..</p> <p>Ulteriori previsioni fino a 61.608 mq. di SC, con gli stessi usi ammessi, da motivare con la previsione di strutture integrative (da definire previo inserimento nel POC e convenzionamento), entro l'ambito territoriale del Polo Funzionale, di cui 5.500 mq. trasferibili e realizzabili come residenza nell'ambito "b" perimetrato a sud-ovest dell'area di Casa Serena, attraverso una progettazione integrata con quella dell'ambito "a" di riqualificazione.</p>
----------	--

	COLL-U.a: ambito di riqualificazione di Casa Serena: residenza protetta sanitario-assistenziale; interventi residenziali sociali (affitto per giovani coppie, anziani, ecc.).
--	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito: stato di attuazione delle previsioni del PRG previgente	Sono fatte salve le previsioni del PUA vigente fino alla scadenza della convenzione (vedi il paragrafo "condizioni attuali" di questa scheda di PSC). Eventuali modifiche al PUA dovranno adeguarsi al nuovo strumento urbanistico.
Nuove previsioni del PSC	<p><i>APS.t – sub-ambito "a" (PF-6 Ambito del Polo funzionale)</i> Dopo la scadenza della convenzione e comunque all'atto dell'assegnazione dei diritti edificatori relativi alla capacità edificatoria di 39.898 mq. di SC gli interventi sono soggetti ad inserimento nel POC, attraverso un PUA esteso all'intero polo funzionale. Tali diritti edificatori da assegnare in sede di POC sono aggiuntivi rispetto al recupero e riuso a fini abitativi del complesso rurale esistente, e all'uso residenziale dell'alloggio per il custode del complesso termale.</p> <p><i>COLL-U.a - Ambito da riqualificare di Casa Serena:</i> Capacità insediativa massima (SC=9.000 mq.) corrispondente alle volumetrie esistenti. La superficie territoriale dell'ambito di Casa Serena (26.139 mq.) consente di ridistribuire la volumetria esistente in modo più consona all'ambiente, ma non di accrescere il carico urbanistico.</p> <p><i>APS.t – sub-ambito "b":</i> L'intervento su Casa Serena potrà essere funzionalmente e paesaggisticamente integrato con l'autonomo intervento residenziale sul sub-ambito "b" di proprietà delle Terme (quota parte fino a 5.500 mq. di SC della capacità massima assegnata)., su una ST massima di circa 35.200 mq., secondo le modalità attuative che saranno definite dal POC per garantire l'integrazione degli interventi.</p> <p>Il POC può assegnare ulteriori diritti edificatori, per un massimo del 20% delle superfici spettanti al Comune e alla proprietà privata (14.500 mq. di SC) come incentivo economico alla realizzazione della "casa protetta" attraverso procedura di project financing (in caso di accordo pubblico-privato per l'attuazione di tale intervento).</p>

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

Modalità di attuazione	In assenza di riconoscimento dell'ambito come Polo Funzionale, restano ferme le possibilità definite nelle NTA del PSC relative agli aspetti di competenza comunale.
------------------------	--

	<p>L'Accordo Quadro relativo ai nuovi poli funzionali, quando sarà sottoscritto da Comune e Provincia a seguito dell'approvazione del PTCP con eventuale riconoscimento dei Poli Funzionali proposti dal Comune, sarà considerato elemento di verifica delle azioni del POC.</p> <p>Il Polo Funzionale sarà oggetto di azioni di monitoraggio per verificare l'efficacia delle scelte urbanistiche e gestionali in rapporto agli obiettivi della pianificazione.</p>
--	--

Linee proposte per l'Accordo territoriale Provincia - Comune di Sassuolo

La parte principale dell'ambito viene definita (in termini di proposta da sottoporre alla Provincia attraverso il PSC) come "Polo funzionale" specializzato nel settore sanitario, del turismo e del benessere, di rilievo provinciale. Questa scelta pone il complesso delle Terme di Salvarola al livello di competenze istituzionali e di coordinamento di azioni (sull'ambiente, sulle infrastrutture, sugli incentivi e investimenti pubblici, sulle politiche per la sanità e il benessere) idoneo a delineare il quadro strutturale entro cui definire compiutamente il progetto di sviluppo. Il ruolo del PSC in questa prospettiva diviene quello di definire l'ambito come polo funzionale specializzato, e di assegnare ad esso, in base alla verifica delle condizioni ambientali, paesaggistiche e funzionali, potenzialità di sviluppo (in termini qualitativi e quantitativi) e modalità di uso/trasformazione ammesse. Sulla base dell'Accordo Territoriale con la Provincia viene assegnato al POC il compito di definire, anche in termini di programmazione temporale, l'assetto degli stralci funzionali che rappresenteranno tappe di un percorso di sviluppo condiviso.

Denominazione ambito	Ambito di livello sovracomunale per attrezzature sportive e ricreative CA' MARTA	COLL-S.c APS.i
Localizzazione	L'ambito territoriale è delimitato dal canale di Modena ad est, da via Regina Pacis ad ovest, dalla Pedemontana a sud e da via Emilia-Romagna a nord.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 260.099 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 4.677 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Nel PRG previgente è interessato dalla previsione di due piani particolareggiati , a nord e a sud dell'asse storico di accesso alla Casiglia, di cui viene salvaguardato il tracciato e tutelata una fascia di circa 80 m. Tali PUA non sono stati presentati. L'area è in gran parte ineditata, fatto salvo un piccolo complesso edilizio lungo via Regina Pacis e un fabbricato di SAT su area di proprietà comunale . La parte centrale è interessata dal Piano particolareggiato di iniziativa privata Ca' Marta (1994 e variante di assestamento 1998) su una superficie territoriale di 50.328 mq., con previsione di realizzazione di 9.810 mq. di attrezzature terziarie, come "Zona per attrezzature private di interesse generale". La parte sud, in cui dal PRG previgente era pure previsto un piano attuativo, è ineditata, salvo un complesso rurale in prossimità dell'incrocio con la Pedemontana.
Condizioni attuali	Il complesso esistente comprende una palestra, due campi da tennis, un bocciodromo, una piscina, un bar - ristorante in un complesso di origine rurale restaurato, ed altre attrezzature sportive e ricreative.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica	Nel contesto delle elaborazioni per gli strumenti di pianificazione urbanistica successivi (Piano Operativo Comunale), dovranno essere sviluppati approfondimenti di carattere sia geognostico che per la definizione dell'azione sismica, in ottemperanza a quanto previsto nel DM 11/03/88 e DM 14/09/2005 ed adottati idonei criteri progettuali di presidio ambientale in funzione del grado di vulnerabilità del territorio a cui appartiene l'area. In funzione dell'entrata in vigore della deliberazione regionale 112/2007 per la riduzione del rischio sismico, nel contesto delle successive elaborazioni di progettazione urbanistica saranno da effettuarsi approfondimenti dell'analisi di pericolosità sismica in rapporto alla tipologia degli interventi previsti, come stabilito ai punti 4 e 5 della suddetta deliberazione.
Limiti e condizioni	Il PSC intende rispettare alcune condizioni di fondo: - che sia salvaguardato e valorizzato dal punto di vista del disegno urbano-territoriale il segno del collegamento est-ovest verso la Casiglia; che tale percorso sia inserito in un sistema di percorsi pedonali e ciclabili in relazione con le aree rurali a sud della Casiglia; - che sia tutelato e valorizzato il percorso del canale di Modena, che in questo

	<p>tratto costituisce tuttora una componente primaria del paesaggio; - che sia verificata la coerenza tra le previsioni del piano particolareggiato vigente ed in nuovi insediamenti, sia in termini diretti (superfici territoriali non assegnate a funzioni specifiche) sia in termini indiretti (carico urbanistico generato, problematiche di parcheggio e di impatto, ecc.).</p> <p>Il PSC conferma il PUA in corso di attuazione (sub-ambito "b"), con una capacità insediativa totale SU = 9.810 mq.</p> <p>Il Comune dispone nell'ambito "a" di una proprietà di S = 6.450 mq.</p> <p>Condizione generale per l'attuazione degli altri interventi (sub-ambiti "a" e "c"): cessione gratuita al Comune delle aree dei sub-ambiti a.2.2 (mq. 46.103) e c1 (21.067 mq.), oltre alle fasce di tutela lungo il canale di Modena e del percorso di accesso alla Casiglia (20.473 mq.).</p> <p>La cessione al Comune di aree risulta pari complessivamente a 87.643 mq., a cui si aggiungono i 6.450 mq. di proprietà comunale, per complessivi 94.093 mq. circa di proprietà pubbliche (valore minimo adeguato alla previsione del complesso di attrezzature sportive comprendente stadio e/o palazzetto dello sport; in tali aree il comune potrebbe decidere di insediare, oltre alle attrezzature sportive suddette, servizi pubblici e privati complementari).</p> <p>Le fasce di tutela lungo la Pedemontana a sud e lungo il canale di Modena entro i sub-ambiti di intervento privato a1 e c2, assommano rispettivamente mq. 4.696 (sub-ambito a1), 4423 mq. (fascia lungo il canale, sub c2) e 5.847 mq. (Pedemontana, sub c2).</p>
Altre prescrizioni del PSC	<p>Approvazione in sede di POC di uno schema di assetto territoriale esteso all'intero ambito di Ca' Marta, anche in caso di attivazione di interventi parziali. Al POC è assegnato il compito di definire modalità di realizzazione e gestione che garantiscano unitarietà, compatibilità e coerenza degli interventi, eventualmente anche attraverso la figura di un soggetto attuatore/gestore di natura pubblico-privato.</p> <p>Ciò potrebbe rendere operativamente possibili interventi come la dismissione delle aree di proprietà comunale sede dell'attuale stadio, il trasferimento di diritti edificatori e la cessione/permuta di aree. La gestione unitaria convenzionata potrebbe consentire inoltre di non limitare la definizione degli usi terziari alle categorie urbanistiche necessariamente generiche definite dal PSC e in qualche caso dalla legge regionale (commercio con la sola distinzione tra alimentare e non alimentare), perseguendo quindi un assetto funzionale e spaziale organico e unitario, attraverso forme di convenzionamento con gli operatori economici interessati, da selezionare attraverso il bando pubblico previsto dal POC.</p>

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	<p>La buona accessibilità dell'area (sia dalla città che dall'esterno) ed il suo potenziale inserimento in un sistema di aree che conservano almeno in parte l'identità storica del paesaggio costruito della pianura sassolese candidano l'area: - al rafforzamento della funzione sportivo-ricreativa e di spettacolo, anche ad</p>
---	---

	<p>alta attrattività di utenza</p> <p>- all'insediamento di funzioni terziarie qualificate connesse alle funzioni principali (attività di formazione, funzioni terziarie, commerciali e non, connesse al tema dello sport e delle attività ricreative e del benessere, ricettività), eventualmente da relazionare all'auspicabile riuso del vicino patrimonio architettonico esistente, di rilevante interesse storico-culturale (stalle ducali).</p> <p>Per effetto di entrambi i ruoli, l'ambito dovrebbe assumere un rilievo di polo funzionale.</p>
Obiettivi specifici	<p>Creazione di un polo funzionale dello sport e delle attività ricreative.</p> <p>Insiediamento di strutture produttive di aziende a basso impatto ambientale, caratterizzate da innovazione tecnologica in settori non ceramici.</p>
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Insiediamento di un complesso sportivo comprendente un impianto principale (campo calcio + pista atletica), da potenziare per l'uso convenzionato da parte delle società sportive giovanili, anche in forma coordinata con gli altri impianti già operativi nell'area ed in aree più a sud.</p> <p>L'impianto principale (che richiede una superficie di almeno 25.000 mq. per le attrezzature vere e proprie) potrebbe essere realizzato nell'area a nord oppure nell'area centrale, con possibile previsione di un parcheggio per circa 500 posti auto nella fascia verso via Emilia-Romagna.</p> <p>Questa ipotesi potrebbe prevedere il trasferimento della sede dell'attuale Stadio comunale (cfr. scheda AR.2h).</p> <p>Le decisioni relative all'assetto planivolumetrico spettano in ogni caso al POC e al successivo PUA di iniziativa pubblica.</p> <p>Il potenziamento delle funzioni sportive e ricreative si dovrà accompagnare ad un programma di sistemazione dell'intero sistema di aree ad ovest del canale di Modena, collegato al programma relativo alla sistemazione delle aree ad est, dando adeguato rilievo alle sistemazioni paesaggistiche (in particolare lungo il canale di Modena ed i percorsi storici) e alle mitigazioni ambientali (in particolare con realizzazione di dotazioni ecologiche costituite da fasce di mitigazione lungo via Emilia-Romagna e la pedemontana).</p> <p>Sono da prevedere inoltre, eventualmente anche nella parte sud, altre strutture sportivo-ricreative (palazzetto dello sport), in forma complementare a quelle esistenti e previste nel sub-ambito centrale.</p>

e) **criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Sub-ambiti e criteri specifici	<p>Ambito "a" (nord): ST = 133.840 mq. + 6.450 mq. di proprietà pubblica lungo via Regina Pacis</p> <p>Sub-ambito a1: 68.894 mq., di cui 64.208mq. insediabili</p> <p>Sub-ambito a2: 71.396 mq.</p> <p>Ambito "b" (centro): ST = 56.322 mq.</p> <p>Ambito "c" (sud): ST = 63.487 mq.</p> <p>Sub-ambito c1: 22.697 mq.</p> <p>Sub-ambito c2: 40.790 mq., di cui 30.520 mq. insediabili</p>
--------------------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) **funzioni ammesse**

Funzioni	Attività sportive e ricreative; usi terziari pubblici e privati (commerciali e non)
----------	---

	<p>connessi ad un sistema unitario di attività sportive, dello spettacolo e del tempo libero.</p> <p>Elenco degli usi urbanistici ammessi dal PSC:</p> <p>2 FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI</p> <p>2.a <i>Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali</i></p> <p>U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</p> <p>U4 - Studi professionali e uffici in genere</p> <p>2.b <i>Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi</i></p> <p>U5 - Esercizi commerciali di vicinato</p> <p>U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio (*)</p> <p>(*) con i limiti definiti dalla del. C.R. n.653 del 10.2.2005 (integrazione del.C.R.1253/1999)</p> <p>U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione</p> <p>U11 - Pubblici esercizi</p> <p>2.c <i>Attività economiche integrabili nel contesto urbano</i></p> <p>U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese</p> <p>2.d <i>Attività di servizio</i></p> <p>U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali</p> <p>U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti</p> <p>U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano</p> <p>U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</p> <p>U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.</p> <p>U20 - Attività di parcheggio</p> <p>U21 - Attività di interesse comune di tipo civile</p> <p>U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</p> <p>U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale</p> <p>U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali</p> <p><i>(in sede di POC dovrà essere valutata la specifica compatibilità delle aziende da insediare con le altre funzioni presenti e ipotizzate, e con gli obiettivi generali dell'ambito)</i>5</p> <p>FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO</p> <p>U40 - Attività ricettive alberghiere</p> <p>U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù</p> <p>6 FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)</p> <p><i>Infrastrutturazione tecnologica</i></p> <p>U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti</p> <p>U44 - Impianti per l'ambiente</p> <p>U45 - Impianti di trasmissione (via etere)</p> <p><i>Infrastrutturazione per la mobilità</i></p> <p>U49 - Parcheggi pubblici in sede propria</p> <p><i>Attrezzature e infrastrutture di servizio</i></p> <p>U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile</p>
--	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito nord (A)	Gli interventi privati si concentrano nel sub-ambito "a1" a nord, su una superficie insediabile pari a ST = 64.208, al netto della fascia di tutela di 20 m. lungo il canale di Modena, di superficie 4.686 mq. Il sub-ambito a1 ospita i diritti edificatori maturati sull'intera superficie delle proprietà private entro i sub-ambiti a1 e a2. Pertanto i diritti assegnabili sono: $SC = 0,27 \times 133.840 = 36.137 \text{ mq.}$ L'indice territoriale reale sulle parti su cui interviene il privato risulta pertanto: $Ut = 36.137 / 64.208 = 0,56 \text{ mq./mq.}$
Potenzialità edificatoria sub-ambito centro (B)	Attuazione del PUA vigente – SU = 9.810 mq.
Potenzialità edificatoria sub-ambito sud (C)	Gli interventi privati si concentrano nel sub-ambito "c2" a sud, su una superficie insediabile pari a ST = 30.520 mq., al netto della fascia di tutela di 20 m. lungo il canale di Modena, di superficie 4.423 mq., e della fascia di rispetto di 5.847 mq. lungo la Pedemontana. Il sub-ambito c2 ospita i diritti edificatori maturati sull'intera superficie delle proprietà private entro i sub-ambiti c1 e c2. Diritti assegnabili: $SC = 0,27 \times 63.487 = 17.141 \text{ mq.}$ L'indice territoriale reale sulle parti su cui interviene il privato risulta pertanto: $Ut = 17.141 / 30.520 = 0,56 \text{ mq./mq.}$
Potenzialità edificatoria aree comunali	Sulle aree acquisite non soggette a tutele, pari a 67.170 mq. circa ($a2 = 46.103 + c1 = 21.067$), il POC può assegnare una capacità edificatoria (aggiuntiva rispetto ai 1.612 mq. di SC sulle aree di proprietà comunale lungo via Regina Pacis, $S = 6.450 \text{ mq.}$), pari a $67.170 \text{ mq.} \times 0,05 = 3.358 \text{ mq. di SC}$, per un totale di circa 4.970 mq. di SC.

if) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Fasce di tutela (cessione aggiuntiva al Comune o uso convenzionato)	<i>Ambito nord (A):</i> Altre condizioni: - cessione aree necessarie per ampliamento via Regina Pacis (ST = 3.000 mq. aggiuntivi) - fascia di rispetto Canale di Modena (4.686 mq.) e asse di collegamento pedonale alla Casiglia (18.843 mq.).
	<i>Ambito sud (C):</i> Altre condizioni: - cessione aree necessarie per realizzazione rotatoria e ampliamento via Regina Pacis (ST = 3.000 mq. aggiuntivi) fascia di rispetto Canale di Modena (6.053 mq.) e fascia di tutela lungo la Pedemontana (5.847 mq.).

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Modalità di attuazione Previo inserimento nel POC. Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Convenzione-quadro e disegno urbanistico d'insieme da definire in sede di POC. Nella stessa sede possono
-----	--

	essere definiti stralci funzionali attuabili separatamente, nel rispetto della convenzione e dell'assetto complessivo.
--	--

Denominazione ambito	SUB-AMBITI SOGGETTI A INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI VIA ANCORA	APS.i 1
Localizzazione	Ambito lungo via Ancora, a nord dell'autoporto, costituisce la porzione di territorio ad ovest dell'insediamento produttivo in corso di completamento.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 92.515 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 1.411 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio pianeggiante, non edificato.
Condizioni attuali	Aree non utilizzate

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Condizioni generali di criticità sono costituite dall'elevatissima quota di suolo impermeabilizzato e dalla vulnerabilità degli acquiferi sotterranei all'inquinamento.
Limiti e condizioni	Anche per effetto dell'attraversamento da parte di una linea elettrica ad alta tensione, il PSC definisce una porzione triangolare dell'ambito, lungo via Ancora, da destinare a dotazioni ecologiche con funzione di mitigazione. E' necessaria in fase di programmazione dell'attuazione (POC) una verifica della funzionalità idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in particolare in condizioni di criticità, e garanzia di condizioni di sicurezza in rapporto ai rischi di inquinamento.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Offerta di aree per trasferimento o nuovo insediamento di aziende produttive, in particolare di tipo artigianale.
Obiettivi specifici	Integrazione del nuovo quartiere artigianale.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito completa il disegno del quartiere artigianale, e contribuisce per un tratto alla realizzazione di un nuovo asse stradale a servizio del traffico pesante, collocato tra il centro per la logistica merci a nord (PF.1) e le zone industriali e artigianali, e che si può connettere verso est con la viabilità interna al sistema produttivo di rilievo sovracomunale (asse di via valle d'Aosta)

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Sub-ambiti e criteri specifici	Progetto urbanistico unitario, con eventuale riuso di un gruppo di edifici rurali e artigianali esistenti.
--------------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Usi produttivi con prevalenza di attività industriali e artigianali. Possibilità di prevedere fino al 30% di usi compatibili (vedi normativa degli ambiti APS.i)
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Da calcolare in sede di PUA, previa definizione di assetto complessivo, definizione della superficie fondiaria e calcolo di SC con applicazione di un Uf pari a 0,50 mq./mq.
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Accesso da via Ancora e viabilità interna di distribuzione. Nuova viabilità sul lato nord (tratto del collegamento est-ovest interno agli insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale).
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti, da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Dotazione di parcheggi e di aree verdi come da prescrizioni da definire in sede di POC, in misura non inferiore a quanto previsto dal PSC per gli ambiti produttivi esistenti.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Dotazioni ecologiche e ambientali	Sistemazione dell'area delimitata ECO nella cartografia del PSC (eventuale utilizzo anche per piccole strutture di servizio per gli addetti dell'area artigianale)
-----------------------------------	--

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Applicazione delle disposizioni derivanti dall'applicazione dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano sulle aree produttive sovracomunali.
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Piano attuativo esteso all'intero ambito
-----	--

Denominazione ambito	SUB-AMBITI SOGGETTI A INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI FINCIBEC	APS.i 2
Localizzazione	In prossimità del confine nord del territorio comunale, al confine con Formigine (lungo il corso del torrente Fossa)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 138.208 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 30.975 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio di pianura in prossimità del confine nord del territorio di Sassuolo, lungo il torrente Fossa, limitato ad ovest dal canale di Modena.
Condizioni attuali	L'ambito è parzialmente insediato dallo stabilimento Fincibec; la fascia nord è parzialmente occupata da depositi all'aperto di prodotti ceramici; all'estremità est un edificio rurale di origine storica, di un certo pregio.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	La criticità dell'area è data da un lato dalle condizioni di accessibilità, dall'altro dalla presenza di due corsi d'acqua e dalla conseguente esigenza di salvaguardarne e migliorarne le condizioni. Condizioni generali di criticità sono costituite dall'elevatissima quota di suolo impermeabilizzato e dalla vulnerabilità degli acquiferi sotterranei all'inquinamento.
Limiti e condizioni	Tenuto conto dell'esigenza dell'azienda insediata di ampliare il proprio ambito territoriale il PSC autorizza l'utilizzo unitario dell'area (eliminando la precedente previsione di una strada di PRG che attraversava l'area) come ambito produttivo di rilievo sovrcocomunale. E' necessaria in fase di programmazione dell'attuazione (POC) una verifica della funzionalità idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in particolare in condizioni di criticità, e garanzia di condizioni di sicurezza in rapporto ai rischi di inquinamento.

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Offerta di aree integrative degli insediamenti industriali consolidati, per consentire l'innescio di operazioni di trasferimento e riqualificazione di sedi.
Obiettivi specifici	L'ambito è specificamente destinato dal PSC al completamento del nuovo insediamento dell'azienda Fincibec, collegato alla riqualificazione dell'area urbana sede del vecchio stabilimento, ed oggetto di un ambito da riqualificare (AR.2e) con eliminazione dell'attività di deposito e conseguente alleggerimento del carico urbanistico (traffico pesante) nell'area urbana.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di rispetto di 50 m. lungo il torrente Fossa. Fasci di rispetto di 20 m. lungo il canale di Modena. Ampliamento dell'insediamento dell'azienda a nord, con realizzazione di edifici per lo stoccaggio dei prodotti. Il lotto ad est viene destinato a servizi terziari per

	l'azienda.
--	------------

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Piano attuativo esteso all'intero ambito.
-------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività produttive e attività di deposito e gestione magazzino, in forma integrata nell'ambito delle attività aziendali; terziario direzionale (nell'edificio storico).
----------	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Da calcolare in sede di PUA, previa definizione di assetto complessivo, definizione della superficie fondiaria e calcolo di SC con applicazione di un Uf pari a 0,50 mq./mq. Il POC potrà introdurre criteri differenziati di calcolo della potenzialità edificatoria, in relazione alla riduzione dell'impermeabilizzazione di suolo e di superficie coperta, e all'incremento di dotazioni ecologiche. I parametri modificabili sono il rapporto di copertura, l'altezza e la volumetria massima dei fabbricati da destinare a depositi (in particolare meccanizzati), e le dotazioni ecologiche e di parcheggi, da accrescere in funzione dell'introduzione di tecnologie automatizzate di gestione dei magazzini.
-----------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Solo viabilità interna all'ambito, riservata all'azienda, con accessi da est (via dei falegnami) e da sud
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di un tratto del percorso ciclabile lungo il canale di Modena e lungo la fossa di Spezzano

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Dotazioni ecologiche e ambientali	Sistemazione dell'area delimitata ECO nella cartografia del PSC (eventuale utilizzo anche per piccole strutture di servizio per gli addetti dell'area produttiva)
-----------------------------------	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Applicazione delle disposizioni derivanti dall'applicazione dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano sulle aree produttive sovracomunali.
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Previo inserimento nel POC e approvazione di PUA. Operazione connessa con l'attuazione dell'intervento di riqualificazione. Piano attuativo esteso all'intero ambito.
-----	--

Denominazione ambito	SUB-AMBITI SOGGETTI A INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI VIA DELL'ARTIGIANATO	APS.i 3
Localizzazione	Area al margine nord del territorio comunale, ad ovest di via Radici in Piano, limitata dal torrente Fossa a nord, attraversata da via dell'Artigianato	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 141.625 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 3.758 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Territorio di pianura in prossimità del confine nord del territorio di Sassuolo, lungo il torrente Fossa, circondato da insediamenti produttivi classificati dal PRS "Ambito produttivo di rilievo sovracomunale".
Condizioni attuali	Area non insediata (utilizzata come deposito all'aperto di prodotti ceramici ?)

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità	Condizioni generali di criticità sono costituite dall'elevatissima quota di suolo impermeabilizzato e dalla vulnerabilità degli acquiferi sotterranei all'inquinamento.
Limiti e condizioni	E' necessaria in fase di programmazione dell'attuazione (POC) una verifica della funzionalità idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in particolare in condizioni di criticità, e garanzia di condizioni di sicurezza in rapporto ai rischi di inquinamento

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Offerta di aree integrative degli insediamenti industriali consolidati, per consentire l'innescio di operazioni di trasferimento e riqualificazione di sedi.
Obiettivi specifici	L'area costituisce un sub-ambito perimetrato dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale APS.i. E' destinato pertanto all'integrazione dell'offerta di aree per attività produttive, e al completamento degli insediamenti esistenti anche attraverso l'integrazione delle dotazioni ecologiche infrastrutturali e di servizio esistenti.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Fascia di rispetto di 50 m. lungo il torrente Fossa. Fascia di rispetto di 30 m. della linea elettrica da alta tensione che attraversa l'area nella porzione più meridionale. Assetto urbanistico idoneo ad ospitare piccole e medie aziende, in particolare nei settori della produzione artigianale e nel terziario ad essa associato.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Piano attuativo esteso all'intero ambito.
-------------------	---

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Attività produttive e attività di deposito e gestione magazzino, in forma integrata nell'ambito delle attività aziendali.
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria massima	Da calcolare in sede di PUA, previa definizione di assetto complessivo, definizione della superficie fondiaria e calcolo di SC con applicazione di un U_f pari a 0,50 mq./mq. Il POC potrà introdurre criteri differenziati di calcolo della potenzialità edificatoria, in relazione alla riduzione dell'impermeabilizzazione di suolo e di superficie coperta, e all'incremento di dotazioni ecologiche. I parametri modificabili sono il rapporto di copertura, l'altezza e la volumetria massima dei fabbricati da destinare a depositi (in particolare meccanizzati), e le dotazioni ecologiche e di parcheggi, da accrescere in funzione dell'introduzione di tecnologie automatizzate di gestione dei magazzini.
-----------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Viabilità esistente (via dell'Artigianato) – via Radici in Piano, su cui si attesta la viabilità di organizzazione intera all'area, secondo uno schema da definire in sede di PUA.
Impianti e reti tecnologiche	Esistenti – da adeguare
Attrezzature e spazi collettivi	Realizzazione di un tratto del percorso ciclabile lungo il canale di Modena e lungo la fossa di Spezzano

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Sistemazione dell'area delimitata ECO nella cartografia del PSC (eventuale utilizzo anche per piccole strutture di servizio per gli addetti dell'area produttiva)
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Applicazione delle disposizioni derivanti dall'applicazione dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano sulle aree produttive sovracomunali.
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Previo inserimento nel POC e approvazione di PUA. Piano attuativo esteso all'intero ambito.
-----	--

Denominazione ambito	SUB-AMBITI SOGGETTI A INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI PEDEMONTANA – CANALE DI MODENA	APS.t1
Localizzazione	Sistema di aree che comprende: l'area a nord della pedemontana, tra via Radici e via Frati strada alta; aree a sud e a nord della Pedemontana, tra il canale di Modena e via Frati.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Sub-ambito "a": ST1 = 39.608 mq., sub-ambito "b": ST2 (a nord della Pedemontana) = 34.388 mq. sub-ambiti "c" e "d": ST 3 (a sud della Pedemontana) = 37.744 mq.
--------------	---

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Prescrizioni in materia geologica	Occorrerà provvedere a confermare ed eventualmente definire localmente le differenze geologico-stratigrafiche riconosciute tra la parte ovest e la parte est dell'ambito, rispetto alla scarpata morfologica presente. Quest'ultimo elemento è da considerare di valenza paesaggistica essendo testimonianza di un'antica ripa di erosione fluviale. Occorrerà pertanto che la progettazione a livello di POC sia orientata a preservarne la morfologia e la percezione paesaggistica.
-----------------------------------	--

3 – DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Acquisire e rendere fruibile come parco pubblico un sistema di aree ad est del canale di Modena che a partire dal complesso sportivo di Madonna di Sotto si raccorderà al polo funzionale sportivo e ricreativo di Ca' Marta e al complesso della Casiglia e degli Stalloni Ducali a nord. Questa fascia di spazi verdi in parte attrezzati ed in parte con sistemazioni paesaggistiche e percorsi pedociclabili costituisce, oltre che un fondamentale segno di identità del territorio nei suoi caratteri paesaggistici e storico-culturali, un potenziale corridoio ecologico da salvaguardare e di cui migliorare le prestazioni ambientali attraverso specifici progetti da definire in sede di POC.
---	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni	Commercio all'ingrosso e al dettaglio – Artigianato di servizio – Direzionalità Nel sub-ambito "a" è ammesso l'uso U1 (residenza) nella misura massima del 30%
----------	---

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambiti	<p>Sull'area insediabile si calcolano diritti edificatori applicando un indice perequato di 0,20 mq./mq.:</p> $39.608 \times 0,20 = 7.922$ mq. di SC <p>Sulle aree non insediabili, oggetto di cessione (parco territoriale, attrezzature sportive, fasce di rispetto) si applicano i seguenti indici perequativi:</p> <p>Ut = 0,10 mq./mq. per la parte a nord della Pedemontana $34.388 \times 0,075 = 2.579$ mq. di SC</p> <p>Ut = 0,05 mq./mq. per la parte a sud della Pedemontana $37.744 \times 0,075 = 2.831$ mq. di SC</p> <p>In totale: 13.332 mq. di SC da realizzare entro il sub-ambito "a", su una ST destinabile ad insediamento pari, al netto della fascia ECO lungo la Pedemontana e della fascia di rispetto a nord, a 24.300 mq. (Uf = 0,55 mq./mq.)</p>
--------------------------------------	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	L'Amministrazione Comunale acquisisce gratuitamente i terreni posti tra il canale di Modena e la via Frati strada alta, al netto dei due complessi edilizi classificati IS e delle aree di accesso e di pertinenza, che restano in proprietà e uso ai proprietari attuali.
---------------------------------	--

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Modalità di attuazione Previo inserimento nel POC.</p> <p>Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Convenzione-quadro e disegno urbanistico d'insieme da definire in sede di POC. Nella stessa sede possono essere definiti stralci funzionali attuabili separatamente, nel rispetto della convenzione e dell'assetto complessivo</p>
-----	---

Denominazione ambito	AC – AMBITI URBANI CONSOLIDATI AMBITO AC - sub d2 Via San Polo	AC – sub d2
----------------------	---	--------------------

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	<p>Superficie territoriale: 19.404 mq. SC max. consentita = 1.775 mq (circa 0,09 mq./mq. ST.) H, max = 8,00 ml. Q ≤ 35%</p> <p>È ammessa l'attuazione per stralci esecutivi (max. 3) come da cartografia allegata.</p>
Caratteri morfologici e funzionali	Sub ambito localizzato a sud del territorio urbanizzato, compreso tra il PEEP Rometta e l'insediamento di San Polo
Condizioni attuali	<p>Caratteri morfologici e funzionali raggruppamento litologico: unità limose sabbiose leossiche.</p> <p>Caratteri morfologici e funzionali – classe di edificabilità: buona.</p> <p>Idrologia di superficie: Rio San Marco.</p> <p>Vulnerabilità idraulica: criticità legata alla presenza del rio.</p> <p>Vulnerabilità idrologica: alta.</p> <p>Presenza di nitrati (mg/l.): 20 – 30</p> <p>Sorgenti di campi elettromagnetici: linea MT interrata.</p> <p>Emissioni polveri: non sono presenti industrie.</p> <p>Siti contaminati: nessuno.</p> <p>Classificazione acustica: II</p>

2 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

b) funzioni ammesse

Funzioni	Le funzioni ammesse sono residenza e usi connessi alla residenza
----------	--

c) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	La variante al PSC definisce per l'ambito territoriale AC – sub d2 – Via San Polo una capacità edificatoria massima di 1.775 mq. di Superficie complessiva pari a circa 15 alloggi convenzionali.
---------------------------	---

d) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Cessione gratuita di aree pari al 10% della ST fra cui cessione gratuita dell'area destinata a Parco per 1.940 mq., oltre alla realizzazione del sistema dei parcheggi U1 e del sistema di collegamento ciclopedonale (vedi cartografia allegata).
---------------------------------	--

e) criteri per la progettazione

Prescrizioni in materia di progettazione architettonica	L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di tipologie edilizie congruenti con il contesto urbano esistente del complesso storico di San Polo.
Prescrizioni in materia geologica	In sede di PUA dovranno essere verificate le interazioni suolo struttura anche in relazione alla presenza di acqua riscontrata ad una profondità di 16 m dal piano campagna.

3 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**f) allacciamenti alla pubblica fognatura**

Prescrizioni in materia di infrastrutture per l'urbanizzazione	L'ambito ricade nell'agglomerato SAS=1 Sassuolo – Fiorano - Maranello. Si prescrive che le nuove previsioni urbanistiche siano allacciate alla pubblica fognatura
--	--

g) separazione delle reti delle acque meteoriche

Prescrizioni in materia di infrastrutture per l'urbanizzazione	<p>Gli elaborati di PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove costruzioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita:</p> <p>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;</p> <p>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.).</p>
--	---

h) massima permeabilità possibile

Prescrizioni in materia di infrastrutture per l'urbanizzazione	<p>Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità:</p> <p>a. degli spazi destinati a marciapiede;</p> <p>b. dei parcheggi di modesta entità, esclusi i piazzali/parcheggi/aree carico e scarico mezzi pesanti;</p> <p>c. delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti; mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.</p> <p>Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.</p>
--	--

i) laminazione delle acque meteoriche

Prescrizioni in materia di infrastrutture per l'urbanizzazione	<p>L'ambito 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.</p>
--	---

l) misure per il risparmio idrico nel settore civile

	<p>Con riferimento al comma 2b dell' art. 13C del PTCP "Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica"</p> <p>1. Tecniche e comportamenti degli utenti nella fase di utilizzo della risorsa idrica:</p> <p>a) Le tecniche di risparmio idrico consistono essenzialmente</p> <ul style="list-style-type: none"> - nell'impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.), ed i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.); - nell'impiego di lavatrici e lavastoviglie ad alta efficienza, che riducano il consumo idrico ed energetico; - nella periodica manutenzione delle reti e delle apparecchiature idrosanitarie interne e condominiali; - nell'utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e di acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio e apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc.). <p>b) I comportamenti per ridurre il consumo dell'acqua interessano vari aspetti dell'utilizzo della risorsa in ambito civile, e hanno lo scopo di migliorarne e ottimizzarne l'impiego.</p> <p>2. Disposizioni relative alla fase di utilizzo della risorsa: Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lettera a) e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione</p>
--	--

	ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n. 21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R. 31/2002.
--	--

m) sostenibilità energetica degli insediamenti

Prescrizioni in materia di sostenibilità energetica	<p>Con riferimento ai seguenti articoli di PTCP: art.83, comma 8 – art.85 – art.87</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In fase di elaborazione del PUA si dovrà, 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/rigenerazione 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. In sede di PUA deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.
---	---

AMBITI PEREQUATI PER REALIZZAZIONE FASCE BOScate PEDECOLLINARI

Il PSC definisce a sud del capoluogo e della frazione di San Michele due ambiti territoriali in cui promuovere in sede di POC l'acquisizione pubblica delle aree e la loro sistemazione a verde alberato per la realizzazione di un margine dell'edificato, fruibile attraverso percorsi pedonali e ciclabili raccordati alla rete dei sentieri collinari e alle strade urbane dei tessuti edificati limitrofi.

Il meccanismo attuativo è quello dell'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune delle aree relative e loro permuta con aree che il comune avrà acquisito – entro gli stessi ambiti o in altre parti del territorio comunale – idonee all'edificazione.

Capoluogo

ST = 92.100 mq. circa

Indice perequato Ut = 0,04 mq./mq. di SC residenziale

SC = 3.684 mq.

San Michele

ST = 8.400 mq. circa

Indice perequato Ut = 0,04 mq./mq. di SC residenziale

SC = 336 mq.

In totale: SC assegnabili dal POC: 4.020 mq.

Sintesi del dimensionamento della capacità insediativa nel PSC**AMBITI DA RIQUALIFICARE E AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO – SINTESI DEI DATI**

<i>Ambito</i>		<i>S.cop.</i>	<i>S.C.res.</i>	<i>SC non res.</i>	<i>SC tot</i>
Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale: R (S-F) CISA-CERDISA					
Totale (comuni di Sassuolo e Fiorano)	364.870	98.868	51.000	69.736	120.736
di cui in comune di Sassuolo	253.933	40.577	34.935	47.769	82.704

AMBITI AR.1					
Ar.1a - Quartiere artigianale	178.139	62.536	0	9.380	9.380
AR.1b - Quattro Ponti – via Radici in Piano	222.052	60.521	8.100	700	8.800
AR.1c- Borgo Venezia	226.990	26.031	9.800	3.920	13.720
AR.1d – via Pia-via Peschiera	78.176	27.723	9.980	6.720	16.700
AR.1e – Braida	184.827	46.759	3.300	1.400	4.700
Totale AR.1	890.184	223.570	31.180	22.120	53.300

Ambiti AR.2					
AR.2a - Collegio Vecchio	52.772	1.535	0	6.000	6.000
<i>AR2.b - Ex San Giuseppe</i>	<i>43.907</i>	<i>25.445</i>	<i>14.800</i>	<i>5.000</i>	<i>19.800</i>
AR.2c – Ex Ragno-ovest	74.975	19.946	13.525	13.475	27.000
AR.2d – Ex Fincibec	32.592	15.588	5.965	3.977	9.942
AR.2e –Marazzi sud	140.420	68.887	10.800	13.200	24.000
AR.2f – Stazione – ovest	31.539	4.705	4.550	8.450	13.000
AR.2g – Stazione est	50.872	5.525	14.003	6.001	20.004
AR.2h – Ex comparto "Y"	369.601	32.587	28.639	12.075	40.714
AR.2i -- Stadio	32.192	764	3.660	2.440	6.100
AR.2l – Mezzavia	6.838	1.839	4.500	2.000	6.500
AR.2m – Ex Ballarini	118.260	15.443	16.600	5.121	21.721
Totale AR.2	910.061	166.819	102.242	72.739	174.981

(Totale escluso AR.2b in quanto già presente nel previgente PRG)

AMBITI AR.3					
AR.3a – via Emilia-Rom./Casiglia	35.629	0	0	4.000	4.000
AR.3b – Vallurbana	278.360	3.930	3.000	0	3.000
AR.3c – Montegibbio	19.900	834	1.600	300	1.900
Totale AR.3	333.889	4.764	4.600	4.300	8.900
PF6 – Terme di Salvarola- sub-ambito b)	35.200		6.600	0	6.600

AMBITI AN.1					
AN1.a - Pista	82.010		20.000	4.000	24.000
AN.1b – via Indipendenza – Via Muraglie	173.418	2.801	16.300	0	16.300
AN.1c – via San Michele	10.433	0	1.487	637	2.124
AN.1d – S.Michele dei Mucchietti	105.104	1.989	11.651	0	11.651
Totale AN.1	288.955	4.790	29.438	637	30.075

(Totale escluso AN.1a in quanto già presente nel previgente PRG)

Diritti perequativi per acquisizione aree per fasce boscate pedecollinari					
Fascia pedecollinare					
Capoluogo e San Michele	100.500	0	4.020	0	4.020
TOTALI	2.812.722	440.520	213.015	147.565	360.580

TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE NEGLI AMBITI SOGGETTI A POC:
213.015 mq. di SC, corrispondenti a 1.775 alloggi convenzionali

di cui un minimo del 20%, pari a circa 355 alloggi convenzionali, soggetti a convenzionamento o da realizzare in aree cedute al Comune.

* * *

RIEPILOGO CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL P.S.C.*(unità di misura: alloggio convenzionale definito dal PTCP con SC = 120 mq.)***Residuo del PRG vigente:**

AN.2 -	PUA PREVISTI DAL PRG VIGENTE, DA ATTUARE	465 alloggi
AC -	PUA entro AMBITI CONSOLIDATI: altri interventi diretti e piani particolareggiati in corso di attuazione o in itinere, confermati dal PSC	237 alloggi
AC -	Altre previsioni di interventi perimetrati dal PRG per l'attuazione attraverso PUA entro ambiti consolidati, confermate con modifiche dalla nuova disciplina del PSC (stima)	120 alloggi

Totale stima capacità insediativa residua del PRG vigente confermata dal PSC**822 alloggi****Nuove previsioni del PSC:**

AN.1 -	AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (29.438 mq.)	245 alloggi
AR. -	AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (138.022 mq.)	1.150 alloggi
AR-SF	Ambito ex Cisa-Cerdisa – Quota assegnata al PSC di Sassuolo	291 alloggi
APST –	Terme di Salvarola (6.600 mq)	55 alloggi
AC -	AMBITI CONSOLIDATI: nuovi interventi di riqualificazione perimetrati dal PSC e altri interventi di integrazione/sostituzione dei tessuti edificati, non previste dal PRG (stima)	110 alloggi
CS-IS	CENTRI STORICI E INSEDIAMENTI STORICI (interventi di recupero con incremento del numero di unità abitative) obiettivo minimo 12% della domanda primaria	175 alloggi

Diritti edificatori assegnabili per acquisizione e realizzazione fascia verde boscato pedecolinare

34 alloggi

Totale nuove previsioni del PSC**2.060 alloggi****TOTALE CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE****TEORICA MASSIMA DEL P.S.C.****2.882 alloggi**

valore che corrisponde al dimensionamento contenuto nel Documento preliminare e nell'Accordo di Pianificazione (2.134 alloggi), a cui è stata sommata una capacità aggiuntiva teorica di circa 700 abitazioni finalizzata all'obiettivo della demolizione e riqualificazione (con trasferimento di diritti edificatori) di situazioni di particolare degrado, che richiedono risorse specifiche per la loro soluzione.

E' opportuno ricordare che la capacità insediativa teorica del PSC – comprensiva di diritti assegnabili attraverso meccanismi perequativi, premi per accordi da definire, potenzialità edificatorie da trasferire, incrementi in ambiti di riqualificazione diffusa, ecc. – non corrisponde, ai sensi della Legge 20/2000, al valore numerico del dimensionamento dell'offerta abitativa da attivare attraverso i POC, ma ne rappresenta un valore incrementale (di cui il PSC attesta la sostenibilità generale), che tiene conto in particolare dell'esigenza di attivare attraverso i POC un confronto concorrenziale ed operare da parte del Comune una selezione sulla base degli obiettivi prioritari e dell'efficacia delle azioni.