



Piang Comune

**COMUNE DI SASSUOLO**  
PROVINCIA DI MODENA

**P S C**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE IN FORMA ASSOCIATA  
DEI COMUNI DI FIORANO MODENESE E SASSUOLO**

ADOZIONE: Del. C.C. n.66 del 15.06.2006

APPROVAZIONE: Del. C.C. n... del .....

**VERSIONE CONTRODEDOTTA**

**RELAZIONE GENERALE**

**LUGLIO 2007**





Piang  
Comune

**COMUNE DI SASSUOLO**  
PROVINCIA DI MODENA

**P S C**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE IN FORMA ASSOCIATA  
DEI COMUNI DI FIORANO MODENESE E SASSUOLO**

ADOZIONE: Del. C.C. n.66 del 15.06.2006

APPROVAZIONE: Del. C.C. n... del .....

**VERSIONE CONTRODEDOTTA**

**RELAZIONE GENERALE**

*Il Sindaco*  
Graziano Pattuzzi

*L'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*  
  
Urbanistica Architettura Ambiente ;  
Alessandra Carini, Francesco Manunza, Antonio  
Coticello (S.I.T. ed elaborazioni cartografiche);  
Monica Regazzi , Roberta Benassi (elaborazioni  
grafiche), Concetta Venezia (segreteria – editing  
indagini)

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

**LUGLIO 2007**

## VERSIONE ADOTTATA

*Il Sindaco*  
Graziano Pattuzzi

*L'Assessore all'Urbanistica*  
Giancarlo Diamanti

*Il Segretario Comunale*  
Alfio Sapienza

*Progettista responsabile:*  
Roberto Farina (OIKOS Ricerche)

*Ufficio di Piano intercomunale:*  
*prima fase:* Lucia Bursi (Comune di Sassuolo)  
*seconda fase:* Carlo Mario Piacquadio (Comune di Sassuolo)  
Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

*Consulenti delle Amministrazioni Comunali per il progetto di PSC e RUE:*

Fabio Dani (aspetti giuridico-legali) – Giovan Battista Fauché, Luciano Cuoghi (SAT – Progetto riassetto sistema drenaggio urbano) - Giorgio Gasparini, Antonio Rossi (Arkigeo - aspetti geologici) - Franco Righetti (mobilità)

*Gruppo di lavoro*  OIKOS RICERCHE SRL:

Francesco Manunza (coord. Quadro Conoscitivo e Valsat) - Antonio Conticello (S.I.T. ed elaborazioni cartografiche) - Carolina Crovara Pescia (indagini sul territorio storico) - Paolo De Stefano (riprese aeree) - Savino Paradiso (indagini sugli ambiti da riqualificare) - Monica Regazzi (indagini sull'attuazione del PRG) - consulenza di Alessandra Carini (sistema insediativo storico);  
Mauro Pifferi, Wainer Zannoni, Gian Lorenzo Ingrami, Enrico Turrini (Studio Associato di Architettura Sulla via della Pace): indagine sugli edifici storici e sull'edilizia rurale

*Collaboratori:*

Fabio Mercurio (*Ufficio di Piano Comune di Sassuolo*)

Roberta Benassi (elaborazioni grafiche) - Davide Corti (Valsat) - Barbara Giovannini (indagini sul patrimonio storico ed elaborazioni cartografiche sugli ambiti) - Giulia Messori (Valsat) - Fabio Molinari (elaborazioni grafiche) - Concetta Venezia (segreteria – editing indagini)

## RELAZIONE GENERALE

1.	IL PIANO STRUTTURALE NEL CONTESTO DELLE DINAMICHE E DELLE POLITICHE DI DISTRETTO: RUOLI, OBIETTIVI E CONTENUTI .....	3
1.1.	Obiettivi e strumenti .....	3
1.2.	I principali contenuti della pianificazione provinciale in rapporto al PSC di Sassuolo e Fiorano .....	6
1.3.	Scelte strategiche dei Piani Strutturali in rapporto al Piano Territoriale di Coordinamento .....	7
1.4.	I CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON LA PROVINCIA DI MODENA PER LA FORMAZIONE DEI P.S.C. IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI SASSUOLO E DI FIORANO MODENESE.....	11
2.	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE NELLE SCELTE DEL PIANO STRUTTURALE .....	16
2.1.	La lettura strutturale del paesaggio fisico e le condizioni di trasformabilità.....	16
2.2.	Lo stato delle componenti ambientali e l'uso delle risorse: il monitoraggio delle condizioni ambientali del distretto ceramico.....	18
2.3.	Obiettivi .....	28
2.4.	Politiche e azioni specifiche di tutela, risanamento, promozione della qualità ambientale.....	29
3.	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE E DEL SISTEMA DEL VERDE .....	34
3.1.	Qualità ecologica del patrimonio naturale del territorio .....	34
3.2.	Sistema insediativo in ambito rurale – aree di margine al territorio urbanizzato.....	35
4.	LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA URBANO.....	37
4.1.	L'idea di città e la sua condivisione culturale e sociale .....	37
4.2.	Obiettivi e scelte strategiche.....	38
4.3.	Accessibilità urbana e mobilità territoriale .....	41
5.	TRASFORMAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE .....	49
5.1.	Il progetto della riqualificazione alla base del piano .....	49
5.2.	Le condizioni generali per la riqualificazione .....	50
5.3.	Condizioni OPERATIVE per la riqualificazione.....	51
5.4.	Le scelte del Piano Strutturale.....	53
5.5.	Le scelte di assetto territoriale .....	56
5.6.	Il ruolo del progetto urbanistico sull'area Cisa-Cerdisa .....	59
5.7.	La riqualificazione del quartiere di Braida.....	61
5.8.	GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....	62
6.	UN MODELLO COERENTE DI EVOLUZIONE DELL'ASSETTO DELLE AREE	

---

PRODUTTIVE .....	64
6.1 Situazione e prospettive.....	64
6.2 Obiettivi e strategie del PSC .....	66
6.3 Uso del territorio destinato al sistema produttivo.....	67
6.4 Scelte strategiche .....	73
6.5 Il ruolo del commercio.....	74
7. DIMENSIONE ABITATIVA DEL SISTEMA URBANO.....	77
7.1 Struttura della popolazione ed evoluzione demografica.....	77
7.2 Le proiezioni demografiche al 2015 e al 2020 .....	79
7.3 Attività edilizia e mercato abitativo.....	87
7.4 Obiettivi .....	90
7.5 Scelte strategiche .....	92
7.6 Le politiche per l'abitazione.....	99
8. DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI PER IL CITTADINO E L'IMPRESA.....	104
8.1. Situazione .....	104
8.2 Obiettivi .....	113
8.3. Scelte strategiche .....	114
8.4 I Poli funzionali.....	118
8.5 Sintesi delle previsioni del PSC sulle dotazioni territoriali .....	119
9 PIANO STRUTTURALE E MODALITÀ DI GOVERNO DEL TERRITORIO: REGOLE E PROCESSI PER UNA GESTIONE EQUA E PARTECIPATA.....	121
9.1 Partecipazione ed equità nelle scelte di Piano.....	121
9.2 Gli strumenti di governo del territorio: PSC - RUE - POC .....	123
10 VERIFICA COMPLESSIVA DEL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PSC .....	130
11 ALLEGATO: ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.S.C. DI SASSUOLO .....	134

## 1. IL PIANO STRUTTURALE NEL CONTESTO DELLE DINAMICHE E DELLE POLITICHE DI DISTRETTO: RUOLI, OBIETTIVI E CONTENUTI

### 1.1. OBIETTIVI E STRUMENTI

La Legge urbanistica regionale assegna al Piano Strutturale un ruolo nuovo: non più un disegno atemporale di assetto del territorio, ma un quadro delle compatibilità ed un piano strategico delle politiche, rispetto al quale sono attivabili vari strumenti - in parte nuovi, come i successivi piani operativi comunali - per la sua attuazione.

Sassuolo e Fiorano hanno inteso con i rispettivi Piani Strutturali Comunali redatti in forma associata porre all'attenzione della Provincia di Modena e dei Comuni contermini l'esigenza di avviare un processo che conduca alla formazione di un vero e proprio **Masterplan strategico del distretto ceramico e del sistema insediativo pedecollinare**, che coinvolga in primo luogo i quattro comuni di Sassuolo, Fiorano, Maranello e Formigine, estendendosi in prospettiva a comprendere anche gli altri comuni partecipi delle stesse problematiche socioeconomiche e di assetto territoriale.

La costituzione, avvenuta nel 2002, dell'Associazione dei Comuni modenesi del distretto ceramico (ai sensi della l.r. n.11/2001) è un segnale significativo della volontà di dotare le strutture gestionali di strumenti comuni, in grado di garantire maggiore efficienza operativa attraverso la gestione unitaria di funzioni e servizi, insieme ad una migliore efficacia con il coordinamento delle politiche e delle azioni.

Non si tratta tuttavia di individuare una unica dimensione sovracomunale ottimale, in quanto è evidente che la programmazione e la gestione del territorio richiedono l'applicazione di modelli analitici, valutativi, decisionali e attuativo/gestionali a geografia variabile in funzione dei problemi da affrontare e degli obiettivi delle politiche da definire.

#### IL PSC NEL QUADRO DELLE STRATEGIE GENERALI DEL PTCP

Il futuro ruolo di Sassuolo e del sistema urbano Sassuolo-Fiorano nel contesto territoriale discenderà in misura significativa dalla capacità di definire politiche "di sistema" in cui la rete dei centri della fascia dell'alta pianura pedecollinare sappia sviluppare il sistema economico e insediativo facendo evolvere il proprio assetto da quello tipico di un'area strettamente produttiva a quello di **sistema urbano complesso**.

Il quadro entro cui si muove questo disegno di pianificazione di medio-lungo termine è definito dal PTCP, che affronta tutte le tematiche connesse con la pianificazione territoriale. L'Accordo di Pianificazione sottoscritto tra i due Comuni e la Provincia a

conclusione della fase preliminare di formazione dei PSC associati costituisce un preciso riferimento di contenuti delle scelte e ruoli da assumere, secondo il principio della sussidiarietà che guida l'intero processo di pianificazione.

Nel quadro più generale delle tutele e delle politiche di riqualificazione il PTCP assegna a questo territorio il ruolo di "città di Sassuolo-Fiorano" riferendosi - evidentemente in una logica progettuale di piano - al sistema insediativo continuo già oggi riconoscibile, anche se con caratteri di conurbazione piuttosto che di città.

A partire dalle strategie di tale Piano Territoriale, i Comuni hanno il compito di definire in sede di PSC, secondo le forme di concertazione previste dalla nuova Legge urbanistica, una serie di scelte coordinate, in ordine a:

- protezione delle risorse ambientali e miglioramento della qualità insediativa;
- valorizzazione integrata delle funzioni di rilievo territoriale esistenti e di nuova creazione (scuola superiore, sanità, formazione, informazione e telecomunicazione, mobilità e logistica, ricerca tecnologica; cultura; funzioni fieristico-espositive, ecc.);
- potenziamento delle funzioni urbane terziarie;
- concertazione interistituzionale a livello provinciale, in particolare sulle politiche dei servizi (gestione reti, depurazione, raccolta differenziata rifiuti), infrastrutturali e delle attività produttive.

Insieme al quadro di riferimento delle politiche territoriali definito dal PTCP, il nuovo Piano Strutturale si relaziona con una serie di altri strumenti di coordinamento delle politiche locali, i cui contenuti sono da considerare parte integrante delle scelte strutturali:

- PRUSST / Programma d'Area per l'adeguamento infrastrutturale
- EMAS di distretto / Agenda 21 per la qualificazione ambientale
- Progetto di Parco Regionale collinare.

Rispetto ai quali i PSC di Sassuolo e Fiorano hanno svolto il compito, alla propria scala territoriale, di operare una verifica della coerenza ed una messa a sistema.

Gli strumenti di cui dispone il Piano Strutturale per governare le politiche tra diverse Amministrazioni sono in primo luogo gli Accordi Territoriali, di cui si sono definiti in questa occasione i due documenti di maggiore importanza (cfr. i rispettivi elaborati, che costituiscono parte integrante del PSC):

- Accordo Territoriale relativo alle aree produttive di rilievo sovracomunale
- Accordo Territoriale quadro relativo ai Poli funzionali.

Lo stesso strumento dell'Accordo Territoriale potrà essere utilizzato, in una logica di



pianificazione come processo, per la stipula di intese con le Province interessate per il coordinamento delle politiche urbanistiche e infrastrutturali (ci si riferisce in particolare al tema della integrazione delle infrastrutture per il trasporto su ferro e la logistica delle merci, imprescindibile per Sassuolo alla luce della scelta del Piano Strutturale sulla piattaforma logistica).

In prospettiva, altri strumenti alle diverse scale ed in diverse fasi temporali di attuazione dei Piani si renderanno disponibili:

- Accordi territoriali per l'attuazione di interventi e la gestione di funzioni di livello sovracomunale, anche con previsione di forme di perequazione territoriale (di cui l'ambito sovracomunale di riqualificazione di Cisa –Cerdisa tra Sassuolo e Fiorano costituisce un importante caso-pilota)
- Accordi con i privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, nel quadro delle scelte definite dal PSC.

Gli ambiti tematici sui quali in modo più diretto l'elaborazione dei PSC di Sassuolo e Fiorano ha sollecitato la definizione di politiche sovracomunali sono:

- Il **sistema dei trasporti pubblici**, in relazione alla concentrazione di cittadini presenti e di attività economiche nel distretto ceramico, e alla possibilità di definire politiche di offerta integrata, in particolare attraverso sistemi innovativi di trasporto urbano, di cui il PSC prevede il tracciato e le principali fermate;
- La **viabilità e la logistica delle merci**, tema su cui è stata condotta una prima fase di uno studio sugli spostamenti dei mezzi pesanti all'interno del distretto, e di cui è stato programmato da parte dei Comuni dell'Associazione e della Provincia una fase di indagine sistematica e di monitoraggio dell'andamento dei flussi di traffico e delle condizioni ambientali correlate;
- Le **politiche ambientali**, che rappresentano il terreno di più macroscopica esigenza di integrazione e stretto coordinamento delle politiche pubbliche nell'area del distretto, e quelle sulle quali si è già sperimentata con successo un'azione comune, sia a livello di conoscenza/valutazione (i Bilanci ambientali d'area) sia di pianificazione e azione. I percorsi già in atto:
  - programma ambientale e sistema di gestione secondo il Regolamento comunitario EMAS applicato all'intero distretto ceramico;
  - realizzazione del parco regionale collinare;e quelli di ulteriore sviluppo:
  - realizzazione del parco fluviale del Secchia;
  - tutela e qualificazione del territorio rurale;
  - risanamento di situazioni di degrado, in particolare in condizioni di margine

trovano nel PSC in forma associata di Sassuolo e Fiorano un primo quadro di scelte coerenti con queste finalità e capaci di stimolare forme di coordinamento allargate;

- il bilancio di gestione delle risorse idriche, ed i relativi programmi di tutela e risanamento;
- la gestione dei rifiuti;
- la distribuzione e la gestione dei servizi di livello superiore;
- le politiche abitative, che richiedono sia negata una tendenza alla eccessiva "specializzazione funzionale" del territorio; il tema ha riflessi diretti sulle scelte urbanistiche dei singoli comuni, ed in particolare sulla programmazione dei POC che dovrebbe avvenire in futuro in forma coordinata, pena il rischio di tensioni e squilibri territoriali.

## 1.2 I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE IN RAPPORTO AI PSC DI SASSUOLO E FIORANO

QUADRO DELLE RISORSE E DEI SISTEMI AMBIENTALI, GRADO DI VULNERABILITÀ E RIPRODUCIBILITÀ (ART. A-1, COMMA 2 DELL'ALLEGATO ALLA L.R.N.20/2000):

Molto dettagliato per quanto riguarda il ciclo dell'acqua: sorgenti e ambiti di alimentazione; zone di tutela della falda idrica e di ricarica degli acquiferi sotterranei; zone a diversa criticità e obiettivi di qualità e quantità; elenco attività produttive idroesigenti/idroinquinanti; insediamenti esistenti e di nuova previsione; richiesta di limitazioni alla impermeabilizzazione delle superfici urbane.

Ai comuni spetta, in base al PTCP, il compito di compilare "bilanci idrici" e svolgere "studi idrici d'area", e di definire prescrizioni sul risparmio idrico e sulla tutela delle falde, attraverso "idonei strumenti attuativi e regolamentari".

L'accertamento - richiesto dalla legge regionale - della sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali viene di fatto demandato ai Comuni, anche se non è difficile riconoscere che in particolare per il ciclo dell'acqua una valutazione della sostenibilità delle scelte vada effettuata ad una scala territoriale adeguata.

- b) CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI RISPETTO ALLA CRITICITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA
- c) DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI
- d) ELEMENTI E SISTEMI DA TUTELARE: sistema delle aree agricole; unità di paesaggio (da individuare a livello comunale); ambiti del territorio rurale: ambiti di valore naturale e ambientale; ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ambiti agricoli periurbani.

- e) SISTEMA INSEDIATIVO STORICO; AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.
- f) SOSTENIBILITÀ ED EFFICIENZA DEL SISTEMA INSEDIATIVO: INDIRIZZI E DIRETTIVE PER LA CITTÀ REGIONALE DI SASSUOLO E FIORANO E PER IL SISTEMA INSEDIATIVO DELLA FASCIA PEDECOLLINARE (ART.58)
- g) AMBITI SUBPROVINCIALI PER IL COORDINAMENTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE (art.41)
- h) RUOLI DEI CENTRI ABITATI NEL SISTEMA INSEDIATIVO - DOTAZIONI TERRITORIALI - CENTRI URBANI NEI QUALI REALIZZARE SPAZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (art.A-25 comma 4): art.39

La città di Sassuolo/Fiorano, costituita dalla conurbazione fisica e funzionale dei centri di Sassuolo e Fiorano, è definita come tale all'art.39 del PTCP.

Il sistema insediativo per attività produttive: il PTCP individua Poli produttivi di rilievo provinciale, tra i quali Sassuolo-Fiorano, per i quali (art.50) la Provincia promuove la definizione di un Accordo di Programma ai fini di un Progetto di qualificazione e Sviluppo (sede per la definizione di forme di perequazione territoriale)

Le aree produttive di Fiorano, Maranello, Formigine e Sassuolo costituiscono per il PTCP l'ambito di un polo produttivo di rilievo provinciale, da interessare da "progetti di sviluppo e riqualificazione concertata"

I Comuni in sede di PSC possono proporre al PTCP POLI FUNZIONALI come definiti all'art. A-15 comma 3 lett.b.

### 1.3 SCELTE STRATEGICHE DEI PIANI STRUTTURALI IN RAPPORTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Rispetto alla "sindrome diffusiva" di cui il PTCP rileva gli effetti ed individua la tendenza all'ulteriore crescita, lo stesso piano territoriale assegna al sistema Sassuolo-Fiorano alcuni obiettivi e azioni strategiche; in particolare:

Consolidamento della struttura policentrica e della gerarchia storicizzata del sistema insediativo: al sistema Sassuolo-Fiorano viene riconosciuto il ruolo di "città regionale", come sistema urbano di particolare complessità funzionale, morfologica e relazionale, che concorre alla qualificazione e integrazione del territorio regionale nel contesto internazionale (cap. 4.3.2).

Le politiche assegnate dal PTCP sono, più in dettaglio:

- Valorizzazione dei nodi urbani storicamente complessi
- Polarizzazione dei servizi ad alta attrattività attorno a nuovi nodi strategici ad elevata accessibilità

- Freno alla dispersione insediativa
- Tutela dall'espansione urbana della fascia pedecollinare a più elevata sensibilità ambientale
- Favorire il recupero delle aree dismesse o in dismissione
- Innalzare il livello di qualità ambientale e insediativa delle aree per insediamenti produttivi manifatturieri
- Salvaguardare un'equilibrata presenza delle diverse tipologie di distribuzione commerciale
- Tutelare i caratteri distintivi del territorio rurale e utilizzarne il patrimonio edilizio e le risorse ambientali anche per funzioni non agricole
- Valorizzare le risorse urbane periurbane e tutelare le discontinuità delle strutture insediative
- Coordinare a livello intercomunale le politiche urbane, in particolare nelle situazioni di maggiore integrazione del sistema insediativo
- Assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche, sia fra i soggetti privati, sia fra gli enti locali
- Monitorare le trasformazioni degli insediamenti.

#### LE STRATEGIE DEL PTCP: LO "SVILUPPO SENZA DILATAZIONE"

La sintesi programmatica del PTCP (cap.4.3.2.5 "Tutelare dall'espansione urbana la fascia pedecollinare del territorio provinciale a più elevata sensibilità ambientale") corrisponde all'obiettivo prestazionale di "ridurre l'impatto delle attività umane nella fascia pedecollinare e di qualificare il sistema insediativo per trasformazioni interne, di norma senza ulteriori espansioni".

Si tratta di una strategia complessiva che deve essere ampiamente condivisa dai due comuni, ma che deve trovare nei Piani Strutturali redatti in forma associata adeguate scelte strategiche coerenti e declinazioni operative efficaci, per non correre il rischio di restare una sorta di slogan con l'unico effetto pratico di rappresentare un vincolo ad ipotesi trasformazione e riorganizzazione del territorio.

Va ricordato che la sfida per una pianificazione sostenibile è costituita, in situazioni come quella del sistema Sassuolo-Fiorano, dalla capacità di ridurre le situazioni di rischio ambientale in un ambito strategico per l'equilibrio dei cicli ambientali dell'intero territorio, coniugata all'obiettivo (definito dal PTCP "non scontato né agevole") di ripristinare e mantenere "**soglie accettabili di equilibrio ambientale e di qualità urbana**".

E' a tale sistema di obiettivi che concorrono le politiche urbanistiche dei Piani Strutturali, nelle forme coordinate che lo stesso PTCP sollecita, nella consapevolezza che la riorganizzazione e riqualificazione del territorio deve essere valutata nel suo

esito complessivo che non può che essere costituito da un **bilancio delle trasformazioni**.

In altre parole, mentre è un assunto di base del piano la ferma rinuncia alla politica dell'espansione in favore di una riqualificazione/trasformazione del territorio già urbanizzato, non può essere ignorato il fatto che per attuare tale strategia occorre valutare nel merito (in una logica sovracomunale) le esigenze della riorganizzazione del territorio, introducendo anche scelte di impegno territoriale (pensiamo ad esempio ai transit points, alle nuove infrastrutture, a delocalizzazioni) che, in quanto strettamente funzionali al nuovo equilibrio insediativo e ambientale, devono essere considerate alla luce degli esiti ambientali e funzionali perseguiti e non possono quindi essere ritenute *a priori* non coerenti con la strategia generale.

#### IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Per le **infrastrutture viarie**, il PTCP prevede alcuni interventi strategici per l'area del distretto ceramico:

- il completamento della Modena-Sassuolo urbana, con la realizzazione del III° stralcio, avvenuto nel 2005;
- il completamento della nuova Pedemontana (con standard di tipo CNR III ed intersezioni a livello sfalsato); tratto Fiorano-Dinazzano;
- il collegamento Campogalliano/A22 – Sassuolo/Pedemontana, arteria che collegherà la direttrice autostradale del Brennero, il distretto produttivo ceramico, l'area della via Emilia e l'area doganale di Campogalliano. Il collegamento tra la variante alla via Emilia (località Marzaglia) e la Nuova Pedemontana in comune di Sassuolo è previsto al massimo con uno standard CNR III.

Per la **rete ferroviaria** e i nodi di interscambio modale gomma – ferro il PTCP prevede la realizzazione della piattaforma intermodale gomma-ferro di Cittanova, e la sua connessione ferroviaria diretta con lo scalo di Dinazzano in territorio di Casalgrande.

#### *Nodi di scambio modale gomma-gomma*

Sulla base del progetto DEMETRA, del successivo progetto HERMES e dei successivi Piano d'Area e PRUSST, il PTCP identifica la necessità di realizzare un insieme di piattaforme logistiche (transit points) per una superficie complessiva di 500.000 mq., tra i quali l'autoporto di Sassuolo, ed altre tre possibili localizzazioni nei comuni di Sassuolo e Fiorano.

Ovviamente i Transit Points richiedono un collegamento diretto con la rete stradale principale, per evitare ogni interferenza con il traffico urbano.

#### LA TUTELA DELLA FASCIA COLLINARE E DELL'AMBITO FLUVIALE: LA CREAZIONE DEL PARCO DEL SECCHIA E DEL PARCO REGIONALE DELLA FASCIA COLLINARE

Il PSC di Sassuolo identifica la creazione del Parco del Secchia come uno dei progetti strategici per la qualificazione del proprio territorio. A tal fine è necessario il verificarsi di alcune pre-condizioni:

- l'accertamento della sicurezza idraulica e l'eventuale creazione delle condizioni di sicurezza laddove si verificano carenze
- il completamento delle attività estrattive previste dal PAE comunale approvato nel 1998, senza che vengano prefigurati in sede di PIAE provinciale ulteriori incrementi di prelievi, e la progressiva attuazione del programma di interventi di recupero ambientale previsti per ciascun intervento
- l'inserimento di ipotesi legate alle opportunità di intervento per la sistemazione e la messa in sicurezza del sistema idraulico entro un quadro coerente di riqualificazione ambientale e di progettazione del paesaggio
- il coordinamento delle azioni di ripristino ambientale attraverso un progetto di sistemazione paesaggistica e di organizzazione della fruizione pubblica.

A tali fini sono da considerare come iniziative-pilota, che il PSC assume e mette a sistema, gli interventi previsti nell'ambito del PRUSST:

- Realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra il fiume e il Centro Storico di Sassuolo;
- Completamento della sistemazione dell'ex discarica RSU zona Pista;
- Recupero ambientale di altri poli estrattivi

#### GLI INDIRIZZI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E I POLI DI INNOVAZIONE

In questo quadro di nuovi strumenti e di nuove relazioni istituzionali, l'esperienza del piano di Sassuolo e Fiorano diviene tra l'altro occasione per la sperimentazione di uno strumento che si costituisce come **struttura organizzata** in politiche locali (partecipi di politiche di area vasta), azioni specifiche (coordinate entro strategie di respiro più generale), e progetti (alla cui messa a punto e promozione altri soggetti, non solo istituzionali, dovranno concorrere in futuro).

#### LE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

Alla **definizione delle condizioni di sostenibilità** relative alle politiche di scala sovracomunale Sassuolo e Fiorano contribuiscono, in sede di PSC, con la valutazione delle soglie di compatibilità di interventi entro il proprio territorio, con l'indicazione di requisiti ambientali di ipotesi urbanistiche di insediamenti e infrastrutture, e con la partecipazione ad attività di monitoraggio di situazioni geografiche complesse

attraverso la fornitura di dati relativi ad indicatori preventivamente concordati.

Tali contenuti delle scelte urbanistiche sono stati definiti in coerenza con le strategie e prestazioni assegnate all'area dal PTCP, promuovendo azioni "tese a favorire l'insediamento di attività produttive più compatibili, la rilocalizzazione delle attività non compatibili o non compatibilizzabili, i processi di adeguamento tecnico e tecnologico delle attività produttive già insediate per accrescerne la compatibilità ambientale ed urbanistica, gli interventi di potenziamento delle dotazioni logistiche, in particolare di quelle utili a ridurre il traffico su strada".

Per quanto riguarda l'obiettivo della **tutela delle risorse idriche sotterranee**, considerato strategico nella definizione della sostenibilità delle scelte di pianificazione, un ruolo primario nella definizione delle condizioni di compatibilità e delle azioni di risanamento in rapporto alle (interventi sulle reti tecnologiche, azioni di bonifica ambientale) sarà svolto dall'applicazione alla scala territoriale dei due comuni delle indicazioni contenute nel PTCP in base all'utilizzo delle Carte della vulnerabilità (prestazioni-obiettivo sulle qualità delle acque, articolate per zone territoriali).

#### 1.4 I CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON LA PROVINCIA DI MODENA PER LA FORMAZIONE DEI P.S.C. IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI SASSUOLO E DI FIORANO MODENESE

La stipula dell'Accordo di Pianificazione comporta la riduzione della metà dei termini e, la semplificazione procedurale di cui ai commi 7, 9 e 10 dell'art.32 della L.R. 20 del 24.03.2000, e costituisce ulteriore riferimento per le riserve che la Giunta Provinciale può sollevare.

La stipula dell'accordo determina l'obbligo per le Amministrazioni proponenti e per l'Amministrazione Provinciale di conformare le proprie determinazioni ai contenuti dell'accordo (*articolo 14 comma 8 L.R.20/2000*)

L'accordo di pianificazione: *"definisce l'insieme condiviso degli elementi che costituiscono parametro per le scelte pianificatorie"* (art.14, comma 7 LR 20/2000) e *"ottiene in particolare ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle valutazioni in merito alle scelte strategiche di assetto dello stesso"* (art.32, comma 3 LR 20/2000).

L'accordo costituisce ulteriore riferimento per le riserve che la Giunta Provinciale può sollevare in merito al Piano Strutturale Comunale in forma associata (art.32 comma 7 LR 20/2000).

Nella predisposizione e nell'approvazione del PSC il Comune di Sassuolo ha tenuto

conto dei contenuti conoscitivi e delle valutazioni espresse nell'Accordo di Pianificazione e negli atti e richiamati e si è conformato alle determinazioni in essi contenute.

Nel testo dell'Accordo, si richiama (art.2) la possibilità per la Provincia, ai sensi dell'art.32 comma 2 della L.R. n. 20/2000, di sollevare riserve di conformità rispetto agli strumenti sotto elencati, qualora essi abbiano rilevanza rispetto al territorio comunale oggetto dell'accordo e limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi e delle loro successive modificazioni e integrazioni:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato dal Consiglio regionale con la deliberazione n.3065 del 28 febbraio 1990;
- Piano Regionale dei Trasporti (P.R.I.T.) approvato dal Consiglio regionale con delibera n.1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del Fiume Po adottato con delibera dell'Autorità di Bacino n.18/2001, pubblicata su G.U. n.166 del 19 luglio 2001;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato dalla Giunta regionale con le deliberazioni n.1864 del 26 ottobre 1998 e n.2489 del 21 dicembre 1999;
- direttiva "Pianificazione urbanistica e aspetti geologici del territorio montano. Indirizzi per l'eventuale ridefinizione degli ambiti di cui all'art.26 del P.T.C.P." (delibera di Consiglio Provinciale n.213 del 25 ottobre 2000);
- direttiva "Direttiva per l'applicazione dell'art.63 comma 3 del P.T.C.P. in materia di viabilità" (delibera di Consiglio Provinciale n. 100 del 30 maggio 2001).
- Conferenza dei Servizi del 21 marzo 2000 e 10 maggio 2000: determinazioni ai sensi della legge regionale 14/99 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998";
- Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali (P.I.S.R.U.S.) approvato con delibera della Giunta Regionale n.5633 del 15 novembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni (10 aggiornamento del piano approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.1073 del 24 giugno 1997);
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive di cui L.R. 17/91 (P.I.A.E.) approvato con delibera di Giunta Regionale n.2082 del 6 giugno 1995 e n.756 del 23 aprile 1996;
- Piano Faunistico Provinciale approvato con delibera di Consiglio provinciale n.111 del 15 giugno 1994;
- Piano di ristrutturazione casearia approvato con delibera di Consiglio provinciale n.232 del 16 novembre 1994;
- Piano di sviluppo agroalimentare e rurale approvato con delibera di Consiglio



provinciale n. 140 del 13 maggio 1998.

Inoltre, sempre ai sensi dell'art.32 comma 2 della L.R. n. 20/2000, la Provincia può sollevare riserve di conformità rispetto agli strumenti sotto elencati, qualora essi abbiano rilevanza rispetto ai territori comunali oggetto del presente accordo e limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi e delle loro successive modificazioni e integrazioni, anche in relazione a quelli attualmente in corso qualora alla data di formulazione delle riserve siano stati formalizzati :

- PRUSST del Distretto della Ceramica;
- Programma d'Area;
- EMAS di Distretto;
- Progetto del Parco della Collina.

#### *Documentazione di riferimento per l'Accordo di Pianificazione*

Costituiscono documentazione di riferimento per l'accordo, gli elaborati testuali e cartografici redatti e allegati, come elencati nel verbale di chiusura della Conferenza di Pianificazione, dai Comuni di Fiorano Modenese e Sassuolo, nonché le valutazioni comunali, prodotti nella seduta della Conferenza di Pianificazione del 13.09.2002 e il verbale conclusivo sottoscritto dai partecipanti in data 30/09/2002, con i relativi allegati.

Il verbale di chiusura della Conferenza ed i relativi allegati sono depositati agli atti del Comune di Sassuolo (prot.29319 del 04/10/2002).

#### OBIETTIVI DEL P.S.C. IN FORMA ASSOCIATA

I Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese si sono impegnati ad attuare attraverso gli strumenti di pianificazione gli "obiettivi" e le "scelte strategiche" dettagliatamente indicati nel Documento Preliminare discusso in sede di Conferenza, con riguardo ai seguenti temi:

- IL PIANO STRUTTURALE D'AREA NEL CONTESTO DELLE DINAMICHE E DELLE POLITICHE DI DISTRETTO: RUOLI, OBIETTIVI E CONTENUTI
- LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE E IL QUADRO DELLE STRATEGIE LOCALI DELL'AREA SOVRACOMUNALE
- SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE SCELTE IN RAPPORT ALL'EFFICACIA AMBIENTALE DEL PIANO E AGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ DELLA VITA
- L'IDEA DI CITTÀ E LA SUA CONDIVISIONE. I LUOGHI E LE IDENTITÀ
- ACCESSIBILITÀ URBANA E MOBILITÀ TERRITORIALE COME CHIAVI INTERPRETATIVE DEL PIANO
- LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE: UN MODELLO COERENTE DI EVOLUZIONE DELL'ASSETTO PER PERCORSI DI SVILUPPO SOCIOECONOMICO E GLI ASSETTI FISICI RELATIVI
- IL TERRITORIO RURALE: IDENTITÀ E RELAZIONI DELL'AMBIENTE E DEL SISTEMA

## INSEDIATIVO CON L'URBANO

- LA DIMENSIONE ABITATIVA DEL SISTEMA URBANO - EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE E POLITICHE ABITATIVE ENTRO UN QUADRO DI BISOGNI IN TRASFORMAZIONE
- CITTADINI E UTENTI DELLA CITTÀ: QUALITÀ E DIMENSIONI DELLE DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
- IL DISEGNO STRUTTURALE DEL PIANO E GLI STRUMENTI DI INTERVENTO: TRASFORMAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE
- MODALITÀ DI GOVERNO DEL TERRITORIO: REGOLE E PROCESSI PER UNA GESTIONE EQUA E PARTECIPATA

Inoltre, i Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese si sono impegnati a confermare, negli elaborati del Piano Strutturale Comunale, le scelte rappresentate con delimitazioni di massima, in particolare nelle Tavole 1a e 1b "*Schema di assetto territoriale*", e come definite nel Documento Preliminare sulla base del Quadro Conoscitivo e della valutazione sulle criticità, sui limiti e condizioni alla trasformazione del territorio.

## RECEPIMENTO DELLE DETERMINAZIONI CONCORDATE AL TERMINE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

I Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese, con riferimento agli elaborati tecnici citati ed in particolare a quanto sottoscritto nel verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, si impegnano a:

1. confermare le localizzazioni funzionali, come rappresentate con delimitazioni di massima negli elaborati prodotti in sede di conferenza di pianificazione, come risultano dal "Documento Preliminare" e dalle TAVOLE 1a e 1b "Schema di assetto territoriale", e conformarsi alle determinazioni assunte nella medesima sede.
2. recepire le valutazioni formulate dagli Enti partecipanti alla Conferenza, nell'ambito degli strumenti urbanistici ritenuti maggiormente idonei, ossia gli elaborati del Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Edilizio Urbanistico e i Piani Operativi Comunali, secondo quanto definito in modo puntuale e dettagliato nelle valutazioni comunali, come si evince dai verbali della Conferenza di Pianificazione.

In particolare, con riferimento al verbale di chiusura della Conferenza e rispetto agli Allegati prodotti dagli altri Enti e soggetti partecipanti, si è deciso che:

- I Comuni s'impegnano ad integrare gli elaborati del Quadro Conoscitivo relativamente ai contenuti espressi da:  
*Allegato A (Soprintendenza ai beni archeologici);*

Allegato C (*Servizio Provinciale Difesa del Suolo – Modena*);

Allegato E (*ENEL Distribuzione*);

Allegato F (*ARPA – Sezione provinciale di Modena*);

Allegato G (*Regione Emilia Romagna – Istituto Beni Culturali*);

- rispetto all'Allegato B (*Provincia di Modena*) i Comuni e la Provincia di Modena convengono che le valutazioni definitive espresse costituiscono elemento per la formulazione delle riserve di cui all'articolo 32 comma 7 della LR 20/2000;
- per quanto concerne i contenuti del Documento Preliminare definiti in sede di Conferenza di Pianificazione relativamente alla viabilità in località Magreta e sottoscritti unitamente alle amministrazioni comunali proponenti anche dalla Provincia di Modena e del Comune di Formigine, la Provincia di Modena si impegna ad attivare le procedure di cui all'articolo 63 comma 3 del PTCP come meglio dettagliate dalla Delibera del Consiglio Provinciale n.100 del 30/05/2001.

## **2. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE NELLE SCELTE DEL PIANO STRUTTURALE**

### **2.1 LA LETTURA STRUTTURALE DEL PAESAGGIO FISICO E LE CONDIZIONI DI TRASFORMABILITÀ**

Lo studio svolto nella prima fase di predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici di Sassuolo e Fiorano da parte della Società ARKIGEO ("Indagine geologica e geomorfologica, dott.geol. G.Gasparini, prof. A.Rossi) ha consentito di disporre di una accurata lettura strutturale del territorio dei due comuni, finalizzata alla comprensione delle condizioni e delle dinamiche di evoluzione dei fenomeni, ed alla comprensione delle condizioni di equilibrio tra sviluppo insediativo, attività antropiche presenti e caratteri intrinseci dell'ambiente.

Il metodo si basa sul riconoscimento delle Unità Fisiche del Paesaggio, attraverso uno studio morfologico del paesaggio che costituisce un utile ausilio alla pianificazione territoriale, perché permette d'individuare aree con caratteristiche omogenee, sia in riferimento alla loro evoluzione passata sia, presumibilmente, a quella futura, almeno sulla scala temporale umana.

Prendendo in considerazione come indicatori significativi le "invarianti del paesaggio" (insieme delle componenti biologiche, geomorfologiche e/o insediative, che per la loro persistenza e inerzia si sono poste come elementi che hanno condizionato e condizionano l'evoluzione del sistema territoriale), sono stati descritti sinteticamente per ciascuna unità:

- lo stato e il funzionamento del sistema, cioè i processi genetici, le cause o i fattori che ne determinano la conservazione o l'evoluzione;
- le interazioni tra le diverse componenti e le relazioni con l'universo esterno (con le unità del paesaggio gerarchicamente correlate);
- la sensibilità e/o la criticità di tutto o di parte del territorio considerato, in relazione alla predisposizione a subire trasformazioni più o meno accentuate;
- i soggetti economico-sociali che sovrintendono alla conservazione o alla trasformazione del sistema.

Sulla base di queste caratteristiche è stato quindi possibile delineare gli scenari dai quali sono derivati gli obiettivi di "tutela e uso" del territorio e di conseguenza gli strumenti per impostare e verificare la pianificazione urbanistica.

## SUDDIVISIONI FISICHE DEI TERRITORI COMUNALI

Il territorio dei Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese, in base alle suddivisioni riportate nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) ricade all'interno delle Unità di Paesaggio di rango regionale n. 8 - Pianura Bolognese, Modenese e Reggiana e n. 15 - Collina Reggiana-Modenese. Si tratta di suddivisioni a scala regionale che hanno un'utilità pratica soprattutto se riferite a strumenti di piano validi a scala regionale o provinciale, mentre alla scala comunale o intercomunale non presentano grande utilità pratica, a meno di non considerare comuni territorialmente molto vasti.

Le unità di paesaggio di significatività provinciale (definite dal PTCP in base ad un approccio prettamente antropico alla suddivisione del territorio, comunque sostanzialmente coerente con le valutazioni svolte successivamente alla nostra scala), che interessano i territori di Sassuolo e Fiorano sono:

- Unità di paesaggio n.12: Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura;
- Unità di paesaggio n.18: Paesaggio della conurbazione pedemontana centro-occidentale;
- Unità di paesaggio n.21: Paesaggio della collina: prima quinta collinare occidentale.

Lo studio sul territorio di Sassuolo e Fiorano ha quindi proceduto alla suddivisione del territorio sassuolo-fioranese in Unità Fisiche del Paesaggio di rango comunale.

La suddivisione del territorio in unità fisiche del paesaggio è stata condotta dallo Studio citato considerando che alla scala regionale l'agente di modellamento principale che, direttamente o indirettamente, influenza tutti i processi geomorfologici è rappresentato dal reticolo idrografico delle acque incanalate.

Più in particolare, nei territori sassolesi e fioranesi di alta pianura sono state riconosciute e analizzate le seguenti macrounità: Conoide Secchia, Conoidi dei corsi d'acqua minori e Alta Pianura. Le colline sono invece suddivise nelle macrounità: Crinali, Fondovalle, Prima Quinta Collinare, Salvarola. Alle Macrounità si aggiungono le Mesounità e le Microunità, secondo una suddivisione gerarchizzata.

Le Unità Fisiche di Paesaggio rappresentano delle suddivisioni territoriali utili a fini di pianificazione in quanto oggetti fisici ben precisi che presentano una propria continuità spaziale e delle proprie caratteristiche fisiche (substrato litologico, fenomeni morfogenetici, grado di antropizzazione, etc.) che hanno condizionato e condizionano i rapporti tra esseri viventi (animali, vegetali e umani) ed evoluzione naturale dell'assetto territoriale.

Da questo discorso deriva che le Unità Fisiche di Paesaggio rappresentano delle suddivisioni fisiche del territorio dalle quali non si dovrebbe prescindere per la gestione

dello stesso, a meno di non volere travalicare quelle che sono le caratteristiche e differenze tangibili che rendono il paesaggio naturale un sistema composito di ambienti dinamici diversi, in mutua relazione tra di loro, e "naturalmente" pianificato.

A partire dalla Carta delle Unità Fisiche di Paesaggio è stata derivata una carta di sintesi, detta **Carta di Progetto**. I limiti delle perimetrazioni areali, in essa riportati, non sempre coincidono con i limiti delle Unità Fisiche di Paesaggio, in quanto nella stesura si è dovuto necessariamente tenere conto di perimetrazioni cartografiche derivate dalla normativa vigente (P.T.P.R., P.T.C.P., etc.), le quali non sempre sono basate su limiti e confini di natura fisica. Per ovviare a ciò, in certi casi, la Carta di Progetto propone l'estensione di tali perimetrazioni per farle coincidere meglio con limiti fisici e quindi con quelli specifici delle Unità Fisiche di Paesaggio.

I territori comunali di Sassuolo e di Fiorano, dal punto di vista pianificatorio, sono suddivisibili in aree classificabili entro le due categorie seguenti:

*a. Aree trasformabili*

Sono aree trasformabili, in ottemperanza comunque alle prescrizioni del DM LL.PP. 11.3.88 *Nuove norme tecniche per terreni e opere di sostegno e fondazioni* ed alla normativa specifica dei vari settori (urbanistica, attività estrattive, etc.).

Nei casi di progetti relativi ad opere strategicamente e/o urbanisticamente importanti è comunque auspicabile l'esecuzione di studi territorialmente adeguati agli impatti che tali interventi, si suppone, possano provocare sul territorio e sull'ambiente.

*b. Aree da sottoporre a tutela*

Le aree da sottoporre a tutela sono quelle parti del territorio che presentano caratteristiche naturali di pregio, di vulnerabilità di degrado o di interesse pubblico, qui distinte in tre categorie principali:

*2.1.) aree da tutelare per fragilità intrinseca;*

*2.2.) aree da tutelare perché soggette a degrado;*

*2.3.) aree da tutelare per pregio naturale.*

## 2.2 LO STATO DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E L'USO DELLE RISORSE: IL MONITORAGGIO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI DEL DISTRETTO CERAMICO

Le note che seguono sono tratte dal Quadro Conoscitivo del PSC, a cui si rimanda per una consultazione più puntuale delle valutazioni compiute dal PSC, che hanno costituito la base interpretativa per la definizione delle scelte del PSC in campo ambientale (e più in generale, del "profilo ambientale" delle scelte del PSC).

**Acque superficiali**

Dai dati derivanti dallo Studio ambientale d'area condotto dall'Arpa nel 1997 per i comuni di Sassuolo, Fiorano e Maranello (Analisi ambientale d'area), si desume che l'ambiente fluviale (in special modo la rete idrografica secondaria) è quanto mai degradato, incapace di opporsi all'impatto antropogenico causato dall'area comprensoriale delle ceramiche. Il solo fiume Secchia mantiene le discrete caratteristiche qualitative rilevate in ingresso al territorio, mentre i restanti corpi idrici indagati evidenziano notevoli scadimenti qualitativi in uscita dai confini territoriali. Poiché la qualità delle acque è data dalla risultante tra la capacità autodepurativa dell'ecosistema fluviale ed il carico inquinante in esse sversato, è evidente che gli inquinanti siano presenti in quantità eccedente alle capacità di reazione e di riequilibrio dei corpi idrici. Nel fiume Secchia si registra una significativa compromissione dello stato di qualità delle acque sin dalle zone più a monte: l'impatto successivo degli apporti di scarichi civili e suinicoli del torrente Rossenna ed il contributo dei reflui fognari degli insediamenti civili e produttivi nel tratto pedecollinare ne acquiscono successivamente lo scadimento. Più a valle, nonostante l'apporto sia del torrente Fossa di Spezzano, collettore di tutte le fognature industriali e civili non solo di Fiorano e Sassuolo, ma anche di Maranello e Serramazzoni, che del torrente Tresinaro a sua volta collettore di un ampio territorio nel reggiano, la qualità del fiume rimane pressoché costante.

Anche i dati dello studio EMAS per il distretto ceramico 2002 mettono in luce come il livello di qualità ecologica dei torrenti Fossa di Spezzano e Tresinaro sia inferiore a quello del fiume Secchia, sia nel tratto a monte (zona di Castellarano), che in quello a valle (zona Casse di Espansione). La qualità delle acque superficiali può considerarsi sufficiente per il solo fiume Secchia, anche se occorre evidenziare lo scadimento qualitativo progressivo dall'ingresso all'uscita dell'ambito territoriale considerato. Per i restanti corpi idrici, Fossa di Spezzano e Tresinaro, le rilevazioni analitiche ne sottolineano lo scadente livello qualitativo.

Relativamente al bacino del fiume Secchia, si osserva un'elevata mineralizzazione delle acque, soprattutto nel tratto montano-collinare; l'analisi dell'andamento del boro dimostra il rilevante apporto dello stesso derivante dai torrenti Fossa e Tresinaro. I parametri relativi a B.O.D.<sub>5</sub> ed a C.O.D. non risultano particolarmente sostenuti sull'asta principale del fiume Secchia, mentre per quanto attiene ai torrenti Fossa e Tresinaro si presenta un'elevata concentrazione del C.O.D. rispetto al B.O.D.<sub>5</sub>, tale da far ipotizzare un notevole carico inquinante costituito da una frazione di materiale organico bioresistente.

Già le conclusioni del Bilancio ambientale 2000 del Distretto Ceramico avevano rilevato come la risposta depurativa risultasse adeguata ai bisogni locali, ma da quanto

emergeva dall'analisi dei carichi inquinanti, era evidente come fosse insufficiente questa sola azione per il miglioramento qualitativo delle acque superficiali e sotterranee. In ottemperanza al dettato legislativo D.Lgs. 152/99 e successive integrazioni, si ravvisava l'esigenza di acquisire dati sull'efficienza depurativa per quanto attiene alla risposta della depurazione dei reflui civili. Inoltre dovrà essere sviluppata un'analisi che consenta attraverso una stima della percentuale di abbattimento, di quantificare dal carico generato, il carico sversato e veicolato al fine di valutare l'impatto indotto dai singoli settori di generazione.

Inoltre il Bilancio poneva l'attenzione alla complessa problematica relativa al Deflusso Minimo Vitale, in quanto appare di difficile soluzione compatibilizzare le esigenze del settore agricolo per quanto attiene la richiesta di acqua ad uso irriguo, la necessità di mantenimento dell'equilibrio dell'ecosistema fluviale e la natura torrentizia dei corpi idrici. In proposito sono state avanzate dal Consorzio della Bonifica Parmigiana Moglia-Secchia tre possibilità di invaso (valutate fattibili e complementari) per garantire l'erogazione nei canali di Modena e Reggio nei mesi di luglio e agosto, mantenendo il deflusso minimo vitale di 2,18 mc/sec per il fiume Secchia.

Per quanto riguarda lo scolo delle acque, va ricordato che il canale di Modena viene utilizzato anche a questo scopo, per la maggior parte per lo scolo di acque bianche; le previsioni insediative dei PSC potrebbero richiedere l'adeguamento della sezione di deflusso, o in alternativa la costruzione di casse di espansione o di scolmatori di piena con deflusso nel fiume Secchia.

Su proposta del Consorzio sarà valutata in sede di PSC l'ipotesi di a previsione di opere idrauliche per la ritenuta idrica (area in destra idraulica a monte della traversa di S.Michele dei Mucchietti; ex cave di via Ancora e Ca' del bosco di sotto; canale di Modena – comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.

### **Acque sotterranee**

#### STATO E IMPIEGHI DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE

Su tutta l'area considerata il livello piezometrico della falda superficiale presenta quote superiori a quelle della falda sottostante; si determinano pertanto flussi di drenanza dall'alto verso il basso, che costituiscono uno dei principali fattori di ricarica del secondo acquifero. La distribuzione areale della differenza di carico idrostatico manifesta un incremento procedendo da ovest verso est, in quanto da valori mediamente inferiori a 5-10m, presso il centro abitato di Fiorano, si passa a dislivelli mediamente superiori a 15m lungo la fascia del fiume Secchia.

Era stato osservato, nel corso dell'Analisi ambientale d'area condotta dall'Arpa nel 1997, un sostanziale equilibrio dei livelli di falda: il regime delle piogge può provocare



*alcune variazioni più o meno significative alla portata delle falde.* Dalla lettura dei dati rilevati nel biennio 1999-2000 a confronto con quelli del periodo 1997-1998 (5° rapporto sulla qualità delle acque, svolto da Provincia di Modena e ARPA e pubblicato nel dicembre 2001), risulta una condizione di stazionarietà nell'anno 1999 e un decremento piezometrico per l'anno 2000.

Le conclusioni del Bilancio Ambientale 2000 del Distretto segnalano:

- l'esigenza primaria di acquisizione di ulteriori informazioni relativamente all'emungimento delle acque sotterranee, stante le difficoltà di reperimento dei dati dei prelievi ad uso privato di tipo civile, agricolo e industriale al fine di poter attuare il bilancio idrico complessivo dell'area della conoide del Secchia. Inoltre, dalle analisi condotte nel corso dello studio EMAS sul distretto ceramico appare un elevato consumo della risorsa idrica sotterranea.

#### QUALITÀ DELLE ACQUE SOTTERRANEE

La qualità delle acque sotterranee è discreta, in particolare nell'areale prossimo all'area di alimentazione del fiume Secchia, in quanto, stante i bassi contenuti in nitrati delle acque superficiali inferiori a 2 mg/l, la ricarica fluviale svolge una azione mitigativa nei confronti degli apporti di sostanze azotate che permeano dalla superficie topografica.

Relativamente alla classificazione delle acque sotterranee, essa deriva, secondo il DLgs 152/99, da aspetti sia qualitativi che quantitativi. Le analisi condotte dallo studio EMAS mostrano una particolare criticità rilevata sulle acque condotte nel comune di Fiorano a causa degli elevati livelli di nitrati presenti. Le condizioni qualitative delle acque sotterranee di Sassuolo non mostrano al momento criticità in merito.

La qualità delle acque sotterranee risulta migliore in prossimità dell'area di alimentazione del fiume Secchia, in quanto la ricarica fluviale svolge un'azione mitigativa nei confronti degli apporti di sostanze azotate. Dall'elaborazione delle carte di qualità delle acque sotterranee relative alle isocone dei nitrati, si riscontra che il 45% delle acque nell'acquifero esaminato hanno concentrazioni di nitrati inferiori ai 30 mg/l, e quindi presentano acque di buona qualità, il 37% ha concentrazioni di nitrati tra i 30 e i 50 mg/l, benché vengono considerate potenzialmente a rischio sono ancora inferiori a 50 mg/l, c.m.a (concentrazione massima ammissibile) prevista dal D.P.R. 236 che norma i requisiti di qualità delle acque destinate al consumo umano. Il restante 18% ha concentrazioni superiori ai 50 mg/l e quindi sono da considerare non potabili.

#### VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI ALL'INQUINAMENTO

Per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi, l'area in esame ricade in una fascia di rischio medio, ma presenta anche ampie fasce ad elevata vulnerabilità in corrispondenza dei depositi di conoidi, per la presenza di diffusi affioramenti di ghiaia.

La constatazione dell'insufficiente conoscenza della funzionalità e delle condizioni di criticità della rete fognaria dell'area urbana ha portato alla decisione dei due comuni d'intesa con SAT, in sede di Conferenza, di realizzare uno studio specificamente destinato ad approfondire e aggiornare il quadro conoscitivo sulla situazione esistente, e ad effettuare attraverso simulazioni matematiche valutazioni sull'esigenza di interventi di adeguamento in relazione alle ipotesi di riqualificazione urbanistica alla base del PSC.

### ***Impermeabilizzazione dei suoli***

Il Bilancio Ambientale di distretto calcola l'incidenza dell'area urbanizzata sul totale del Comune, nella misura del 35,3% a Fiorano e del 27,7% a Sassuolo; i due comuni incidono per quasi il 40% sul totale di suolo impermeabilizzato dell'intero distretto (10 comuni), che presenta un'incidenza media del 15,3%.

In fase di redazione dei PSC sarà approfondita l'analisi della situazione di impermeabilizzazione dei suoli, con particolare attenzione al dimensionamento del fenomeno di utilizzo degli spazi esterni come depositi all'aperto di prodotti ceramici, anche al fine di valutare l'entità dei benefici connessi al trasferimento e/o riorganizzazione di funzioni logistiche. Obiettivo del PSC e del RUE sarà al riguardo prevedere forme di incentivazione capaci di innescare circuiti virtuosi nella progressiva trasformazione dei caratteri insediativi del processo, per ridurre la congestione fisica, l'inquinamento da traffico pesante e l'impermeabilizzazione dei suoli.

### ***Qualità dell'aria***

L'area dei due Comuni è collocata nella fascia pedecollinare in cui sono presenti sia la pianura, sia i primi rilievi appenninici. La valle del Secchia penetra nell'Appennino ed è caratterizzata da aspetti specifici che sono determinanti nel migliorare le capacità dispersive dell'atmosfera nell'area in esame, generando condizioni atmosferiche meno critiche rispetto alla zona pianeggiante.

Gli inquinanti tendono ad accumularsi nei periodi di stabilità atmosferica. Come evidenziato nell'ambito dell'analisi ambientale d'area svolta da ARPA e nell'ESAME applicato al Distretto Ceramico, la stabilità è più frequente in inverno, mentre in primavera il fenomeno è limitato generalmente alle sole ore notturne. Le inversioni notturne che si verificano nella stagione invernale sono spesso consistenti; al suolo l'inversione si rompe solo nelle ore centrali del giorno, mentre in quota può permanere stabile durante tutto il giorno. In queste situazioni si hanno le massime concentrazioni degli inquinanti in atmosfera.

L'analisi ambientale d'area, svolta nel 1997 da ARPA per incarico dei tre comuni di Sassuolo, Fiorano e Maranello, aveva consentito di disporre dei seguenti dati:

- la localizzazione delle aziende aventi autorizzazioni alle emissioni di polveri totali

sospese;

- le emissioni dovute al traffico veicolare
- i parametri meteorologici dell'area, che influenzano direttamente la diluizione o la concentrazione degli inquinanti in atmosfera
- i dati del monitoraggio in alcuni punti dell'area, per la valutazione della qualità dell'aria in riferimento agli standard di qualità definiti dalla normativa vigente
- il trends delle concentrazioni degli inquinanti, calcolato sulla serie storica ('90-'96) della stazione di Sassuolo.

L'ARPA nella Relazione del 2002 sulla qualità dell'aria in provincia ha illustrato il monitoraggio operato nel territorio del Distretto Ceramico (Comuni di Maranello, Sassuolo, Formigine, Fiorano, Solignano, Castelvetro). L'analisi dei dati su quattro inquinanti (98° percentile e valore medio annuale per CO, NO<sub>2</sub>, ozono troposferico e PTS) evidenzia una situazione pressoché stazionaria negli ultimi 5 anni. Nell'anno 2000 si evidenziano comunque numerosi superamenti del livello di attenzione delle Polveri, che sono l'unico parametro per cui si è superato anche il livello di allarme.

In sintesi la qualità dell'aria rilevata nei Comuni del distretto ceramico è risultata paragonabile a quanto registrato nell'anno 2000 a livello Provinciale.

Gli inquinanti critici risultano prevalentemente le polveri, sia totali che fini, e l'ozono come già evidenziato in tutte le altre realtà monitorate. In generale, tutte le concentrazioni rilevate, se confrontate con quelle della realtà di Modena, non evidenziano particolari differenze, né sugli inquinanti gassosi, né sulle polveri, ad eccezione del benzene che risulta sostanzialmente più basso; questo, nonostante le caratteristiche fondamentalmente differenti di queste due realtà, l'una prevalentemente urbana, l'altra con un polo produttivo di importanza mondiale.

I dati rilevati sono in effetti influenzati in modo determinante dalla collocazione delle stazioni di monitoraggio, che nel caso del distretto ceramico sono posizionate in aree residenziali e non sono quindi rappresentative della realtà industriale e del traffico di tipo pesante.

Il Bilancio Ambientale 2000 del Distretto Ceramico riportava i dati relativi a 18 indicatori (di pressione, di stato e di risposta), rispetto ai quali venivano formulate le seguenti conclusioni (relative all'intero distretto modenese e reggiano).

Relativamente alle pressioni è possibile notare che il carico inquinante derivante dal comparto produttivo è stato nel corso degli anni consistentemente ridotto sia per la tecnologia di abbattimento installata che per modifiche tecnologiche e di materie prime. Il contributo delle emissioni fisse da parte dell'uso civile di combustibili è pari al 6% rispetto a quello industriale.

Le mappe di diffusione degli inquinanti in atmosfera derivanti dalle emissioni del comparto ceramico indicano un peso del 15% rispetto a quanto rilevato dalle stazioni di

monitoraggio.

Consistente rimane la pressione esercitata dal traffico sia autoveicolare che pesante indotto dalle attività produttive.

La qualità dell'aria evidenzia una situazione di generale compromissione facendo riferimento ai superamenti dei livelli di attenzione misurati e ai valori di punta rilevati nei periodi di più difficile diffusione degli inquinanti e all'indice di benessere registrato nell'area in esame progressivamente peggiorato.

Relativamente alle risposte messe in campo sino ad ora è necessario sottolineare la consistente rimozione degli inquinanti emessi dal settore produttivo sia per l'impegno del privato che per lo stimolo del pubblico con protocolli di intesa sul mantenimento dei carichi inquinanti, con il monitoraggio e delle emissioni e delle immissioni con il consistente lavoro sulla riduzione dei volumi di portata e di limiti autorizzati sulle emissioni del comparto ceramico.

Le problematiche aperte evidenziate sono da collegare a :

- flussi di traffico e infrastrutture,
- logistica nel processo produttivo,
- sistema informativo.

Relativamente a quest'ultimo aspetto è necessario sottolineare:

- le stazioni di monitoraggio attualmente presenti, vista la loro ubicazione, informano sulla qualità dell'aria in zone urbane a medio e alto traffico e non più del diretto e indiretto impatto dell'industria ceramica;
- gli analizzatori presenti non sono adeguati a quanto previsto dalla recente normativa che richiede il monitoraggio delle polveri fini PM10 e del benzene oltre agli inquinanti tradizionali;
- è necessario individuare flussi informativi e azioni che permettano di valutare i flussi di traffico reali nel comprensorio e i miglioramenti rispetto all'ampliamento del trasporto su ferro e consentono di monitorare gli effetti delle azioni che necessariamente si dovranno attuare;
- è necessario avviare studi per individuare il contributo del comparto ceramico in termini di emissione di particelle fini PM10.

### **Rumore**

L'Analisi ambientale d'area evidenzia, in base all'esame delle due diverse classificazioni acustiche dei territori comunali (che richiedono una omogeneizzazione metodologica) alcuni elementi di criticità:

- incompatibilità per la commistione di aree produttive con aree residenziali;
- problematiche potenzialmente indotte dal trasferimento di attività produttive, rispetto ai territori limitrofi a quelli di destinazione;

- particolare attenzione da porre, in sede di pianificazione, alla localizzazione di siti sensibili (scuole, parchi e case di cura) in rapporto al rumore ambientale prodotto dal traffico veicolare.

Nel più recente Bilancio Ambientale del Distretto Ceramico, vengono forniti dati utilizzando otto indicatori, e si perviene ad alcune conclusioni:

- Gli esposti riconducibili all'attività ceramica sono presenti, sia nel 1997 che nel 1998, in una percentuale più alta con tendenza all'aumento, rispetto alle altre attività industriali non ceramiche che risultano invece in diminuzione.
- Si può infatti notare che, in base alle verifiche cui questi esposti hanno dato luogo, l'attività ceramica rimane la maggiore responsabile del superamento di limiti assoluti e differenziali, ma con una certa tendenza alla diminuzione dal 1997 al 1998.
- Analogo discorso vale per le ordinanze emesse.

### ***Inquinamento del suolo***

L'analisi d'Area 1997 rileva, per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici, i pochi allevamenti ubicati in area di divieto di spandimento o situati a ridosso di insediamenti urbani. Lo studio ritiene pertanto auspicabile una loro riconversione o ristrutturazione, al fine di minimizzare il relativo impatto territoriale.

I dati di fonte Azienda Sanitaria Locale di Modena consentono di aggiornare al 2000 le informazioni georeferenziate sugli allevamenti, mentre dal censimento dell'agricoltura, dati provvisori, emerge nel decennio 1990-2000 un dimezzamento delle aziende sia a Fiorano che a Sassuolo. Il numero dei capi si dimezza a Fiorano e si contrae di un quarto a Sassuolo.

L'area dispone, come per le altre componenti, dei dati e delle valutazioni del Bilancio Ambientale 2000, che considera otto indicatori di pressione (attività estrattiva e allevamenti zootecnici), di stato e di risposta. Le conclusioni a cui perviene il documento sono:

- Si segnala come il distretto contribuisca rilevantemente: la pressione indotta dalla concentrata presenza dell'attività estrattiva presenta una percentuale doppia rispetto alla sua estensione territoriale.
- L'analisi del deficit idrico dei suoli coltivati conferma la necessità di predisporre gli strumenti per la valutazione del bilancio idrico di area, al fine di suggerire le scelte colturali più adeguate alla realtà dell'area.

### ***Inquinamento elettromagnetico***

Sono stati effettuati rilievi di campo elettrico e campo magnetico lungo gli elettrodotti A-T (132 kV) che interessano il territorio: n.620 Fiorano-Floorgres - n.622 Fiorano-Sassuolo - n. 623 Rubiera-Sassuolo; n.624 Le Piane-Castellarano - n.625 Sassuolo-

Pavullo - n.850 Rubiera-Ponte Fossa - n.851 Ponte Fossa-Maranello.

Per tutte le linee, ad eccezione della n.625 Sassuolo-Pavullo, alla distanza di 50 m. dal centro della linea i valori di campo magnetico sono inferiori a 0,2  $\mu$ T.

Come rileva il Bilancio Ambientale del Distretto, l'elevata attività antropica caratteristica del distretto comporta un numero di elettrodotti e di cabine di trasformazione che, se rapportati al territorio, si attesta su valori superiori a quelli caratteristici della provincia. Questi impianti implicano un'occupazione di territorio superiore a quella effettivamente interessata dall'impianto, in quanto in base alla L.R. 30/2000, sono da applicare, sia per gli impianti esistenti che per quelli futuri, delle fasce di rispetto in cui non saranno possibili future edificazioni o attività che comportino permanenza di persone superiore alle 4 ore.

La Conferenza di Pianificazione ha acquisito il documento, predisposto da ENEL Distribuzione – Direzione Emilia Romagna, Esercizio di Modena, relativo alle “Infrastrutture per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica” nei comuni di Sassuolo e Fiorano. Tale documento contiene la descrizione delle caratteristiche generali della rete elettrica, e l'articolazione della rete (linee AT, Cabine Primarie AT/MT, linee MT, Cabine secondarie MT/bT). Tali informazioni sono individuate anche nella cartografia che accompagna questo documento (Schema preliminare di assetto).

Per quanto riguarda il censimento degli impianti per eventuali futuri risanamenti, la procedura da adottare – una volta fissati in modo completo i termini del problema e gli obiettivi – è quella di una verifica tecnica della fattibilità e delle implicazioni degli interventi, da condurre tempestivamente in sede di formazione del Piano Strutturale, con la partecipazione degli altri enti interessati (ARPA E AUSL in particolare).

### ***Rifiuti - siti contaminati***

L'Analisi d'Area aveva evidenziato la situazione (al 1997) delle bonifiche dei *siti contaminati*: sono stati censiti 19 siti a Fiorano, di cui 18 bonificati ed uno con bonifica iniziata, e 18 a Sassuolo, di cui 3 messi in sicurezza, 13 bonificati, 1 iniziato e uno da fare (ceramica FAP).

Le stazioni *ecologiche* presenti nell'area risultavano:

- Fiorano Modenese - Spezzano, via Canaletto (zona ind.le mq. 1.000)
- Sassuolo, via Regina Pacis 330 (area impiantistica depuratore).

I *centri di rottamazione autoveicoli* erano due, entrambi a Sassuolo, di cui uno (Mattioli, 500 automezzi) non compatibile con il PRG.

Il Bilancio Ambientale del Distretto considera 11 indicatori (tra i quali la produzione di rifiuti solidi urbani, quella di rifiuti speciali e di rifiuti speciali nel comparto ceramico), e perviene alle conclusioni seguenti.

Nel distretto, così come si rileva in ambito provinciale e regionale, ad una tendenza all'aumento della produzione dei Rifiuti Solidi Urbani corrisponde un aumento delle raccolte differenziate con valori crescenti che, in tendenza, molto presumibilmente supereranno gli obiettivi prefissati per legge.

Le analisi sulla produzioni dei rifiuti speciali dovranno essere approfondite per verificare l'attendibilità delle informazioni contenute nelle dichiarazioni sul M.U.D.

Per quanto riguarda i rifiuti prodotti dal comparto ceramico si osserva un ricorso pressoché generalizzato al recupero e riutilizzo nello stesso ciclo produttivo o in idonei impianti debitamente autorizzati che hanno fortemente contribuito alla drastica riduzione della presenza di siti contaminati.

Oltre ad una sempre maggior ricorso alla raccolta differenziata ed al conseguente riutilizzo delle frazioni raccolte l'auspicabile diminuzione della produzione dei rifiuti dovrà essere perseguita, nella filosofia del D.Lgs n.22/97, con la prevenzione a monte su materiali e prodotti potenziali fonti di rifiuti e con la responsabilizzazione di tutti i soggetti interessati.

Occorre poi continuare le azioni sino ad ora effettuate per la bonifica dei siti contaminati. Tale attività dovrà essere intrapresa anche alla luce dei contenuti del Protocollo di intesa, in merito alla bonifica dei siti, siglato fra Regione, Assopiastrelle e Province di Modena e Reggio Emilia e non ancora attuato.

### **Ecosistemi - Risorse naturalistiche di interesse significativo**

Un quadro delle risorse presenti nel territorio si ricava dall'Analisi Ambientale d'Area, con importanti integrazioni provenienti dalle indagini svolte per il PTCP (aspetti vegetazionali) e dagli studi condotti per il PAE di Sassuolo (ecosistemi e biotopi). Vengono individuati e descritti:

- Corpi e corsi d'acqua
- Boschi
- Prati, pascoli e zone cespugliose
- Zone a prevalente affioramento litoide
- Verde pubblico o privato

#### *Emergenze naturalistiche:*

- Riserva naturale delle salse di Nirano
- Valle dei calanchi di Monte Ave
- Bosco di Montegibbio
- Parco di villa Clotilde
- Fossa di Spezzano all'altezza della strada Ghiarola vecchia
- Rio Corlo lungo la strada Ghiarola vecchia.

## 2.3 OBIETTIVI

### DEFINIZIONE, MISURA E VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLE SCELTE DI PIANO

Applicato alla pianificazione, il concetto di sostenibilità può essere tradotto in un indirizzo generale di questo tipo: *all'interno di un ambito territoriale vanno definite, dai soggetti che ne hanno responsabilità, quali modalità di sviluppo socio-economico sono considerate compatibili con lo stato di equilibrio delle risorse ambientali e con gli obiettivi di risanamento assunti dal piano, in misura e sotto forme tali da garantire alle generazioni future di non subire inaccettabili condizioni di limitazione nella disponibilità di risorse non rinnovabili, nella sicurezza e nella qualità della vita.*

In quanto tale, la sostenibilità ambientale e territoriale non è quindi un parametro tecnico definito "a priori", ma un'esito di un percorso di definizione di scelte progettuali delle quali una collettività assume consapevolmente la responsabilità in quanto le considera, nel proprio contesto fisico e culturale, capaci di perseguire il complesso degli obiettivi ambientali, sociali ed economici assunti dal piano.

Come previsto dalla Legge 20/2000, il sistema di obiettivi della pianificazione strutturale viene illustrato anche nel Documento di VALSAT, che ha il compito specifico di evidenziare la coerenza delle scelte di Piano con il quadro delle condizioni ambientali e territoriali e pertanto di motivare la sostenibilità del Piano Strutturale.

### COERENZA CON IL QUADRO DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE CONTENUTI NEL PROGRAMMA AMBIENTALE DELL'EMAS DI DISTRETTO

Gli obiettivi di miglioramento su cui si fonderà il Sistema di Gestione ambientale (ISO 14001) che sarà adottato dal Distretto Ceramico ai fini dell'adesione al Sistema comunitario di eco-gestione e audit EMAS riguarderanno il complesso delle politiche locali, di natura pubblica e privata.

Evidentemente il Programma Ambientale costituito da tali politiche dovrà risultare coerente con il quadro delle politiche urbanistiche e di settore, e a tal fine i Comuni di Sassuolo e Fiorano hanno garantito, fin dalla fase di avvio (Relazione dell'analisi ambientale iniziale) la propria partecipazione alle attività di definizione del Programma EMAS.

Il Programma ambientale del distretto individua, nel quadro complessivo di obiettivi, politiche e azioni, numerosi contenuti che in questa sede di Documento Preliminare vengono espressamente recepiti per quanto di competenza dei comuni di Sassuolo e Fiorano. Allo stesso modo, i PSC e i POC dei due comuni possono sviluppare, in coerenza con tale quadro e con il rispettivo quadro valutativo, obiettivi specifici e azioni



che potranno arricchire di contenuti operativi e di iniziative sperimentali il quadro di provvedimenti contenuti nel Programma Ambientale.

#### 2.4 POLITICHE E AZIONI SPECIFICHE DI TUTELA, RISANAMENTO, PROMOZIONE DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

Il PSC, attraverso disposizioni normative generali (Norme del PSC) e azioni progettuali specifiche (definizione degli Ambiti e schede relative), contiene un complesso di provvedimenti e di azioni di tutela, risanamento e promozione della qualità ambientale, che si possono così sintetizzare:

##### TUTELA, RISANAMENTO E SICUREZZA

- disciplina delle tutele e compatibilità ambientali (tutela fluviale; idrogeologica; paesaggistica, ecc.) – cfr. Tv. 2 del PSC;
- prevenzione del dissesto idrogeologico e del rischio sismico – cfr. Tav. 2 del PSC e Relazione Geologica;
- la promozione del risparmio energetico e idrico, rispetto al quale oltre a prevedere un piano energetico sovracomunale, si definiscono azioni locali quali: l'esame della qualità energetica degli edifici pubblici, la previsione negli ambiti oggetto di trasformazione dell'obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili (art. 78 delle Norme del PSC), l'introduzione di norme diffuse (RUE) di promozione del risparmio energetico e idrico e la promozione della bioedilizia attraverso forme di defiscalizzazione degli interventi;
- la qualificazione delle aree produttive come aree ecologicamente attrezzate, dotate quindi delle infrastrutture, della qualità dei servizi e delle protezioni ambientali idonee a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente (art.A-14 L.R. n.20/2000);

##### ACQUE

- tutela della risorsa idrica, a fini idropotabili, in particolare attraverso la protezione del campo acquifero di Sassuolo;
- il complesso di temi legati all'equilibrio idraulico e idrogeologico del territorio: le compensazioni idrauliche (obbligo per gli interventi edilizi di compensare il ridotto apporto idraulico alla falda); la valutazione delle condizioni di sicurezza necessaria nelle situazioni ad elevata vulnerabilità idrogeologica (tutela del rischio di inquinamento);
- l'adeguamento della funzionalità e dell'efficienza della rete fognaria, da perseguire attraverso la programmazione temporale in sede di POC di interventi prioritari;

- la definizione di un piano complessivo di riordino del sistema drenante urbano, che consenta di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche anche per le nuove aree oggetto di trasformazioni urbanistiche (cfr. l'analisi e il progetto redatti da SAT nell'ambito del Quadro Conoscitivo del PSC);
- la previsione in sede di PSC di condizioni per il miglioramento del depuratore (potenzialità attualmente prevista 120.000 abitanti equivalenti);
- il programma di azioni finalizzate al migliore utilizzo delle risorse idriche, in coerenza con il documento "Primi lineamenti del Piano Provinciale per l'uso razionale delle risorse idriche - zona montana - zona di alta pianura";
- la previsione di norme per il controllo dei sistemi di depurazione delle case sparse (recupero fabbricati rurali) all'interno del RUE.

#### BONIFICHE E RIFIUTI

- il risanamento di situazioni critiche: bonifica e recupero delle aree produttive dimesse (cfr. Schede degli Ambiti da riqualificare);
- il risanamento/recupero ambientale e la messa in sicurezza delle cave di pianura abbandonate, in rapporto sia a possibili rischi per l'incolumità, sia all'opportunità (quando verificata) di un recupero paesaggistico e ricreativo;
- la valutazione dell'ipotesi di delocalizzazione della discarica Dosile (in esaurimento), con previsione di discarica per fanghi di levigatura del gres porcellanato, e la previsione di altri siti idonei per le attività di stoccaggio e trattamento inerti;

#### *Inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico*

- la delocalizzazione di attività produttive da sedi divenute incongrue a causa dell'incompatibilità ambientale con il contesto urbano;
- la prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico ed acustico, con la previsione di dotazioni ecologiche quali ad esempio zone di distacco e di mitigazione degli impatti ambientali anche per infrastrutture per la mobilità e insediamenti produttivi;
- l'eliminazione di situazioni di inquinamento elettromagnetico e degrado paesaggistico, tra le quali si segnalano per la particolare criticità quelle connesse all'attraversamento del centro urbano di Sassuolo da parte dell'elettrodotto AT 132kV Pavullo - Sassuolo - Rubiera n.655 - 657, e le reti tecnologiche ENEL e TELECOM nella zona della Riserva naturale delle salse di Nirano;

#### PROMOZIONE DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

- Programma di potenziamento e qualificazione della vegetazione (forestazione del territorio), articolato nelle scelte di carattere generale del PSC, da attuare

attraverso il POC nel territorio rurale, e in specifici interventi entro gli ambiti da riqualificare (cfr. Schede relative agli ambiti). Il programma è finalizzato in particolare:

- al ripristino di patrimonio vegetazionale necessario ad accrescere la biopotenzialità del territorio;
  - al ripristino o alla creazione di corridoi ecologici e di aree idonee alla riproduzione di specie vegetali e animali;
  - alla riqualificazione paesaggistica e ambientale;
  - alla qualificazione degli ambiti periurbani;
  - alla protezione delle zone abitate dal rumore e dalle polveri;
  - alla dotazione di aree verdi fruibili;
  - al recupero di aree degradate e alla schermatura di aree urbane compromesse dal punto di vista del paesaggio urbano.
- la promozione, all'interno del RUE, della qualità ecologica degli interventi edilizi (bioedilizia): defiscalizzazione e altre incentivazioni economiche per interventi con caratteristiche di sicurezza, salubrità, progettazione bioclimatica, tutela ambientale, risparmio di risorse naturali e risparmio energetico;
  - le prescrizioni relative alla tutela della vegetazione e del paesaggio; i criteri di progettazione del verde negli ambiti di trasformazione;
  - la disciplina grafica e normativa delle aree rurali e verdi ai margini dell'urbanizzato, garantendo corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano attraverso azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, e previsione di usi e modalità di intervento compatibili;
  - La realizzazione e la messa a sistema di una rete continua di percorsi ciclabili urbani ed extraurbani, e di una rete di percorsi e aree pedonali organicamente inseriti nel disegno urbano;
  - la qualificazione e il potenziamento dell'offerta di verde attrezzato all'interno delle aree urbanizzate, attraverso il completamento e la messa in rete di un sistema articolato di parchi, giardini di quartiere e spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
  - la differenziazione del territorio rurale in ambiti che, sulla base di un diverso regime normativo, svolgono ruoli di protezione ambientale articolati in base alle caratteristiche ed alle relazioni con la città, in particolare nelle aree più prossime all'urbanizzato (aree di margine);
  - La realizzazione del Parco territoriale collinare, come sistema integrato di tutela del paesaggio e di offerta ricreativa e ricettiva (agriturismo), imperniata sul recupero e la valorizzazione del paesaggio, del patrimonio edilizio esistente e del sistema insediativo storico (centri storici e percorsi storici), ed in particolare del patrimonio storico-artistico (Montegibbio, Castello di Spezzano, ville e complessi rurali);

- la realizzazione del Parco fluviale del Secchia. E' compito del PSC definire un quadro più esteso e coerente di azioni, rispetto al quale si è ritenuto prioritario sviluppare un'attività di studio interdisciplinare sul tema del parco del Secchia, a cui partecipano tutti i numerosi enti che hanno competenze sulla materia.

I contenuti sui temi ambientali più propri delle politiche di trasformazione urbana possono essere sintetizzati in alcune linee strategiche:

- **dimensionamento abitativo** ancorato ad una stima accurata dell'andamento della domanda, e ad ipotesi insediative reali e verificabili, che consente di fondare il Piano sulla riqualificazione e l'integrazione dell'esistente, con il definitivo arresto della crescita diffusa;
- **risanamento di situazioni di degrado**, attraverso operazioni di riqualificazione di aree dismesse precedute da interventi di bonifica e messa in sicurezza;
- **stretta correlazione** nelle scelte insediative tra aspetti paesaggistici, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di principi di qualità ecologica.

## 2.5 SINTESI DELLE POLITICHE AMBIENTALI

Il PSC si caratterizza per l'attenzione alle problematiche dell'ambiente e della promozione di uno sviluppo sostenibile del territorio.

Le scelte riguardano in primo luogo il **sistema delle tutele**, recepito dal PTCP ed esteso a numerosi aspetti: sono classificati come "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" 1.747 ha. di territorio, oltre il 45% del totale del territorio comunale, mentre 453,4 ha (11,7%) di "ambiti di valore naturale e ambientale", sono sottoposti ad una disciplina di forte tutela e qualificazione anche a fini di fruizione naturalistica. Le aree di tutela naturalistica previste dal PTCP hanno una dimensione territoriale di 74,5 ha.; ad esse si aggiungono molte altre aree di particolare interesse naturalistico, come le aree boscate (315 ha.) e le aree fluviali (391,7 ha).

Le azioni di **qualificazione ambientale** sono molto numerose e riguardano ogni aspetto del Piano strutturale: dalla riorganizzazione del sistema produttivo, a nord della Pedemontana, con la definizione di criteri per interventi di adeguamento e infrastrutturazione tali da trasformare nel tempo gli ambiti in "aree ecologicamente attrezzate", all'adeguamento del sistema delle reti tecnologiche (fognature, acquedotto) secondo un piano-progetto sviluppato da SAT nell'ambito del PSC; dall'interramento di linee elettriche ad alta tensione che attraversano la città (inquinamento elettromagnetico), all'inversione del processo di impermeabilizzazione del suolo con "restituzione" – attraverso gli interventi di riqualificazione – di quote significative di aree permeabili, fino all'adeguamento alla normativa antisismica.

Il PSC prevede la qualificazione e il forte potenziamento della dotazione di **aree verdi** e **attrezzature sportive**, attraverso meccanismi di acquisizione e sistemazione delle aree inseriti negli obblighi connessi all'attuazione: le aree destinate a verde nel PSC con funzioni di parco e giardino pubblico e a dotazioni ecologiche sono pari a 308,1 ha (+27% rispetto alle previsioni del PRG vigente). Si segnala in particolare l'ambito di Ca' Marta, del quale si prevede il forte potenziamento attraverso l'acquisizione di aree da destinare ad attrezzature sportive e ricreative pari ad un minimo di 85.000 mq., che si aggiungono ai circa 50.000 mq. del polo sportivo attuale.

Agli interventi principali si sommeranno ulteriori quote, spesso molto rilevanti, di aree sistemate a verde pubblico che saranno cedute attraverso l'attuazione degli interventi di riqualificazione.

Sono previsti incentivi alla promozione del **risparmio energetico e idrico** e della qualità ecologica degli interventi, con sconti sugli oneri fino al 50%. Inoltre in sede di POC tutti gli interventi urbanistici significativi sono soggetti a studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

Una particolare attenzione è stata posta, in applicazione e approfondimento del progetto della Provincia di Modena, al tema dei **corridoi ecologici**, costituiti in primo luogo dai corsi d'acqua e dalle relative fasce verdi.

Attraverso scelte di tutela (aree per dotazioni ecologiche, ambiti classificati di valore ambientale, ma spesso anche attraverso politiche di acquisizione e sistemazione di aree pubbliche attraverso strategie di perequazione, il PSC pone le condizioni affinché possano essere attuate, attraverso specifici progetti e programmi di intervento (comprensivi dell'adeguamento di manufatti e opere pubbliche) da inserire nei POC, politiche di concreto ripristino/realizzazione dei "corridoi ecologici" da considerare insostituibile strumento di qualificazione ecologica del territorio, oltre ad opportunità per una fruizione continua (pedonale e ciclabile) di importanti fasce di territorio che testimoniano un assetto ormai quasi completamente perduto.

### 3. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE E DEL SISTEMA DEL VERDE

#### 3.1 QUALITÀ ECOLOGICA DEL PATRIMONIO NATURALE DEL TERRITORIO

In relazione all'obiettivo del miglioramento della qualità ecologica del sistema territoriale (insieme degli ambiti urbanizzati e del territorio rurale) da perseguire attraverso il PSC nel quadro della nuova legge urbanistica regionale, il territorio rurale diviene protagonista di una nuova attenzione della pianificazione, finalizzata all'integrazione delle attività, alla tutela della sua integrità, al ridisegno delle trasformazioni possibili in una logica di coerenza degli aspetti culturali e socioeconomici da considerare nella gestione del territorio.

La riproposizione di "segni" in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale (siepi, alberature, quinte verdi e complessi rurali recuperati) dovrà essere oggetto di specifiche azioni di valorizzazione, da promuovere attraverso *accordi con i privati*.

##### *L'uso del suolo agricolo*

Obiettivo del PSC è in questo settore favorire la modernizzazione delle pratiche produttive, in particolare incentivando la crescita e il rafforzamento della filiera agroindustriale, e migliorare la qualità delle relazioni tra attività produttive del settore agricolo e altre attività (residenza, servizi), limitando al massimo le situazioni di conflitto reale o potenziale.

Tale crescita qualitativa trova sostegno in una politica del PSC per il territorio rurale che tuteli gli usi agricoli scoraggiando con chiarezza attese speculative per destinazioni urbane, limitando al massimo l'esigenza di nuove urbanizzazioni e puntando su forme perequative per garantire a tali scelte un quadro di equità e sostenibilità economica e sociale.

Altrettanto significativo è l'obiettivo di favorire la diffusione dell'agricoltura biologica, anche al fine di contribuire alla soluzione dei problemi di inquinamento connessi alle attività agricole, derivanti dall'uso di fitofarmaci e fertilizzanti, per i quali vanno ulteriormente sviluppate le tecniche di protezione delle aree vulnerabili e le tecnologie avanzate per la riduzione degli impatti delle attività zootecniche, in particolare sul tema dello spandimento dei liquami.

Altrettanto rilevante è l'obiettivo del consolidamento, nel territorio rurale collinare, delle poche aziende agricole vitali che, affrontando notevoli difficoltà, garantiscono un fondamentale presidio del territorio e concorrono al mantenimento di una tradizione agraria di pregio. All'interno del PSC e del RUE sono state a tal fine definite norme che

consentono di affrontare le problematiche delle aziende valutando specifici Piani di Investimento Aziendale, nell'ambito della necessaria tutela paesaggistica del territorio (vincoli paesaggistici per le aree prossime ai crinali; dimensionamento della capacità edificatoria per fabbricati aziendali), garantendo attraverso requisiti prestazionali il controllo della qualità degli esiti in rapporto ai rispettivi obiettivi, ma al contempo rendendo possibili alcuni indispensabili interventi di adeguamento della organizzazione aziendale.

### 3.2 SISTEMA INSEDIATIVO IN AMBITO RURALE – AREE DI MARGINE AL TERRITORIO URBANIZZATO

I nuclei esterni al territorio urbanizzato di Sassuolo e Fiorano - di origine storica e non:- San Michele de' Mucchietti, Ubersetto, Spezzano - hanno problematiche molto diverse, ed hanno richiesto una attenta analisi delle condizioni di crescita/trasformazione che hanno subito, e delle esigenze di dotazione di servizi/integrazione, al fine di garantire il mantenimento dell'identità (da "inventare" nel caso di Ubersetto) e un livello di qualità della vita adeguato.

L'obiettivo del recupero e riuso del **patrimonio edilizio diffuso nel territorio rurale** viene perseguito attraverso un'indagine estesa all'intero patrimonio (storico e non), finalizzata a:

- valutare le condizioni di fattibilità generale di eventuali interventi di recupero a fini abitativi (condizioni di compatibilità tipologica e ambientale richieste dalla L.20/2000);
- definire le condizioni di tutela del patrimonio di interesse storico, ambientale e testimoniale, modalità e i limiti del recupero edilizio per attività connesse all'agricoltura, o per attività economiche complementari al reddito agricolo, con l'obiettivo del migliore riutilizzo delle risorse esistenti e della sostenibilità dei processi di trasformazione.

Per quanto riguarda gli **ambiti agricoli periurbani**, il PSC tutela il ruolo dei margini verdi interagiscono con i tessuti urbani in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

Un'ultima situazione, abbastanza diffusa, è quella di tessuti residenziali interclusi entro ambiti urbanizzati destinati ad attività produttive (che il PSC ha perimetrato definendoli

“**Ambiti consolidati speciali**”): vanno ricercate in questi casi le specifiche condizioni di compatibilità ambientale e, quando realisticamente possibile, di trasformazione/delocalizzazione attraverso meccanismi perequativi ed intese pubblico/privato (da promuovere in sede di POC).

### **Le condizioni del verde urbano ed extraurbano e l'apporto biologico**

Le politiche del PSC puntano sui seguenti obiettivi:

- incremento del patrimonio boschivo;
- protezione, rafforzamento e valorizzazione dei corridoi ecologici;
- incremento e differenziazione tipologica dell'offerta di verde urbano.

Ciò comporta la definizione di obiettivi di riqualificazione ecologica, sia nel senso del rafforzamento e/o ricostituzione di corridoi ecologici, sia in quello di dotazione di masse verdi per la rigenerazione ecologica.

### CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il PSC individua, come prescritto dalla L.R.20/2000, il limite del territorio urbanizzato e urbanizzabile, all'esterno del quale il territorio è definito “rurale”. Quest'ultima parte del territorio viene articolata, in base alle caratteristiche specifiche, in:

AVA – Aree di valore naturale e ambientale

ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

APA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

AAP – Ambiti agricoli periurbani.

Il territorio rurale (2.505,8 ha) costituisce nel PSC il 64,7% del totale del territorio comunale, e supera di circa 40 ha (2.462,2 ha.) il valore previsto dal PRG vigente (63,7%), a conferma della scelta di arresto dell'incremento del processo di urbanizzazione.



## 4. LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA URBANO

### 4.1 L'IDEA DI CITTÀ E LA SUA CONDIVISIONE CULTURALE E SOCIALE

La conurbazione Sassuolo-Fiorano non dispone oggi di alcuni dei fattori che si riconoscono come generatori di un organismo urbano, mentre certamente presenta alcuni caratteri tipici della città.

Tra le "assenze" è facile rilevare: la carenza di struttura; l'assenza di gerarchia tra i luoghi più significativi; la debolezza del sistema degli spazi pubblici.

Tra le condizioni positive: la dimensione demografica, la densità abitativa e la concentrazione di attività economiche; la forte presenza di *city users*; la concentrazione di funzioni di rango molto elevato; la presenza di strutture insediative storiche (centri storici e complessi monumentali).

L'idea di città (non necessariamente di una città compatta, anche se la tradizione urbana italiana non aiuta a riconoscere come tali modelli urbani più articolati e diffusi sul territorio, comuni invece in altre realtà) va intanto esaminata, nella condizione attuale, per come oggi si presenta, alla luce dell'obiettivo del progetto di Piano.

Il PSC ha compiuto una specifica attività di **lettura strutturale del sistema urbano** Sassuolo-Fiorano (mettendo a sistema, per lo più, informazioni provenienti da sedi separate ed integrandole con specifiche indagini, tra le quali una ripresa aerea a bassa quota che ha restituito un'immagine aggiornata e realistica delle condizioni attuali e degli usi reali del suolo), per coglierne, nella condizione attuale:

- i caratteri fisiografici del paesaggio
- l'impianto della matrice insediativa storica e la sua leggibilità
- le fasi di accrescimento ed i ruoli funzionali assunti dalle parti
- i processi di marginalizzazione e di degrado dei tessuti
- la ri-gerarchizzazione del territorio e la creazione - anche "impropria" - di luoghi centrali
- l'impatto del modello di accessibilità, mobilità interno-interno e interno-esterno e quello di fruizione dei maggiori servizi
- la dinamica delle relazioni territoriali di rango più elevato (gravitazioni)
- i fattori di identità e la "mappa mentale" dei luoghi per i cittadini e per gli utenti urbani
- le abitudini d'uso dello spazio pubblico e semi-pubblico e le loro principali cause (psicologiche, socio-culturali, funzionali); e in particolare: le sequenze percettive e fruibili come strumento per valutare i caratteri profondi delle relazioni tra cittadino e spazio urbano.

Il passaggio da una dimensione strettamente comunale della pianificazione (il PRG

vigente) al tentativo di delineare una nuova struttura urbana come trasformazione di un sistema insediativo quantomeno problematico richiede infatti grande prudenza e attenzione critica.

Il PRG '84 di Sassuolo - un Piano fortemente innovativo, e giustamente noto nella cultura urbanistica regionale e nazionale - non solo non ignorava, ma poneva questi temi - come si è detto fermandosi ad una scala comunale - al centro delle proprie riflessioni e strategie. Si rileva "l'assenza di una struttura urbana coerente, che consenta di percepirne l'immagine in termini di "identità", di leggerne la trama quale organismo insediativo integrato, le cui funzioni, le strutture edificate, gli spazi liberi si rapportano secondo quegli equilibri e quelle articolazioni compositive che determinano in genere l' "effetto città".

Da qui l'esigenza di "(...) cogliere i bisogni più complessi di ricomposizione qualitativa che la città richiede".

Alla luce di tali considerazioni, i presupposti della progettazione urbana divengono, nel PRG '84:

- l'identità del luogo come definizione della sua "specificità"
- la differenza del luogo.

E di conseguenza la strategia del piano diviene quella di assumere la logica progettuale come chiave interpretativa e propositiva del processo di trasformazione. Il "sistema progettuale" viene introdotto come corredo non solo culturale, ma decisamente operativo per affrontare il problema della città costruita, ed in trasformazione:

"Sottrarre lo spazio ora assegnato alla norma di vincolo, esclusivamente indicativa o prescrittiva, per affidare all'indicazione progettuale le situazioni bisognose di attuazione, la migliore delle soluzioni possibili con un procedimento sostitutivo del tradizionale generico rinvio normativo".

La strategia del piano si fonda in modo sistematico sulla creazione di nuovi "segnali urbani", ricostruiti sugli antichi, nella volontà di dare struttura anche formale alla città attraverso il progetto.

Senza poter entrare nel dettaglio, preme qui sottolineare l'esigenza di un'ideale continuità culturale con quegli obiettivi, unitamente a quella di una attenta disanima delle modalità di attuazione e del reale rapporto che si è realizzato nel tempo tra obiettivi, strategie ed esiti della pianificazione/progettazione urbana.

#### 4.2 OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE

L'innovazione da introdurre non è soltanto conseguente all'esperienza degli anni '90, al profondo mutamento del quadro delle condizioni culturali e sociali, ai nuovi strumenti di

progetto e intervento sperimentati, al nuovo quadro legislativo (tutti fattori che ampiamente richiedono, ad un ventennio dal concepimento del Piano vigente, la progettazione di un nuovo Piano), ma in particolare conseguente al passaggio dalla dimensione comunale ad una dimensione urbana complessa (il sistema urbano Sassuolo-Fiorano), rispetto al quale ulteriormente va sottoposta ad una valutazione di efficacia la gamma degli strumenti utilizzati.

In questo nuovo quadro gli obiettivi e le scelte strategiche assunti dal PSC sono in sintesi:

- Costruire e rendere leggibile un'identità urbana unitaria, basata su varie polarità (storiche e contemporanee): il Centro storico di Sassuolo, il Palazzo e il parco Ducale ed il sistema urbano dei parchi ducali; il Centro Storico di Fiorano e il Santuario; il Castello di Spezzano; il sistema delle ville; la nuova stazione ferroviaria unificata di Sassuolo; i nuovi interventi urbanistici strategici;
- Progettare i luoghi strategici e la rete delle relazioni principali secondo un modello di assetto territoriale che sia basato su una struttura urbana in grado di contrastare la tendenza alla omogeneizzazione del modello di conurbazione. Tale struttura urbana si deve basare sul concetto di relazioni tra parti significative, quindi di polarità (luoghi di qualità) e di rete di percorsi che li connettono, secondo una gerarchia chiara, che possa essere assimilata dal cittadino.
- Valorizzare i fattori di identità: i centri storici e i grandi complessi monumentali – il paesaggio – i luoghi della cultura e dello spettacolo – i luoghi di rappresentazione/comunicazione dell'impresa – i servizi urbani e territoriali
- Costruire il piano e attuarlo in forma sociale e partecipata, comunicando l'identità.
- Effettuare una revisione normativa della perimetrazione dei comparti di intervento nei centri storici, e di alcune modalità attuative (anche alla luce delle innovazioni della L.R.20/2000 e della L.R.31/2002), per migliorare le condizioni di fattibilità degli interventi di recupero e riuso;
- Creare le condizioni (accordi con i privati) per l'attuazione delle disposizioni normative (L.R.16/2002) per la progressiva eliminazione delle situazioni determinate da elementi architettonici "incongrui".

#### CENTRI STORICI, INSEDIAMENTI ED EDIFICI STORICI

Il **sistema insediativo storico** (analizzato nel Quadro conoscitivo attraverso indagini sulla struttura storica del territorio e schedatura di tutti i beni) è costituito dai centri storici di Sassuolo e San Michele (44,2 ha), dagli insediamenti storici (14,8 ha) e dai complessi edilizi storici (27,2 ha), per un totale di 86,2 ha di territorio soggetto a tutela storico-culturale e ad interventi di restauro e risanamento, che supera per estensione di

oltre il 35% la dimensione delle aree oggi soggette a tutela nel PRG vigente (zona omogenea A – zona omogenea B1).

Pur non essendo stata rivista integralmente la disciplina particolareggiata del Centro Storico di Sassuolo (di cui vengono pertanto confermate nel PSC le categorie di intervento sulle unità edilizie, riportate nella tav.7.2 e 7.3 del PSC per le categorie del restauro e del risanamento conservativo, e nel RUE per le altre), il PSC e il RUE di Sassuolo operano alcune scelte rilevanti, finalizzate al potenziamento degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e dei tessuti storici:

- la tavola “Interventi strutturali nel centro storico di Sassuolo” (tav.7.1, scala 1:2.000) definisce una strategia di qualificazione del centro storico imperniata sul sistema delle piazze, sulle attività terziarie pubbliche e private ai piani terra lungo i percorsi principali, e su porzioni di tessuti storici che per la loro importanza richiedono approfondimenti nella definizione di modalità di intervento, come fase intermedia tra il PSC e i piani attuativi. In tali ambiti – sovente assoggettati dal PRG precedente a piani particolareggiati che per la loro dimensione e complessità non hanno potuto essere nemmeno avviati – il PSC, sulla base degli obiettivi e delle norme relative al sistema insediativo storico (capo 3.1 delle Norme del PSC), affida al POC il compito di specificare le caratteristiche dei tessuti edilizi, degli usi e delle condizioni in essere, e di definire anche in base alle effettive caratteristiche proprietarie, alle attività presenti e alle disponibilità all'intervento, **progetti di recupero urbano ed edilizio**, estesi all'intera superficie degli ambiti perimetrali, che definiranno il quadro unitario delle strategie di recupero entro il quale si potranno collocare gli interventi singoli e quelli soggetti a PUA.
- La classificazione di tutti gli edifici di origine storica esterni al centro storico di Sassuolo – che costituisce un sistema informativo di schede inserito nel Quadro Conoscitivo – consente di riconoscere e tutelare, con diversi livelli di intervento, il significativo patrimonio di interesse culturale, paesaggistico e testimoniale che connota tuttora, nonostante le perdite subite, vaste parti del territorio sassolese.
- Il PSC affida al RUE il compito di definire le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente in modo conforme alla recente L.R.31/2002, introducendo inoltre la categoria di intervento della “ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei caratteri tipologici e architettonici”, che consente di graduare le modalità di intervento di recupero.
- Altra scelta affidata al RUE è quella relativa alla disciplina degli usi ammessi nel patrimonio edilizio di origine storica, per il quale si rinuncia – anche nel centro storico di Sassuolo – ad una dettagliata assegnazione di usi ammessi per ciascuna unità edilizia (spesso coincidente con lo stato di fatto all'epoca dei

rilievi), a favore di una più flessibile possibilità di recupero/riuso, governata da criteri di compatibilità tipologico-architettonica, di coerenza con il contesto urbano, di valutazione del carico urbanistico e dell'impatto ambientale.

#### *Progetti specifici di qualificazione dell'identità storico-culturale del territorio*

Progetto di recupero paesaggistico della continuità visiva e funzionale del "cannocchiale" del parco Ducale, dal Palazzo fino al Belvedere. Tale progetto deve assumere il rilievo della valorizzazione di un'identità culturale del territorio e al contempo costituire un'occasione strutturale per il ridisegno di parti del centro urbano di Sassuolo, con realizzazione di un parco urbano di grande qualità (al riguardo è da verificare l'ipotesi di interrimento di un tratto di via Indipendenza).

Il complesso architettonico del Palazzo deve essere ripensato, nel quadro di un programma complessivo relativo ai complessi architettonici storici, come sede di funzioni culturali di alto profilo, di rilievo sovracomunale (cfr. la scheda relativa al Polo Funzionale);

- Progetti di riqualificazione di aree pubbliche interne al Centro storico di Sassuolo, in particolare della piazza Martiri Partigiani (cfr. la tav.7.1 del PSC "Interventi strutturali nel Centro Storico di Sassuolo).

### 4.3 ACCESSIBILITÀ URBANA E MOBILITÀ TERRITORIALE

#### 4.3.1 LA SITUAZIONE

Il livello di accessibilità dall'esterno al sistema urbano Sassuolo-Fiorano, al sistema degli insediamenti produttivi e dei servizi, e quello di mobilità interna al sistema sono di qualità insufficiente, del tutto inadeguata non solo ad una prospettiva di sviluppo qualitativo e di crescita della competitività, ma addirittura rispetto ad una ben più limitata richiesta di prestazioni di sicurezza e di livello funzionale commisurato al rango delle attività presenti.

Il numero di spostamenti nell'area, a prescindere dal traffico merci, è elevatissimo. Per avere un'idea basti citare il numero di spostamenti giornalieri sistematici generati, che a Fiorano era al 1991 di 9.705 (indice di mobilità 62%, il più alto della provincia), e a Sassuolo di 23.027 (indice 52,7%). Alla stessa data gli spostamenti giornalieri sistematici attratti erano 13.830 a Fiorano (indice di ricettività 88,4%, il più alto della provincia) e a Sassuolo 23.441 (58,2%). Ricordiamo per inciso che gli spostamenti sistematici tendono a rappresentare, nel quadro della mobilità di un'area intensamente urbanizzata, una quota nettamente minoritaria (al di sotto del 40%) del totale degli spostamenti quotidiani.

Lo studio svolto nel 1998 nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (S.G.S., "Analisi e valutazioni sul sistema dei trasporti: le scelte di Piano") evidenzia:

- che nell'area centrale, sulla rete di collegamento con il bacino ceramico, SS486, S.S.12 Abetone-Brennero, S.P.3 Via Giardini, S.P.15 transitano, rispettivamente, 21.000 veicoli/giorno, 23.000 veicoli/giorno, 6.000 veicoli/giorno.
- Che per il Comprensorio ceramico "si riscontra come la nuova Pedemontana sia l'infrastruttura caricata dai flussi veicolari più consistenti: la sezione di maggior carico, localizzata in prossimità dell'incrocio con la S.S. 486, registra oltre 15.000 transiti giornalieri. La gravità di tale situazione risulta inoltre accentuata dal fatto che questa parte del territorio risulta quella caratterizzata dalla più elevata percentuale rilevata di flussi pesanti rispetto al traffico automobilistico: quali il 30% rispetto alla mobilità complessiva".

Il PRIT descrive efficacemente i problemi della logistica delle merci nel distretto ceramico. Dal Comprensorio escono diversi milioni di tonnellate di piastrelle all'anno che costituiscono una quota rilevante del traffico merci complessivo. La parte restante è costituita dal trasporto delle materie prime e semilavorati del settore ceramico e dal traffico originato da altri settori (indotto ceramico e settori diversi).

La crescente riduzione delle dimensioni degli ordini ha indotto una frammentazione delle spedizioni: quasi il 40% delle partite in spedizione non raggiunge le dimensioni di un pallet, mentre addirittura poco meno del 70% risulta inferiore a tre pallet.

Verso la fine degli anni '80 già si rilevava come esso si fosse accentuato, notando che il 40% delle spedizioni non era in grado di saturare un carico completo. Il fenomeno si è da allora decuplicato, e non pare giunto all'apice della crescita.

Un altro fenomeno estremamente rilevante in relazione al problema del traffico è costituito dal ruolo che involontariamente il Comprensorio ha via via assunto, a causa della stessa frammentazione degli ordini, nei confronti delle aziende di produzione ceramica situate fuori dai suoi confini. Essendo sempre più diseconomico per i clienti il prelievo di così piccole partite da una singola azienda produttrice, la maggioranza delle imprese ovunque situate sul territorio italiano ha trovato conveniente spedire i propri prodotti finiti presso depositi e magazzini situati all'interno del Comprensorio, sfruttando in questo modo i giri di raccolta che i loro clienti effettuano comunque periodicamente nel Distretto. Ciò ha fatto sì che grandi quantitativi di piastrelle ceramiche, che pure non vengono prodotte dalle aziende locali, finiscano per gravitare dal punto di vista logistico sulle infrastrutture del Comprensorio, contribuendo a peggiorare la situazione del traffico (si stima che più di un terzo di tutta la produzione extra Comprensorio, oltre addirittura a una parte di produzione estera, transiti dal Distretto).

Si è stimato, attraverso l'utilizzo di un modello di simulazione, che i tragitti percorsi

all'interno del Comprensorio dagli automezzi dedicati al trasporto dei prodotti di provenienza esterna rappresentino da soli circa il 25% di tutti gli spostamenti dovuti alla movimentazione dei prodotti finiti.

E' stata evidenziata come imprescindibile, in questa sede di nuovo Piano Strutturale dei due comuni, l'esigenza di un aggiornamento e approfondimento dei dati disponibili, sia per gli spostamenti di persone che per quelli delle merci, e a tal fine i due comuni hanno messo a punto, d'intesa con la Provincia e con gli altri due comuni dell'Associazione, un programma di lavoro sul tema della mobilità, anticipandone alcune parti (per un numero limitato di sezioni stradali nei territori dei due comuni) in sede di PSC (cfr. "Indagini sulla distribuzione del traffico", Quadro Conoscitivo – elaborato QC.C.4). Il programma è ora in corso di attuazione da parte della Provincia di Modena nell'ambito dell'adeguamento del PTCP alla L.R.20/2000.

A tutt'oggi il nuovo sistema infrastrutturale è ancora, ovviamente per ragioni diverse, sulla carta.

In merito all'adeguamento infrastrutturale, non si deve tuttavia sottovalutare un problema conseguente all'attuazione degli interventi: l'insieme degli interventi sulla viabilità e la rete ferroviaria "esterni" all'area urbana di Sassuolo e Fiorano non solo non sono destinati a produrre miglioramenti sulla funzionalità della rete e sulla qualità ambientale dell'area urbana medesima, ma al contrario – come dimostrano le simulazioni condotte nello scorso mese di luglio 2002 dalle Aree Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale della Provincia di Modena – aggraveranno i relativi parametri, in quanto miglioreranno l'accessibilità da e verso l'esterno del distretto ma non il numero e la qualità degli spostamenti interni all'area già gravemente congestionata. E' soltanto con l'attuazione del secondo scenario indagato – quello che prevede l'attuazione dei transit points – che lo studio citato prevede un miglioramento della funzionalità della rete stradale, in conseguenza dell'eliminazione di una serie di spostamenti interni all'area urbana centrale.

I costi economici, ambientali, sociali, sanitari di questa situazione sono al di là di qualunque valutazione di sostenibilità. Qualunque progetto di riqualificazione dell'area non può che prendere avvio da un presupposto prioritario: l'attuazione sollecita del programma di interventi infrastrutturali e di *riorganizzazione del sistema logistico* da tempo definiti, a partire dai quali possono prendere le mosse numerose scelte di qualificazione della mobilità urbana ed extraurbana e di riorganizzazione del sistema insediativo.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, ATCM SpA rileva che, sulla base di uno standard di servizio medio, l'offerta nel territorio dei quattro comuni modenesi potrebbe

superare i 2 milioni di km. annui, e che pur tenendo conto dei servizi esistenti di carattere suburbano ed extraurbano questo significa certamente un potenziamento dei servizi minimi di Bacino Provinciale.

#### 4.3.2 OBIETTIVI

Un compito primario del PSC è quello di portare a sistema il complesso di piani ed i progetti in corso di approvazione e/o attuazione (piani traffico, infrastrutture / servizi), collocandoli entro un quadro coerente di assetto del territorio:

- Connessione delle linee ferroviarie Reggio Emilia-Sassuolo (ACT) e Modena-Sassuolo (ATCM), con unificazione della stazione di Sassuolo.
- Piattaforme per la logistica delle merci (a Sassuolo e a Fiorano): progetto layout funzionale di un prototipo di centro logistico di movimentazione e smistamento delle merci)
- Bretella Campogalliano-Sassuolo
- Modena-Sassuolo urbana (completata nel 2005)
- Raddoppio della Pedemontana nel tratto Fiorano-Sassuolo, fino all'incrocio con la SP15.

Alla scala del sistema urbano Sassuolo-Fiorano le scelte urbanistiche relative alla mobilità delineano i seguenti obiettivi:

- Dare visibilità e forza progettuale all'idea della realizzazione di un **modello di mobilità sostenibile** come idea-guida del Piano, a cui finalizzare le politiche e gli accordi promossi dal Piano stesso.
- Attuare progressivamente la totale **separazione del traffico merci** da quello di tipo urbano e interurbano delle persone, come condizione indispensabile a garantire condizioni adeguate di sicurezza e di efficienza delle rispettive modalità di trasporto (con il sistema dei transit-points, con la rilocalizzazione di funzioni di magazzinaggio dalle aree urbane interne ad aree più esterne e funzionali, con provvedimenti capaci di incentivare il processo di riorganizzazione della logistica in un'ottica di sostenibilità ambientale e territoriale).
- Rilanciare un programma di interventi infrastrutturali e di servizio sul **trasporto pubblico**, in un'area che esprime una domanda di mobilità sia sistematica che occasionale di medio-lungo raggio, molto adatta all'organizzazione di un'offerta di qualità di trasporto pubblico moderno;
- Promuovere la sperimentazione di tecnologie innovative nel campo del trasporto delle merci e delle persone;
- Migliorare in modo significativo, e misurabile, le condizioni di sicurezza, riducendo i tassi di incidentalità nell'area urbana ed extraurbana;



- verificare la fattibilità e compatibilità di ipotesi di potenziamento delle funzioni aeroportuali (aviosuperficie di Sassuolo), per favorirne l'utilizzo, unitamente a quella di garantire lo svolgimento di un complesso di funzioni logistiche legate alla Protezione Civile;
- Promuovere sistemi alternativi di mobilità e creare le condizioni per la realizzazione di una rete di collegamenti ciclabili protetti.

#### 4.3.3 SCELTE STRATEGICHE

In coerenza con gli obiettivi sopra definiti, il disegno di riorganizzazione del sistema della mobilità individuato dai Piani Strutturali di Sassuolo e Fiorano Modenese (cfr. la Tav. 4 del PSC: Sintesi delle previsioni del sistema della mobilità) si fonda su quattro scelte della pianificazione:

- la progressiva eliminazione della commistione di traffici pesanti legati al trasporto delle merci per attività produttive e dei traffici urbani leggeri e misti;
- il potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico sia su ferro (unificazione delle due stazioni ferroviarie, miglioramento dei collegamenti con Modena, Reggio e in prospettiva Vignola-Casalecchio) che su gomma (nuova linea di trasporto pubblico lungo la direttrice Sassuolo-Fiorano-Maranello
- la gerarchizzazione e specializzare della rete viaria extraurbana ed urbana
- gli interventi per il miglioramento della comodità e sicurezza delle modalità di percorrenza ciclabile e pedonale, migliorando a tal fine in modo sostanziale anche la qualità dell'accessibilità alle aree centrali (parcheggi, nodi di interscambio.servizi connessi).

La riorganizzazione della rete viaria avviene individuando tre principali classi gerarchiche e funzionali:

- la rete primaria di grande viabilità;
- la rete di connessione extraurbana e di scorrimento urbano;
- la rete di distribuzione locale.

Ciascuna delle tre classi riveste un ruolo ben preciso all'interno del sistema stradale complessivo:

- **la rete primaria di grande viabilità**
  - alla rete primaria di grande viabilità è demandato il compito di sistema a servizio della mobilità di lunga percorrenza di scambio con l'ambito comunale, cioè di tutti gli spostamenti che interessano l'ambito comunale ma che hanno origine o destinazione all'esterno, o di puro attraversamento;
  - funzionalmente presenta intersezioni sfalsate atte a garantire sicurezza e separazione dei flussi di manovra da/per le reti di rango inferiore;

- la rete primaria dovrà accogliere la quota maggiore di domanda merci e garantire l'accessibilità alle aree logistiche e funzionali alla mobilità commerciale;
- **la rete di connessione extraurbana e di scorrimento urbano**
  - la rete di connessione extraurbana e di scorrimento urbano svolge il ruolo di sistema di trasporto a servizio degli spostamenti di medio e corto raggio che interessano l'ambito comunale;
  - essa costituisce il sistema di viabilità intermedio nella classificazione gerarchica sul quale effettuare interventi di fluidificazione del traffico funzionali al mantenimento di adeguate condizioni di servizio, eliminando accodamenti e perditempo dovuti alla congestione veicolare;
- **la rete di distribuzione locale**
  - la rete di distribuzione locale rappresenta il sistema di rango minore della classificazione complessiva al quale è demandato il ruolo di sistema a servizio della mobilità di breve raggio, interna ai centri urbani o di inizio o fine di uno spostamento di più lunga percorrenza;
  - sulla rete di distribuzione locale il Piano Strutturale prevede l'inserimento di misure ed interventi progettuali atti a migliorare le condizioni di sicurezza con particolare riferimento alle categorie deboli della mobilità: gli spostamenti ciclo – pedonali; le tecniche di progettazione ispirate alla moderazione del traffico dovranno considerare interventi per la riduzione delle velocità dei veicoli, la protezione degli attraversamenti pedonali, l'introduzione di rotatorie di piccolo diametro, itinerari ciclo – pedonali attrezzati e linee di trasporto collettivo;
  - sulla rete di distribuzione locale sarà vietata la circolazione ai mezzi pesanti.

La Tav. 4 del PSC (Sintesi delle previsioni sul sistema della mobilità) individua pertanto una sistema viario fortemente gerarchizzato che tende a “scendere di livello” mano a mano che si procede all'interno dei centri urbani e delle frazioni.

L'intento è quello di ricanalizzare le quote di domanda veicolare più consistenti, con particolare riferimento al traffico merci, al di fuori dei centri urbani, lungo il sistema della rete primaria, attraverso differenti condizioni di scorrevolezza della rete:

- fluida e veloce lungo il sistema primario della grande viabilità;
- scorrevole sulla rete di rango intermedio;
- a velocità moderate, con condizioni di massima sicurezza per pedoni e ciclisti, all'interno dei centri abitati e delle aree più densamente insediate.

I tre sistemi di rete si presentano connessi, ed in grado di consentire adeguata accessibilità ai poli del territorio, esistenti e di progetto.

In tal senso, soprattutto con riferimento all'area centrale di Sassuolo, vanno visti i 7 principali siti di parcheggio che costituiscono i terminali di attestamento dei movimenti veicolari a servizio dell'area storica.

Di grande rilevanza risulta infine l'ipotesi di un **collegamento di trasporto collettivo di tipo urbano** ipotizzato su un'asina forte tra Sassuolo, Fiorano e Maranello quale sistema di cerniera tra le aree urbane dei centri.

Si tratterà di un sistema moderno, caratterizzato da standard di impatto minimali e elevati comfort di servizio che tenderà a dare una risposta alternativa all'utilizzo dell'automobile a tutti gli spostamenti di breve e medio raggio distribuiti lungo la dorsale est – ovest del territorio, prevedendo, rispetto ad un orizzonte previsionale di più lungo respiro, il prolungamento del servizio sino a Maranello e, oltre il Secchia, sino a Casalgrande nel reggiano.

Il sistema di trasporto urbano sarà associato alla progressiva creazione di un asse urbano caratterizzato da mobilità compatibile diviene la strategia dell'intero nuovo piano. La nuova stazione ferroviaria di Sassuolo costituirà il perno del nuovo sistema intermodale (ferro/gomma) e, attraverso un'adeguata azione di progettazione urbana e di concentrazione di servizi, un punto focale del disegno del nuovo sistema urbano Sassuolo-Fiorano.

**Transit points:** la loro definitiva localizzazione, l'assunzione nel piano delle indicazioni tecniche provenienti dallo studio in corso sul layout e dalla successiva sperimentazione, divengono atti strategici per il futuro sviluppo delle politiche di mobilità delle merci nell'ambito del nuovo piano. La localizzazione strategica dei transit points non va definita sulla base di una visione statica dell'assetto del territorio, ma in una prospettiva dinamica di evoluzione tendenziale, in cui le strategie di delocalizzazione, la creazione di aree industriali ecologicamente attrezzate, la riorganizzazione più complessiva del sistema della mobilità conducono da una soluzione strutturale coerente.

Condizione necessaria per l'attuazione del progetto di transit-points sarà il rispetto delle prestazioni richieste dalla norma di cui al comma 6 art.28 del PTCP (protezione delle acque sotterranee in fascia di ricarica delle falde), attraverso la tutela effettiva dall'inquinamento (misure di protezione artificiale) ed eventuali opere di compensazione idraulica.

NODI VIABILISTICI: VERIFICA DI COERENZA A SCALA SOVRACOMUNALE

Sulla base delle risultanze dei lavori della Conferenza di pianificazione (e dell'Accordo

sottoscritto con la Provincia), i PSC si conformano alle seguenti scelte:

- la conclusione a nord di via Regina Pacis, che non costituisce un asse intercomunale ma una viabilità interna al sistema urbano di Sassuolo;
- lo schema di adeguamento della viabilità tangenziale di Sassuolo;
- gli interventi di adeguamento delle intersezioni previste dal PUT di Fiorano e l'accordo con il Comune di Maranello per la gestione della mobilità nel nodo viario dell'area di confine;
- i nuovi svincoli sulla Pedemontana in corso di realizzazione sul tratto Fiorano-Sassuolo.
- accessibilità alle aree urbane centrali: potenziamento del sistema di parcheggi pubblici di attestamento, come strumento per l'attuazione di politiche di valorizzazione del sistema delle centralità. Esame dell'attuazione in base alle previsioni dei PRG, dimensionamento dell'offerta e modalità di realizzazione/gestione connesse all'attuazione degli interventi urbanistici.

## 5 TRASFORMAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE

### 5.1 IL PROGETTO DELLA RIQUALIFICAZIONE ALLA BASE DEL PIANO

Il nuovo PSC assume come riferimento-guida della progettazione urbanistica la matrice insediativa storica del territorio, vale a dire la ricostruzione - intesa in senso dinamico, cioè nella sua evoluzione temporale, e non attraverso una "fotografia" ad un'epoca determinata - delle modalità di insediamento, trasformazione, sviluppo dei luoghi, connesse ai fenomeni economici, sociali e culturali delle diverse epoche.

Gli aspetti da trattare in questo quadro sono, in estrema sintesi:

- la definizione di **nuove centralità territoriali**, a partire dal ruolo dei due **centri storici** ma senza necessariamente fermarsi ad essi nel contesto territoriale, con la valorizzazione di una centralità culturale che deve divenire anche, per una serie di attività, funzionale;
- la **trasformazione delle aree dismesse**, in territorio urbano e rurale, da considerare un'opportunità per la modernizzazione e per il corretto uso della risorsa territoriale.
- la **valorizzazione della struttura del territorio rurale** e in generale delle località di origine storica esterne, che costituiscono fulcri della struttura storica del territorio, e possono assumere il ruolo di poli dell'identità territoriale da salvaguardare e potenziare;
- la riscoperta di **percorsi e luoghi di interesse storico** (sia a dominante naturale che artificiale), anch'essi da valorizzare come elementi strutturali del territorio;
- la **definizione netta del confine tra urbano e rurale**, che interrompa i processi di accrescimento privi di regole insediative tipiche dei rispettivi contesti;
- la tutela nel territorio rurale del patrimonio edilizio e in generale del **patrimonio di interesse storico-culturale** che ne connota l'identità.

Tra le finalità principali del PSC è quindi la capacità di tale progetto di collocarsi nel quadro di questa rilettura del territorio nelle sue relazioni complesse tra le diverse parti costruite e tra queste e la matrice naturale dei luoghi (i corsi d'acqua, il rapporto tra pianura e pedecollina ...), con la riscoperta di antiche relazioni e di identità oggi perdute (anche attraverso l'inserimento di nuovi segni), così come nella proposta di nuove identità che anziché distruggere, dovranno arricchire di connotazioni la matrice storico-culturale del territorio.

## 5.2 LE CONDIZIONI GENERALI PER LA RIQUALIFICAZIONE

La politica della riqualificazione urbana, che diviene centrale per le strategie del Piano Strutturale, comporta che vengono assunte contestualmente tre logiche di lavoro:

- che sia definita - in sede di PSC - una strategia complessiva di trasformazione del territorio, nella consapevolezza che la riqualificazione urbana non si produce attraverso la sommatoria di interventi isolati e non coordinati nelle finalità e nelle scelte;
- che di conseguenza l'attenzione non vada posta soltanto sulle opportunità di trasformazione già manifeste (le aree dismesse, disponibili ad una riconversione), ma che al contrario si privilegi la ricerca delle condizioni di fattibilità per attuare interventi di rinnovo necessari ad attuare un disegno di trasformazione;
- che si assumano parametri chiari per la valutazione della qualità degli interventi di riqualificazione, che devono consistere in primo luogo nell'eliminazione di situazioni di criticità ambientale e di rischio, ed in secondo luogo di carenza funzionale e di qualità dello spazio urbano.

Una condizione preliminare a cui il PSC sottopone le operazioni di riqualificazione (di aree dismesse e non) – cfr. la VALSAT del PSC e le Schede relative agli ambiti - consiste nel riequilibrio idraulico delle acque superficiali e sotterranee (adeguamento delle reti e degli impianti; messa in sicurezza delle situazioni a rischio o contaminate); altrettanto strutturale e preliminare è la soluzione dei problemi di accessibilità e traffico veicolare, per evitare incrementi del carico urbanistico e dei conseguenti danni ambientali, non più sostenibili dal territorio.

Il fine delle nuove scelte di piano non è la fattibilità di interventi di trasformazione su aree che hanno perduto la loro funzione storica e il loro valore immobiliare (magari al fine di distribuire i benefici economici conseguenti tra pubblico e privato), ma quello di conseguire nuovi livelli di qualità ambientale e sociale dei tessuti urbani.

Il bilancio positivo in termini ambientali, la messa in sicurezza dei siti, la restituzione di spazi di uso pubblico e di minor carico antropico o artificializzazione è una pre-condizione attraverso al quale valutare qualunque ipotesi di trasformazione del territorio: se vengono a mancare tali contenuti, decade il presupposto stesso per la scelta della riqualificazione, e l'ambito che ha perduto il proprio ruolo non dispone delle condizioni per essere oggetto di intervento.

Alla luce di tali obiettivi, le linee-guida adottate dal PSC per la riqualificazione si possono così sintetizzare:

- Politiche di **delocalizzazione di attività produttive** da siti non più idonei, in

particolare incentivando il trasferimento di attività di magazzinaggio e di servizi logistici verso le nuove polarità della logistica di distretto, al fine di ridurre drasticamente gli impatti derivanti dal traffico pesante nell'attraversamento dell'area urbana;

- **Incentivazione degli interventi di recupero e riuso** del patrimonio edilizio esistente, attraverso strumenti normativi, estensione delle destinazioni d'uso consentite, incrementi di superfici utili in caso di interventi di ristrutturazione;
- **Semplificazione delle procedure** e definizione più chiara di norme riguardanti i criteri di intervento ammessi;
- **Agevolazioni e incentivazioni** (anche attraverso accordi con Istituti di credito e uno sportello comunale di assistenza tecnico-giuridica) per l'attuazione di interventi complessi di recupero e riqualificazione urbana, coordinati tra diversi soggetti e operatori;
- Previsione di "**ambiti di nuovo insediamento**" che assumono la stessa logica della riqualificazione urbana, intervenendo nelle aree marginali e interstiziali e disciplinando con un progetto urbanistico di riferimento le trasformazioni da attuare attraverso interventi di recupero edilizio, di sostituzione e di nuova edificazione, estesi alla cessione e attrezzatura di aree ad uso pubblico.

### 5.3 CONDIZIONI OPERATIVE PER LA RIQUALIFICAZIONE

- Verifica delle condizioni delle reti tecnologiche, e loro adeguamento;
- Eliminazione delle situazioni di criticità e messa in sicurezza per le risorse naturali
- Miglioramento dei parametri ambientali di sicurezza e vivibilità per i cittadini
- Incremento della qualità insediativa e degli equilibri ecologici presenti sul territorio.

In sintesi, si assume come criterio generale la costruzione in sede di Piano delle condizioni (ambientali, economiche, funzionali, sociali) che possano realizzare un bilancio positivo dell'intervento previsto, in rapporto alle problematiche del territorio e della collettività.

In altre parole, ogni intervento urbanistico deve essere motivato da uno specifico contenuto di innovazione che comporti un vantaggio misurabile (al di là dell'ovvio rispetto delle norme sulle dotazioni minime e sugli oneri dovuti) per l'assetto del territorio e per il miglioramento delle condizioni ambientali e socioeconomiche. In tal senso può risultare utile il nuovo strumento della VALSAT (Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale), da applicare sia in sede di bilancio complessivo

delle trasformazioni del Piano Strutturale, sia come strumento di monitoraggio per la misurazione e la verifica dell'efficacia delle azioni del Piano in sede di attuazione.

CARATTERI SPECIFICI LEGATI ALLE CONDIZIONI PARTICOLARI DEL TERRITORIO DI SASSUOLO E FIORANO:

- Riqualificazione di aree produttive dismesse: verifiche preliminari, obiettivi specifici, condizioni di compatibilità, obiettivi degli interventi di risanamento;
- Riqualificazione aree residenziali intercluse entro ambiti produttivi
- Riqualificazione aree urbane degradate.

La definizione degli ambiti di riqualificazione è stata effettuata dal PSC in base alle prescrizioni della Legge 20, assumendo tuttavia una connotazione legata alle specificità riscontrate nelle situazione di Sassuolo e Fiorano.

Sono state individuate di conseguenza quattro tipologie di situazioni:

- Un ambito sovracomunale di interesse sovracomunale (area ex Cisa – Cerdisa), collocato a cavallo dei due territori, in posizione baricentrica. Rappresenta il perno delle trasformazioni territoriali del sistema, e viene affrontato in modo unitario dai due comuni.
- Gli ambiti della riqualificazione diffusa e del recupero urbano (AR.1): si tratta di vaste porzioni di tessuti urbani, connotate da insufficiente qualità insediativa e ambientale, nei quali il PSC definisce politiche di adeguamento, miglioramento della condizione abitativa e dei servizi, sostituzione edilizia, in un'ottica di riqualificazione diffusa che consente, entro un quadro di strategie generali, anche ai piccoli interventi di essere attuati nella logica della qualificazione generale. Ciò non esclude la presenza di interventi puntuali di rinnovo urbano, individuati attraverso specifiche schede di sub-ambito.

Appartengono a questa classe nel territorio di Sassuolo:

- AR.1a Quartiere artigianale via Radici in Piano - ferrovia
- AR.1b Quattro Ponti – via Radici in Piano
- AR.1c Borgo Venezia
- AR.1d via Pia – via Peschiera
- AR.1e Braida.

- Gli ambiti di trasformazione urbanistica (AR.2): si tratta delle parti di territorio che richiedono interventi intergrati di ridisegno e riorganizzazione funzionale, sia attraverso la demolizione pressoché integrale dell'edificazione esistente, sia attraverso una profonda riconversione e trasformazione infrastrutturale ed edilizia.



Appartengono a questa classe nel territorio di Sassuolo:

- AR.2a Collegio Vecchio
- AR.2b ex Ragno – ovest
- AR.2c ex Fincibec
- AR.2d Marazzi sud
- AR.2e Stazione ovest
- AR.2f Stazione est
- AR.2g ex Piano particolareggiato Y
- AR.2h Stadio
- AR.2i Mezzavia
- AR.2l ex Ballarini.

- Gli ambiti della riqualificazione ambientale (AR.3) nei quali il tema-guida, di rilievo preminente, è costituito dalla esigenza di definire, rispetto ad una situazione attuale di squilibrio, una condizione di migliore assetto delle diverse componenti ambientali (paesaggistiche e culturali, fisico-ambientali, di sicurezza).

Appartengono a questa classe nel territorio di Sassuolo:

- AR.3a Via Emilia-Romagna/Casiglia
- AR.3b Vallurbana
- AR.3c Montegibbio.

#### 5.4 LE SCELTE DEL PIANO STRUTTURALE

*Le caratteristiche qualitative dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici.*

Considerata la struttura urbana storica, relativamente debole (il solo centro storico di Sassuolo ha una certa consistenza) - in realtà l'attuale territorio urbanizzato compatto è frutto dell'espansione residenziale degli anni '60 e '70, spesso frammista alla presenza di attività produttive di varia dimensione - il processo insediativo degli ultimi decenni non è stato in grado di produrre un complesso urbano dotato di forte identità.

Il problema del disegno urbano si pone sotto questo profilo soprattutto per la ricerca di una maggiore qualità degli spazi pubblici, e in particolare di una loro gerarchizzazione e della continuità fruitiva degli spazi pubblici.

A tal fine è stata condotta in sede di formazione del Piano Strutturale una specifica indagine sui tessuti urbani e sullo spazio pubblico, per identificare e valutare le situazioni di criticità, e per poter definire le condizioni e le opportunità per gli interventi di riqualificazione.

Le capacità insediative residue dei PRG vigenti sono differenziate: mentre a Fiorano il

piano si può considerare sostanzialmente esaurito, a Sassuolo la capacità è ancora significativa, sia nell'edilizia residenziale (si è calcolata al cap.8 una capacità residua superiore a 1.300 alloggi), sia nel settore terziario, dove la domanda si è rivelata nell'ultimo decennio molto più debole dell'offerta.

Anche questa condizione è stata oggetto di un attento riesame in sede di formazione dei Piani Strutturali, per valutare in quale misura - ovviamente attraverso procedure che salvaguardino i diritti eventualmente acquisiti attraverso convenzionamenti - sia possibile modificare previsioni di PRG che si rivelano ormai non più attuali (in termini di destinazioni, di densità e di indici edificatori, di disegno urbanistico) nel nuovo piano, in forma coerente con il nuovo quadro di obiettivi e di strumenti definito in questa sede.

E' conseguita dalle considerazioni dei punti precedenti la necessità di revisione di alcune modalità attuative e di alcune scelte di fondo della pianificazione urbanistica, definendo scelte progettuali e normative del nuovo piano finalizzate a promuovere la qualità insediativa e ad intervenire sull'esistente. Ciò deve comportare, tenuto conto della disponibilità di capacità insediativa all'interno del PRG vigente, un attento riesame delle modalità attuative del piano, e la messa a punto - attraverso la concertazione con i soggetti interessati dagli interventi - di percorsi di passaggio dall'attuale al nuovo quadro, senza che siano alterati i diritti vigenti, né - sul versante opposto - vanificata l'efficacia delle nuove strategie di gestione e trasformazione del territorio.

La politica della riqualificazione può fare molto in questa direzione, nel primo e nel secondo modello di trasformazione citato in premessa di questo capitolo. Se il secondo modello è quello condiviso, verso cui tendere, attraverso la riqualificazione si dovrebbe tentare:

- di eliminare le situazioni di degrado urbano, promuovendo specifici progetti di riqualificazione (ad es. Braida)
- di definire una nuova struttura del territorio: gerarchizzare i luoghi urbani, distribuire le funzioni principali;
- dare coerenza e continuità alla fruizione dell'ambiente, in particolare attraverso i percorsi pedonali e ciclabili;
- ispessire la densità delle funzioni urbane;
- qualificare lo spazio pubblico e i servizi di collegamento come connettivo urbano che caratterizza la città.

### **Le scelte strategiche di assetto**

Premesso che l'**arresto dell'espansione urbana** è ormai una condizione necessaria per attuare politiche urbanistiche e ambientali efficaci, e costituisce una premessa più

che un obiettivo dell'attività di pianificazione, il **progetto della riqualificazione** viene inteso dai PSC di Sassuolo e Fiorano come programma di trasformazione e adeguamento della città in tutte le sue parti, nel quale ovviamente occorre distinguere il peso da attribuire alla tutela della matrice storica del territorio e quello degli interventi di sostituzione e completamento, attuabili per stralci ma secondo un disegno unitario.

La **logica del progetto** viene assunta dal nuovo P.S.C. non soltanto come indicazione di una disciplina particolareggiata delle zone di valore storico bensì come linea-guida dell'impostazione del nuovo Piano, che articola i propri strumenti secondo il livello di dettaglio dell'intervento programmato:

- le scelte di assetto infrastrutturale, ambientale e morfologico di scala urbana e territoriale; la definizione degli **ambiti di trasformazione unitaria**: nel P.S.C.;
- le indicazioni morfologiche, funzionali e di destinazione d'uso per i livelli attuativi del Piano: negli elaborati grafici e normativi del P.S.C., attraverso scelte progettuali che consistono nella definizione di schemi di assetto (schede progettuali) e di requisiti della progettazione urbanistica (richieste di prestazione), da tradurre nella progettazione di dettaglio. L'adesione da parte dei soggetti attuatori al disegno del Piano potrà essere premiata, in modo da facilitare l'attuazione di interventi in cui sia garantito un **controllo pubblico della qualità complessiva**, regolata in termini di disegno urbanistico-ambientale da un progetto unitario (dotato dei necessari margini di flessibilità) e nelle modalità di attuazione dallo strumento della convenzione o dell'accordo di programma;
- le prescrizioni normative di dettaglio, assunte per quegli ambiti ove il livello di definizione del progetto di Piano richiede di definire con precisione tali scelte, a cui i soggetti attuatori devono attenersi;
- Attraverso gli strumenti del disegno urbanistico degli ambiti (scheda di assetto urbanistico) e del convenzionamento con gli operatori, gli interventi di riqualificazione e quelli degli ambiti di nuovo insediamento concorrono in forma determinante alla dotazione di aree e attrezzature e alla realizzazione di opere di interesse generale;
- la ricerca di una forte qualificazione del momento progettuale, insita nei meccanismi costitutivi del P.S.C., potrà essere promossa anche attraverso l'organizzazione di concorsi di architettura, utili a sollecitare il confronto sulle scelte attuative e sulle possibilità anche alternative di interpretazioni progettuali di dettaglio delle indicazioni del P.O.C.;

## 5.5 LE SCELTE DI ASSETTO TERRITORIALE

### 5.51. LA SCELTA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE COME LINEA-GUIDA DEL PSC

Il PSC di Sassuolo non prevede aree di espansione dell'urbanizzazione. Tutte le scelte urbanistiche sono finalizzate alla riqualificazione urbana, attraverso 18 vasti ambiti da riqualificare (interventi diffusi – interventi di trasformazione urbanistica – interventi di riqualificazione ambientale) attuabili per gradi e per parti, attraverso l'inserimento nel Piano Operativo Comunale di durata quinquennale. Gli ambiti da riqualificare sono estesi per 238,1 ha di territorio, vale a dire quasi un quarto (23,5%) di tutto il territorio urbanizzato di Sassuolo. Fatte salve le prerogative delle singole schede e del POC, che possono incrementare tale valore, il PSC definisce un obiettivo minimo imprescindibile di realizzazione di superficie verde permeabile all'interno degli ambiti da riqualificare, pari al 30% dell'intera superficie di ciascun ambito.

L'attuazione degli interventi entro gli ambiti da riqualificare comporta, attraverso l'inserimento nel Piano Operativo Comunale ed i conseguenti Accordi con i soggetti interessati, l'applicazione di prescrizioni del PSC e del POC relative alla cessione gratuita di aree, alla bonifica e messa in sicurezza dei suoli, all'adeguamento delle reti infrastrutturali, alla sistemazione di spazi di uso pubblico, alla realizzazione di nuove infrastrutture, oltre all'attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, di cui si dirà più avanti.

Il modello insediativo che progressivamente verrà attuato negli ambiti da riqualificare è opposto rispetto a quello oggi presente (alta densità edilizia, elevatissima impermeabilizzazione dei suoli, scarsa o nulla dotazione di verde, servizi e infrastrutture): ogni ambito è governato da una scheda di assetto urbanistico e da criteri perequativi, che consentiranno in sede di POC di definire con i soggetti attuatori interventi di qualità urbanistica ed edilizia e di promuovere forme di risparmio energetico e di qualità ecologica (bioarchitettura). Per avere un'idea del tipo di insediamenti, si può considerare che l'indice territoriale medio calcolato su tutti gli ambiti da riqualificare oggetto di trasformazioni urbanistiche (AR.2 e AR.3) è pari a 0,17 mq./mq., vale a dire circa un terzo di quello medio attuale.

La bassa concentrazione edilizia è resa possibile, in termini di fattibilità economica, dalla valorizzazione degli usi che il PSC prevede entro gli ambiti.

Anche nei due casi di ambiti che tecnicamente sono definiti ai sensi della legge urbanistica di "nuovo insediamento", si tratta in realtà di previsioni finalizzate alla riqualificazione e all'acquisizione di nuove dotazioni di attrezzature e spazi pubblici in ambiti strategici: San Michele e via Indipendenza (area dell'ex Goya da demolire, e lottizzazione già prevista dal PRG vigente).

La riqualificazione è sostenuta dalla logica della perequazione urbanistica, che

consente di trasferire diritti edificatori in aree idonee e di eliminare dal piano le previsioni di aree soggette ad esproprio (vincoli da tempo decaduti), per acquisire direttamente tali aree nell'ambito dell'attuazione del piano.

Tutti gli ambiti soggetti a POC concorrono infatti in misura omogenea e parametrata economicamente, attraverso una quota di cessione di aree e la realizzazione di opere extraoneri, alla formazione di un patrimonio di aree pubbliche la cui destinazione è quella della partecipazione a politiche di qualificazione del territorio nei vari settori (edilizia sociale – acquisizione e realizzazione di parchi e attrezzature, eliminazione di strutture incongrue, ecc.), anche attraverso il trasferimento convenzionato di diritti edificatori e la permuta di diritti assegnati all'Amministrazione con aree strategiche da acquisire.

#### 5.5.2 LE SCELTE SPECIFICHE

a) Creazione di una **nuova direttrice urbana di strutturazione e connessione**, parallela alla statale e a valle di questa, che costituisca nel tempo la matrice del nuovo sistema urbano, e il collegamento (secondo criteri di privilegio al trasporto pubblico e alla mobilità pedonale e ciclabile) tra alcune polarità urbane nuove ed esistenti. Tale direttrice sostiene la formazione di un "sistema urbano distribuito" costituito da un complesso di funzioni urbane centrali, che vengono connesse, potenziate e integrate.

Nel tratto ovest il tracciato si sviluppa sul sedime delle aree liberate dall'interramento del tratto terminale della linea ferroviaria Reggio-Sassuolo.

Una prima polarità è costituita dal punto di accesso alla stazione sotterranea, unificata con quella della linea per Modena.

Una seconda polarità è rappresentata dalla connessione con il Centro Storico di Sassuolo (già oggi punto singolare del sistema urbano, tuttavia in condizioni scadenti di qualità architettonica e funzionale), e dal riordino/connessione della maglia urbana nord.

Il tracciato prosegue verso est lungo la direttrice di sviluppo storico di Braida, fino a connettersi con l'area in corrispondenza dell'incrocio tra la via Decorati al Valor Militare e la circonvallazione (oggetto di un necessario intervento di rinnovo urbano), e più oltre attraversando la parte nord dell'area Cisa-Cerdisa (altra grande polarità del nuovo sistema).

Oltrepassato l'asse di via Lamarmora (che costituisce uno dei numerosi tratti di connessione tra la via Claudia e il nuovo asse urbano) il tracciato può proseguire lungo la via G.Verdi fino all'intersezione con via Marconi, in prossimità dell'area urbana centrale di Fiorano, oggetto a sua volta di un intervento di riqualificazione.

Più ad est, l'asse potrebbe coincidere con la via Macchiavelli, e costituire più ad est il supporto per gli interventi di ristrutturazione urbanistica delle aree produttive collocate tra la vecchia statale e la circonvallazione nord.

Il nuovo asse si deve qualificare come sede protetta per il **trasporto pubblico** di tipo urbano (tipo "tram su gomma"), per la connotazione ambientale (percorsi pedonali e ciclabili protetti, viabilità privata subordinata alla priorità pedonale) e per la concentrazione di funzioni di servizio al cittadino e all'impresa (commercio, terziario diffuso, centri di servizio).

Sull'asse si attestano, a distanze pedonali, i parcheggi, in particolare per le provenienze dalla circonvallazione nord, alimentati dai maggiori assi stradali e dalla Pedemontana.

La posizione dei parcheggi è individuata con riferimento alla localizzazione delle nuove fermate del sistema di trasporto pubblico, che divengono a loro volta fulcri generatori del nuovo disegno urbano, con potenziale concentrazione di funzioni che beneficino dell'elevata accessibilità territoriale.

b) Supportato da questa "spina dorsale" dell'organismo urbano, il PSC prevede un complesso organico di **interventi di trasformazione urbana**, da attuare attraverso diverse modalità e differenti ruoli, livelli di complessità funzionale, morfologia, tempi di attuazione:

- Borgo Venezia, quartiere a cui il PSC destina un complesso integrato di interventi di riqualificazione che trarranno particolare beneficio dall'operazione di spostamento della stazione della ferrovia per Reggio e dalla possibilità di riconnettere funzionalmente il quartiere al vicino centro città, attraverso interventi di ricomposizione morfologica e riassetto funzionale.
- Le aree dello stabilimento Marazzi, di cui va prevista la progressiva dismissione e trasformazione in ambiti urbani complessi, nel quadro di una strategia aziendale di riorganizzazione delle sedi della produzione e della logistica, e di accordi con l'Amministrazione comunale (da inserire gradualmente nei POC) in grado di garantire i migliori esiti in termini sociali, economico-occupazionali ed urbanistici. Fondamentale al riguardo si rivela nello schema proposto, per la qualità dell'intervento urbanistico sulla porzione meridionale dell'area (la prima di cui si può prevedere in tempi medi la dismissione per trasferimento di funzioni di magazzino e logistica), il ripristino della continuità funzionale, morfologica e percettiva con la città, resa possibile dall'interramento della linea ferroviaria.

Come primo stralcio dell'attuazione di questo progetto infrastrutturale, il PSC

prevede la dismissione del tratto terminale della linea per Reggio, con spostamento della stazione verso ovest (da realizzare alla quota attuale dei binari) e dismissione della massicciata ferroviaria.

- le aree dello stabilimento ex ceramiche Ragno, da collegare in un ridisegno urbanistico al complesso degli interventi sopra citati
  - il sistema di aree a sud della ferrovia, imperniate sull'asse urbano storico di via Pia e su quelli di via Peschiera e via Magenta (molto numerose vi sono le aree dismesse, di varie dimensioni)
  - il sistema delle aree Cisa – Cerdisa, vero fulcro del nuovo sistema urbano Sassuolo-Fiorano (cfr. punto 5.6)
  - il quartiere Braida, di cui si dirà in specifico al punto 5.7 seguente.
- c) A tale struttura principale vanno riferiti, sia per i contenuti delle funzioni previste che per le modalità di intervento, gli interventi previsti in sede di **Piano d'Area**: il PRU nel Centro Storico di Sassuolo, e il progetto di riqualificazione del Centro Urbano di Fiorano (nuovo disegno urbanistico e paesaggistico dell'area comprendente il Municipio, la piazza, e la zona a nord del perimetro attuale del centro Storico)

## 5.6 IL RUOLO DEL PROGETTO URBANISTICO SULL'AREA CISA-CERDISA

Il progetto di riqualificazione dell'area Cisa-Cerdisa va collocato entro il contesto di strategie di trasformazione urbana di cui si è detto. Infatti solo entro un contesto di scelte coerenti a tutte le scale un'area di questa importanza - vero perno del futuro sistema urbano Sassuolo-Fiorano - può assumere il ruolo urbanistico per il quale è evidentemente vocata.

Non vanno trascurate le pre-condizioni - di cui si è detto in generale per gli interventi di riqualificazione - che costituiscono il riferimento metodologico necessario per tale intervento:

- in primo luogo caratterizzazione del sottosuolo, eventuale bonifica dell'area e messa in sicurezza;
- analisi delle condizioni idrogeologiche e problematiche relative alle reti tecnologiche;
- studio dei caratteri storico-culturali (parte dell'area è interessata da un sito archeologico di interesse significativo)

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.

A sua volta la scelta delle funzioni condiziona qualunque programma di assetto da definire operativamente attraverso il POC.

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.

L'**accessibilità** rappresenta l'altra grande questione problematica affrontata dal Piano Strutturale. In proposito:

- 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.

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.

Una parte delle funzioni previste (polo scolastico superiore, altre eventuali funzioni urbane ad alta attrattività) si candidano ad essere definiti in sede di PSC come ambiti vocati a **polo funzionale**, ai sensi della L.R.n.20/2000. In quanto nuovo polo funzionale, l'ambito dovrà essere recepito nella pianificazione sovraordinata (PTCP) ed attuato attraverso Accordo territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano (art.15 L.20), di cui il PSC contiene in allegato una stesura proposta alla Provincia.

Il **secondo polo scolastico superiore** del distretto di Sassuolo – qualora il POC decidesse di insediare nell'ambito in oggetto - sarebbe in grado di ospitare progressivamente il Liceo Formiggini, l'ITCG Baggi e l'IPCT Morante. In alternativa, il



PSC ipotizza di insediare nell'ambito altre possibili funzioni di rango sovracomunale, per definire una nuova centralità del sistema urbano-territoriale.

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 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 circonvallazione.

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 circonvallazione.

#### 5.7 LA RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE DI BRAIDA

Il quartiere di Braida, cresciuto attorno ad un piccolo nucleo storico in modo rapido e scarsamente pianificato, soffre di condizioni di marginalità determinate dalla realizzazione della tangenziale, dalla prossimità con la vasta area, oggi dismessa, dello stabilimento ceramico Cisa-Cerdisa, dalla "chiusura" verso nord e sud di strutture di forte impatto territoriale (area industriale a nord, centro commerciale a sud); la regolamentazione e gestione delle trasformazioni del territorio sono avvenute in modo formalmente corretto ma in assenza di una considerazione specifica sul ruolo di un quartiere dotato di forte identità.

I limiti dell'approccio «regolamentare» della vecchia urbanistica sono al riguardo talmente evidenti che non occorre se non richiamarle qui: mancanza di coordinamento delle politiche che hanno rilevanti effetti sul territorio, generazione di un effetto di periferia urbana a distanza pedonale dal centro del comune, perdita dei riferimenti paesaggistici e culturali del territorio, assenza di struttura urbana e di gerarchia degli spazi pubblici, commistione casuale di funzioni, scarsa qualità ambientale.

Per intervenire in modo efficace è necessario che al *sistema di obiettivi* definiti dal PSC si facciano corrispondere alcuni *progetti/programmi* distribuiti secondo le opportunità già oggi rinvenibili, e che al contempo occorra costruire un *disegno complessivo* per la riqualificazione di questa parte di città, e di una *strategia di intervento* (che in corso d'opera dovrà essere perfezionata, discussa, modificata) per attuare tale disegno attraverso i successivi programmi dei POC.

La situazione di Braida è caratterizzata dal 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; esso 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. 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, sotto forma di Programma di Riqualificazione Urbana ai sensi della L.R.n.19/1998 - momento attuativo di anticipazione del primo POC.

A questo fine sono state finalizzate le seguenti azioni:

- Il programma di intervento di iniziativa pubblica per la demolizione e sostituzione dell'edificio di via San Pietro 6 (condominio San Matteo)
- La variante al PRG che consente, in attuazione di un accordo ex art.18 L.20/2000, l'acquisizione da parte del Comune dell'area dell'ex Cantina Pedemontana, su cui impostare attraverso un'esperienza di progettazione partecipata un primo intervento-pilota di riqualificazione urbanistica ed edilizia
- La definizione di criteri di progettazione finalizzati alla sicurezza, desunti dallo studio effettuato attraverso la consulenza del Politecnico di Milano

Parte qualificante del primo Programma di riqualificazione di Braida saranno:

- 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)

## 5.8 GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Gli ambiti urbani consolidati sono individuati nel PSC ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20; entro il territorio urbanizzato, essi sono costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.

Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali.

Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PSC (Tavola 1) come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della

struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti. Il PSC definisce per tali ambiti (di cui ha valutato attraverso il Quadro Conoscitivo le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale) le politiche e gli obiettivi da perseguire, affidandone al RUE la messa a punto operativa.

Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati AC sono definite dal RUE. Esso può definire attraverso apposita cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.

Le parti degli ambiti AC non urbanizzate di dimensione più significativa e quelle che richiedono interventi di adeguamento/ristrutturazione sono perimetrare nella tav.1 del PSC, che le assoggetta all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune, o all'approvazione di un PUA. L'attuazione viene disciplinata dal RUE in applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nelle presenti norme.

#### *Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati AC*

Il PSC definisce attraverso il Quadro Conoscitivo i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al POC e al RUE per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per ciascun ambito urbano consolidato.

Il RUE definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSC, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.

Il RUE può promuovere la qualità architettonica e ambientale anche attraverso la previsione di incentivi alle trasformazioni edilizie (sostituzione edilizia, recupero edilizio, ristrutturazione e ampliamento), ed in particolare all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico e idrico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi.

## 6. UN MODELLO COERENTE DI EVOLUZIONE DELL'ASSETTO DELLE AREE PRODUTTIVE

### 6.1 SITUAZIONE E PROSPETTIVE

In sintesi si può osservare che la crescita dell'economia di Sassuolo è continuata fino al 1996 e poi nel quinquennio successivo (gli ultimi dati disponibili sono quelli definitivi del Censimento 2001) non attraverso il comparto manifatturiero, che è rimasto stabile, ma attraverso le attività collaterali (quali il settore delle costruzioni) e grazie anche ad una qualificazione della polarità sassolese nel servizio alle imprese (crescita del terziario privato di maggiore pregio).

La fortissima crescita degli addetti nel decennio 1991-2001 (+ 3.628, +19,5% in totale) è dovuta in parte all'industria manifatturiera (+780 unità, pari al 10,0%) e, in misura maggiore, a tre comparti:

- le "attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, attività professionali (+1.418 unità, crescita pari al +131,4%),
- le costruzioni (+ 387 unità, crescita pari al 32,1%)
- i trasporti, magazzinaggio e comunicazioni (+ 239 unità, crescita pari al 24,2%)

oltre ad altre sottosezioni, come il commercio all'ingrosso, l'istruzione, la pubblica amministrazione.

Vanno in particolare registrate con interesse le crescite della divisione economica "Altre attività professionali ed imprenditoriali (da 765 a 1.616 addetti), e quella dell'"Informatica e attività connesse" (da 223 a 420), che sembrano annunciare (senza perdite ma anzi in parallelo ad un rafforzamento del settore manifatturiero) un periodo di transizione verso un'economia dove innovazione e terziario avanzato svolgano ruoli particolarmente significativi.

Se quindi Sassuolo vede la propria crescita economica distribuirsi su vari settori, con le punte rilevanti di cui si è detto, Fiorano Modenese ha registrato una crescita complessiva ancora più sostenuta, in termini di addetti (+ 26,8% in totale), che ha continuato ad essere incentrata sull'industria manifatturiera (+ 23,0% con una crescita da 10.499 a 12.909 addetti), le ceramiche innanzitutto (+ 1.563 addetti, pari al 22,6%). Per quanto riguarda **Fiorano**, nel 2001 il numero degli addetti impiegati era di 16.921, con una crescita di 3.580 addetti rispetto al 1991.

Molto meno significativo permane invece a Fiorano il ruolo del terziario, in cui il commercio all'ingrosso rappresenta il 7,2% degli addetti (+16,5% nel decennio), ma le attività di servizio nei settori immobiliare, dell'informatica, della ricerca, delle attività professionali si fermano al 4% del totale (mentre a Sassuolo sono balzate in un decennio dal 5,8% all'11,2% del totale degli addetti).

*La produzione ceramica*

Il distretto ceramico (nelle province di Reggio e Modena) contribuisce per l'80,1% alla produzione nazionale (81,3% nell'attività diretta e 73,8% nel conto terzi). La produzione nazionale con marchio proprio è stata nel 2000 di 528 milioni di mq. (+ 3,3%), mentre quella per conto terzi ha raggiunto i 103,9 milioni di mq. (+ 9,0%).

Le vendite hanno raggiunto nel 2000 (ancora a livello nazionale) i 623,0 milioni di mq., con un incremento del 4,7% rispetto al '99. Il 70% delle vendite è all'estero (436,3 milioni di mq.), con una crescita pure del 4,7%.

Gli stock di magazzino sono nell'ordine di 200 milioni di mq. (con una crescita di 4 milioni nel 2000); l'incidenza delle scorte sulle vendite inverte nel 2000 la tendenza, riducendosi al 32,2%.

Il fatturato totale raggiunge nel 2000 i 10.122 miliardi di lire, con una crescita del 7,4%. La crescita sui mercati esteri è pari all'8,8%.

Nonostante tali risultati, Assopiastrelle segnala il fatto che l'Italia sconta un gap di competitività rispetto agli altri paesi concorrenti, che ne penalizza la capacità di operare sui mercati internazionali. Tra gli altri, vengono ricordati "l'inadeguato sistema infrastrutturale viario e ferroviario, una situazione di scarsa apertura nei mercati dell'energia, dei trasporti e del lavoro, un carico fiscale più alto rispetto a quello degli altri paesi sviluppati, un sistema della pubblica amministrazione ancora troppo articolato e non pronto a rispondere alle specifiche esigenze".

*La filiera ceramica e il ruolo della piccola e media impresa*

Il Distretto ceramico non si connota soltanto, evidentemente, per l'elevata concentrazione di aziende del settore, in senso stretto (aziende ceramiche, aziende produttrici di macchine) ma anche per la stretta integrazione funzionale di tali aziende con un universo di piccole e medie aziende, spesso molto specializzate, che partecipano a fasi diverse del processo produttivo (sia attraverso lavorazioni specializzate che attraverso la fornitura di servizi) e per le quali la forte interdipendenza richiede che sia mantenuta e rafforzata la logica del funzionamento a rete all'interno del distretto.

*Il ruolo del terziario commerciale e dei servizi alla persona e all'impresa*

Le esigenze della struttura produttiva e l'evoluzione del sistema socioeconomico richiedono al terziario commerciale e dei servizi una capacità di adeguamento che deve trovare negli strumenti normativi e nell'iniziativa della pubblica amministrazione opportunità e riscontri altrettanto efficaci.

E' compito della pianificazione rendere agevole il processo di modernizzazione della rete di servizi al cittadino e all'impresa (spesso al contrario frenato da una struttura normativa troppo rigida), mentre nel settore del commercio al dettaglio l'attuazione

della riforma Bersani può garantire, se estesa all'intera gamma delle politiche e degli strumenti di intervento, un quadro coerente di opportunità per gli operatori e per gli utenti dei servizi.

## 6.2 OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PSC

Il Piano non può avere il compito di promuovere direttamente le trasformazioni, ma certamente deve avere quello di accompagnarle, rendendo agevoli i percorsi di evoluzione e definendo le condizioni per affiancare i processi economici con processi di adeguamento/trasformazione delle condizioni fisiche e ambientali del contesto urbano e territoriale in cui tali processi si sviluppano.

A questo fine è stata svolta un'**indagine sulle aree produttive insediate**, effettuata con la collaborazione delle Associazioni imprenditoriali interessate, rivolta agli operatori che - in particolare nel settore ceramico - intendono collaborare alla costruzione di un quadro diagnostico aggiornato della situazione e di uno scenario di prospettiva delle esigenze e delle trasformazioni attese.

Il modello di crescita della **dimensione fisica** del sistema insediativo della produzione è arrivato alla sua conclusione, per evidenti ragioni di impraticabilità di una sua prosecuzione. L'attenzione si sposta pertanto dalla regolamentazione delle modalità di espansione al riuso di aree sottoutilizzate, alla razionalizzazione delle funzioni logistiche, ad una comune riflessione sull'uso degli spazi aperti destinati alle attività produttive.

Dal punto di vista delle localizzazioni produttive nel territorio del Comune di Sassuolo, il PSC assume come elemento di forte distinzione l'asse della Pedemontana, confermando pienamente la vocazione produttiva delle aree che si trovano a nord, con un forte ruolo di cuore di un distretto sovracomunale.

La conferma delle potenzialità produttive di tale ambito dovrà essere supportata dalle politiche di razionalizzazione e qualificazione del sistema della logistica e dei servizi alle imprese oltre che di miglioramento della qualità ambientale.

Progressivamente verso sud le attività produttive presenti tra la Pedemontana e la vecchia statale dovranno assumere la caratterizzazione di compatibilità e sostenibilità in relazione al contesto circostante, applicando in questo caso anche politiche di delocalizzazione a cui si cercherà di dare risposta all'interno del progetto del PSC in forma associata.

L'**ottimizzazione dell'uso del territorio** e il **miglioramento infrastrutturale** sono condizioni essenziali per mantenere alto il livello di competitività; tali obiettivi vanno

relazionati alla trasformazione delle tecnologie di produzione e magazzinaggio, alle potenzialità di riutilizzo di siti dismessi, alla stretta connessione da realizzare tra infrastrutture, organizzazione logistica e sedi produttive.

Il ruolo del **terziario**: da generica direzionalità a componente economica del sistema, in particolare nei settori della formazione, dell'innovazione tecnologica, della ricerca, del monitoraggio, della commercializzazione, ed in quelli – complementari – tipici di un sistema urbano di qualità (spettacolo, ricettività, ristorazione, commercio di qualità, servizi all'impresa, ecc.). Tali attività, attraverso un'attenta azione di programmazione degli interventi e di disegno degli spazi urbani, potranno concorrere in modo determinante al successo delle operazioni di trasformazione urbana.

### 6.3 USO DEL TERRITORIO DESTINATO AL SISTEMA PRODUTTIVO

Dal punto di vista del sistema delle attività economiche, il Piano strutturale – senza ovviamente mettere in gioco nuove consistenti previsioni insediative, ma puntando sulla integrazione e la razionalizzazione dell'esistente – prevede risposte all'esigenza di ampliamento/adequamento delle sedi produttive esistenti, anche attraverso quote integrative di aree da convenzionare.

La dimensione territoriale degli ambiti produttivi (sia di livello sovracomunale, soggetti ad accordo territoriale con la Provincia, che comunale) è complessivamente di 353,5 ha, di cui 45,1 ha (12,8%) destinati a dotazioni territoriali (attrezzature collettive, dotazioni ecologiche, infrastrutture per la mobilità). Nel PRG vigente le aree produttive (comprese quelle che nel frattempo sono state dismesse) erano 398,4 ha. (- 11,3% nel PSC).

Particolare attenzione è posta alle attività artigianali (di produzione e di servizio) compatibili con il contesto urbano, di cui si promuove lo sviluppo prevedendone quote significative all'interno delle operazioni di trasformazione di aree dismesse.

#### SCELTE SPECIFICHE

Messa a punto di strategie di intervento per il miglioramento dell'uso del territorio, attraverso la riduzione della componente oggi destinata a stoccaggio a cielo aperto delle merci, alla loro movimentazione e alla manovra all'interno delle aree degli stabilimenti (promozione dell'adozione di tecnologie innovative di stoccaggio automatizzato).

Introduzione nella pianificazione, attraverso specifiche convenzioni e piani di riassetto, di interventi coordinati finalizzati alla riqualificazione funzionale e ambientale, che contemplino l'adequamento delle sedi degli stabilimenti, il miglioramento delle dotazioni

e l'arresto della crescita dell'urbanizzazione.

Rispetto agli scenari futuri il PSC norma con attenzione l'utilizzo (a seguito di eventuale dismissione o ad integrazione degli insediamenti esistenti in ambito produttivo) delle aree poste a Nord dell'asse della pedemontana, che potrà essere utilizzato sempre ad usi produttivi (artigianali) a fronte di miglioramento delle condizioni ambientali e di convenzionamento per la rilocalizzazione delle attività esistenti in ambiti non compatibili. E' il caso degli ambiti soggetti a interventi unitari convenzionati che integrano il territorio destinato ad attività produttive di rilievo sovracomunale (APS):

- Via Ancora (ST = 9,2 ha)
- Fincibec (ST = 13,8 ha)
- Via dell'Artigianato (ST = 14,2 ha)

le cui caratteristiche (obiettivi, prescrizioni di sostenibilità, direttive e prescrizioni urbanistiche al POC) sono definite nelle rispettive schede di PSC.

### **Qualità ambientale e sicurezza**

Coordinamento delle scelte dei PSC con il progetto "EMAS applicato al distretto ceramico di Modena e Reggio Emilia" (cfr. cap.3 di questo documento), la cui realizzazione è disciplinata da un Accordo di Programma siglato nel febbraio 2001 da Regione Emilia-Romagna, Province di Modena e Reggio e Assopiastrelle: in particolare, definizione dei requisiti di qualità ambientale di "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi della l.r.n.20/2000 in grado di garantire condizioni di sicurezza del lavoro, protezione delle risorse e qualità ambientale da intendere anche come componenti della qualificazione del ciclo produttivo e di miglioramento della competitività del sistema.

All'interno del quadro generale delle politiche degli ambiti produttivi, sostegno ai percorsi di certificazione integrata sull'intero ciclo di vita del prodotto (IPP), che muove dalla prospettiva dello sviluppo sostenibile oltre alle certificazioni EMAS aziendali.

### **CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI**

La maggior parte delle aree produttive del sistema insediativo Sassuolo-Fiorano sono classificate, in accordo con il PTCP vigente, aree produttive di rilievo sovracomunale, ai sensi dell'art.A-13 c.2 della L.R. 24.3.2000 n.20, in quanto "parti degli ambiti specializzati per attività produttive caratterizzate da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più comuni". La scelta discende dalla considerazione della forte integrazione del sistema degli insediamenti e delle infrastrutture localizzate nei due comuni.

Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva di tale area sono



definite in un Accordo territoriale da stipulare, ai sensi della L.R.20/2000, tra i due comuni interessati e la Provincia di Modena. Il testo di tale Accordo viene allegato alle Norme dei due PSC, dei quali costituisce una proposta di strumento integrativo da sottoporre alla Provincia, contestualmente al PSC adottato, per la stesura definitiva e la sottoscrizione.

L'ambito territoriale sovracomunale APS si articola in vari sub-ambiti, in base al criterio della prevalenza degli usi esistenti e ammessi.

APS.i Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APS.c Sub-ambiti con prevalenza di attività commerciali di livello sovracomunale

APS.t Sub-ambiti con prevalenza di attività terziario-direzionali.

Le porzioni di ambiti APS insediate alla data di adozione del Piano Strutturale sono distinte nella tavola 1 del PSC da quelle per i quali sono ammesse limitate integrazioni attraverso nuovi insediamenti, sempre attraverso PUA esteso ad una porzione di territorio con caratteri di autonomia funzionale.

Il RUE disciplina le modalità di intervento nelle porzioni urbanizzate dei sub-ambiti di cui al comma 1, nel rispetto dei seguenti criteri:

- non è mai consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC;
- l'incremento della capacità edificatoria è possibile, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regola le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio).
- la possibilità di incremento della superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca dell'adozione del PSC è limitata ad un massimo del 10% e ad una superficie coperta non superiore a 10.000 mq., e viene definita dal RUE finalizzandone l'utilizzo alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- gli usi terziari e residenziali complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati – estesi a più lotti contigui – che perseguono la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa.

Nelle parti totalmente o parzialmente insediate degli APS gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere. In tali parti il RUE disciplina gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi esistenti alla data di adozione del PSC, oltre agli interventi edilizi di ristrutturazione o ampliamento nei lotti parzialmente o totalmente insediati alla stessa data, promuovendo

la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando gli eventuali ampliamenti, i completamenti, e le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo criteri definiti dalle Norme del PSC.

Il POC può inoltre prevedere entro gli ambiti APS, all'esterno dei perimetri citati, interventi di riorganizzazione funzionale, ristrutturazione urbanistico-edilizia e riqualificazione ambientale, attraverso PUA finalizzati alla riduzione del carico urbanistico sull'area interessata e al miglioramento delle condizioni ambientali in particolare attraverso al riorganizzazione della logistica delle merci. A tal fine in sede di POC possono essere individuate, anche attraverso la procedura dell'accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R. 20/2000, modalità di trasferimento di capacità edificatoria necessaria allo sviluppo delle funzioni di deposito e magazzinaggio in altri ambiti territoriali specificamente destinati dal PSC alle funzioni logistiche. In questo caso il PUA deve prevedere modalità di riqualificazione dell'area produttiva, attraverso l'inserimento di attrezzature e dotazioni ecologiche.

Nei sub-ambiti APS (c) sono insediate grandi strutture commerciali, alimentari e non alimentari. Le aree sono state riconosciute in sede di adeguamento del PRG previgente (ai sensi della L.R. 14/99) idonee per l'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio; il PSC conferma tale prescrizione. Ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica commerciale e della L.R.20/2000, i sub-ambiti suddetti sono classificati come aree specializzate per attività produttive di rilievo sovracomunale.

### **Modalità di attuazione degli ambiti APS**

Le aree produttive di rilievo sovracomunale si attuano attraverso un Accordo territoriale da stipulare nei termini previsti dal comma 2 dell'art.15 della Legge 20/2000.

I contenuti di tale accordo - il cui testo proposto dai Comuni di Sassuolo e Fiorano è allegato alle Norme del PSC - definiscono i criteri generali per disciplinare:

- l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di esecuzione, riqualificazione e gestione unitaria delle aree;
- le modalità di realizzazione della rete di infrastrutture e servizi previsti dal PSC;
- gli interventi di ammodernamento, ampliamento, trasferimento di complessi industriali esistenti;
- le modalità di delocalizzazione convenzionata di attività produttive dimesse;
- la gestione coordinata degli oneri di urbanizzazione e delle altre risorse disponibili, da destinare, come previsto al comma 10 dell'art.A-13 della L.R.20/2000, al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dai

confini amministrativi.

2 In sede di POC, le due Amministrazioni Comunali, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e art.30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) prevedono forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

### **Aree ecologicamente attrezzate**

Centrale diviene nella prospettiva dell'attuazione della nuova legge urbanistica la riflessione sulla creazione di **“aree ecologicamente attrezzate”**, in grado di realizzare – anche attraverso contributi pubblici – condizioni di sicurezza e di qualità del lavoro adeguate ad una realtà produttiva di livello mondiale.

Condizioni per l'attribuzione di tale definizione dovrebbero essere, in base alla direttiva regionale applicativa della L.R.9/99 sulla V.I.A. e alla specifica Direttiva (in preparazione) della Legge urbanistica n.20/2000:

- l'identificazione di un ente gestore;
- un complesso di condizioni urbanistiche e territoriali e di valori di qualità da realizzare per le diverse componenti ed i vari parametri (rumore, gestione rifiuti, mobilità, sicurezza, ecc.
- la gestione ambientale dell'area affidata ad una convenzione.

In questa logica si inquadra l'obiettivo del recupero di spazi non costruiti (anche attraverso la promozione di diverse tecnologie per lo stoccaggio e la logistica delle merci), che va conciliato con l'esigenza di garantire condizioni di sicurezza del sottosuolo ed in particolare della falda idrica rispetto al rischio di sversamento di sostanze inquinanti.

L'Accordo Territoriale relativo alle aree produttive sovracomunali definisce gli obiettivi relativi alla progressiva trasformazione di tali aree in **“aree ecologicamente attrezzate”**, attraverso requisiti prestazionali che dovranno essere perseguiti attraverso idonee misure progettuali e attuative, con riguardo in particolare a:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- trattamento delle acque reflue;

- contenimento dei consumi energetici;
- prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

In considerazione del fatto che le aree produttive sovracomunali sono pressoché totalmente insediate, l'obiettivo prioritario da assumere in sede di Accordo Territoriale è quello della definizione di tali aree come "aree industriali esistenti dotate delle infrastrutture e degli impianti tecnologici e sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente", ai sensi della Del.G.R. n.1238 del 15/07/2002. L'Accordo Territoriale definisce gli obiettivi specifici del processo sopra richiamato, in termini di condizioni di assetto territoriale e infrastrutturale, e delinea le azioni da intraprendere per promuovere il miglioramento delle infrastrutture di urbanizzazione, delle dotazioni ecologico-ambientali e degli usi, facendone oggetto di reciproci impegni programmatici del Comune e della Provincia.

Come più volte sottolineato in questa relazione, è *decisivo* il ruolo della logistica delle merci nella determinazione delle condizioni strutturali per la riorganizzazione dell'apparato produttivo.

#### GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Il PSC individua le parti di territorio caratterizzate, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. n.20/2000, dalla concentrazione di attività commerciali e produttive.

Vengono distinte tre tipologie di ambiti, prevalentemente urbanizzati:

APC.i Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APC.c Sub-ambiti con prevalenza di attività commerciali di livello sovracomunale

APC.t Sub-ambiti con prevalenza di attività terziario-direzionali.

Gli ambiti APC sono in prevalenza urbanizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; per essi sono previsti interventi di riqualificazione funzionale e ambientale, e di riuso del patrimonio edilizio esistente; gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.

Gli ambiti specializzati comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC attraverso l'individuazione nell'allegato cartografico in scala 1:2.000 delle schede normative relative agli ambiti AC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

Negli ambiti APC il RUE disciplina gli interventi edilizi promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso,

secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- non è mai consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC;
- l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di  $U_f = 0,65$  mq./mq., limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- gli usi terziari e residenziali complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati – estesi a più lotti contigui – che perseguano la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa.

#### 6.4 SCELTE STRATEGICHE

##### *Sistema integrato del trasporto merci*

I PSC dei due comuni concorrono in modo coordinato all'attuazione del quadro previsionale definito nel Programma d'Area "Area del distretto ceramico" e nel PRUSST per la realizzazione delle nuove infrastrutture e il potenziamento di quelle esistenti, e per la loro integrazione con opere complementari necessarie alla ottimizzazione degli effetti (vedi cap.5).

##### *Sistema logistico*

I PSC di Fiorano e Sassuolo prevedono la localizzazione e il dimensionamento di due attrezzature (transit point, autoporto), anche attraverso la messa a punto di un modello operativo di transit point a Sassuolo (lay-out funzionale di un prototipo di centro logistico di movimentazione e smistamento delle merci).

Gli esiti della realizzazione di un progetto-pilota, da attuare con la diretta collaborazione degli operatori della logistica e delle Associazioni dei produttori, saranno utilizzati per l'ottimizzazione delle caratteristiche funzionali delle infrastrutture e per la definizione - anche attraverso ulteriori interventi - di un modello di rete logistica in grado di fornire una risposta integrata al problema del traffico pesante e della movimentazione delle merci nell'area.

L'indagine diretta presso le aziende insediate nei comuni di Sassuolo e Fiorano, promossa in questa sede, costituirà la base per la costituzione di una banca-dati (attraverso l'indagine diretta) degli insediamenti produttivi e delle esigenze di razionalizzazione e adeguamento, in particolare dal punto di vista della struttura logistica e del sistema di relazioni con il territorio.

#### COMPETITIVITÀ DEL SISTEMA URBANO-TERRITORIALE: RUOLO DEI SERVIZI, QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE

Un complesso di politiche e azioni strategiche sono da riferire all'obiettivo di una qualificazione "trasversale" delle condizioni di ambiente (fisico, sociale, dei servizi) che costituiscono una componente sempre più rilevante della competitività di un distretto produttivo.

L'insieme di politiche destinate al potenziamento dei servizi al cittadino e all'impresa e all'innalzamento del rango urbano del sistema Sassuolo-Fiorano (cap.7 di questo documento) ed una serie di interventi finalizzati alla trasformazione/riqualificazione del sistema urbano e territoriale (cap.10) trovano nel settore produttivo e *in quello dei servizi (in particolare per quest'ultimo è da utilizzare appieno lo strumento dei **progetti di valorizzazione commerciale** previsti dalla L.R.14/99)* interlocutori privilegiati e soggetti attuatori prioritari per la realizzazione degli interventi relativi.

L'attuazione di progetti-pilota che consentano di sperimentare gli esiti di un approccio integrato per la definizione di una nuova qualità territoriale sarà estesa nel POC non soltanto agli aspetti funzionali (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, infrastrutture), ma anche al tema della capacità di comunicazione e di rappresentazione dell'identità culturale del sistema urbano. Esso è infatti certamente connotato come distretto produttivo di fama internazionale, ma fino ad ora è stato raramente capace di comunicare tale leadership a livello di immagine urbana (spazi ed edifici pubblici, arredo urbano, promozione della qualità edilizia diffusa, ecc.).

#### 6.5 IL RUOLO DEL COMMERCIO

L'assetto della rete di esercizi di vendita al dettaglio risente a Sassuolo del ruolo territoriale esercitato dalla città nei confronti del territorio, tanto nell'ambito del distretto ceramico, quanto nei confronti dei comuni della collina e della montagna.

E' evidente infatti la relativa concentrazione degli esercizi sulle classi dimensionali delle grandi strutture con superfici di vendita superiori ai 2.500 mq. (nell'alimentare) e sulle classi delle medie strutture (250-2.500 mq. di SV) nel non alimentare.

#### **Numero esercizi per 1000 abitanti al 31.12.2004**

	SASSUOLO	PROV.MO	REGIONE	Comuni >30.000 ab.
<b>Alimentari</b>	2,96	3,63	3,98	3,95
<b>Non alimentari</b>	14,9	12,09	12,73	14,09

La capillarità degli esercizi, rappresentata dal parametro del numero di esercizi per 1000 abitanti, mostra a confronto con i dati provinciali e regionali un deficit abbastanza marcato nel settore alimentare (che risente maggiormente dell'effetto "desertificazione" prodotto dalla grande distribuzione). Nel settore non alimentare al contrario la presenza di numerosi esercizi di media dimensione fa sì che il valore della densità di esercizi per 1000 abitanti sia più elevato rispetto alle medie provinciali e regionali.

In termini di superfici di vendita per 1000 residenti l'offerta commerciale al dettaglio è superiore alle medie provinciali e regionali:

**Dotazione di SV per 1.000 abitanti al 31.12.2004**

	SASSUOLO	PROV.MO	REGIONE	Comuni >30.000 ab.
<b>Alimentari</b>	469,6	390,22	394,21	403,30
<b>Non alimentari</b>	1.517,4	1.159,67	1.134,80	1.252,50

Come si è detto il dato è tuttavia la sintesi di un'offerta distribuita in questo modo per classi dimensionali principali; nel settore alimentare:

**Dotazioni esercizi ALIMENTARI per 1000 abitanti al 31.12.2004**

Classe SV	Sassuolo mq/1000 ab.	Prov.MO mq/1000 ab.	Regione mq/1000 ab.
0-150	121,5	147,5	162,7
150-250	33,6	19,1	21,3
250-1500	88,4	138,3	139,5
1500-2500	0	18,1	21,6
>2500	226,1	67,2	49,8
<b>TOTALE</b>	<b>469,6</b>	<b>390,2</b>	<b>394,9</b>

La forte sovradotazione di superfici alimentari rispetto ai residenti si concentra – com'è ovvio, dato il ruolo territoriale di questo tipo di servizio – sul segmento delle grandi superfici, a scapito delle medie e piccole.

Mentre nel settore non alimentare le piccole e medie strutture costituiscono a Sassuolo un'offerta complessivamente molto equilibrata, con forte caratterizzazione commerciale rispetto alle medie provinciali e regionali:

#### **Dotazioni esercizi NON ALIMENTARI per 1000 abitanti**

Classe SV	<b>Sassuolo</b> mq/1000 ab.	<b>Prov.MO</b> mq/1000 ab.	<b>Regione</b> mq/1000 ab.
0-150	712,7	583,7	578,4
150-250	223,1	154,7	129,5
250-1.500	476,6	338,7	310,4
1500-2500	105,0	46,3	41,1
>2500	0	36,4	77,4
<b>TOTALE</b>	<b>1517,4</b>	<b>1.159,7</b>	<b>1.136,8</b>

Le politiche per il commercio hanno pertanto come obiettivo a Sassuolo il rafforzamento delle strutture piccole e medie (in particolare attraverso progetti di valorizzazione del "centro commerciale naturale" costituito dal Centro storico) e la razionalizzazione della rete della media e grande distribuzione, in particolare nel settore alimentare, in modo coerente con le strategie di riqualificazione urbana.

In questo quadro si colloca la possibilità, definita dal "Piano operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale", di nuovo insediamento di una grande struttura di vendita nell'ambito di riqualificazione intercomunale dell'ex Cisa-Cerdisa, attraverso il trasferimento di autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture oggi presenti in situazioni insediative non adeguate.



## 7. DIMENSIONE ABITATIVA DEL SISTEMA URBANO

### 7.1 STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE ED EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

#### 7.1.1 SASSUOLO E FIORANO NEL DOPOGUERRA

La dinamica dei residenti a Sassuolo e Fiorano è stata costantemente positiva negli ultimi quarant'anni: tra il 1961 e il 2000 Fiorano passa da 5.570 a 16.046 abitanti, Sassuolo da 23.675 a 40.872, con una crescita concentrata quasi esclusivamente nel periodo 1961-81.

Nell'ultimo ventennio del secolo la crescita di 1.947 residenti è da attribuire solo in piccola parte al saldo migratorio positivo (concentrato a Fiorano), che con 459 residenti rappresenta poco meno di un quarto della crescita dovuta per la maggior parte alla componente naturale del saldo (differenza tra nati e morti), che si è mantenuta positiva per tutti gli anni sia a Fiorano che a Sassuolo.

Negli anni '90 a Fiorano il saldo migratorio è stato negativo (-7,8 unità l'anno in media), mentre quello naturale è salito a 45,1 abitanti l'anno. A Sassuolo al contrario il saldo migratorio è divenuto positivo negli anni '90 (+19 abitanti l'anno) e quello naturale si è mantenuto all'incirca agli stessi livelli del decennio precedente (+ 47 abitanti l'anno), con l'effetto di un lieve incremento di popolazione dopo la stasi degli anni '80.

La struttura per età è equilibrata, essendosi pressoché stabilizzata nelle fasce più giovani negli ultimi anni (addirittura, va segnalata una netta ripresa del numero dei nati nel quinquennio 1996-2000). La classe relativamente più debole è quella tra 0 e 14 anni (8.290 abitanti in totale, pari al 14,6%), mentre le classi intermedie sono consistenti e non presentano sbalzi: 20.874 giovani tra 15 e 39 anni (il 36,7%), 18.491 persone tra i 40 e i 64 anni (il 32,5%). Gli anziani oltre 65 anni non sono numerosi: a Fiorano 2.188 persone, pari al 13,6% della popolazione, a Sassuolo 7.075, pari al 17,3%.

La dimensione media delle famiglie si è ridotta dai 4,63 (Fiorano) e 4,17 (Sassuolo) componenti per nucleo al 1951, fino a 2,82 (Fiorano) e 2,59 (Sassuolo) al 2000: di conseguenza, a fronte di una crescita di abitanti pari complessivamente al 172,5% circa nei cinquant'anni, il numero delle famiglie si è più che quadruplicato, passando da circa 4.800 a 21.372 nello stesso periodo.

### 7.1.2 DINAMICHE DEMOGRAFICHE DI SASSUOLO NEL NUOVO MILLENNIO

#### *Saldi demografici*

Dal 31.12.2000 al 31.12.2005 la popolazione di Sassuolo è cresciuta di 769 unità (+1,9%), passando da 40.872 a 41.641 abitanti.

Il saldo naturale (differenza nati-morti) nel quinquennio 2001-2005 è rimasto equivalente a quello del quinquennio precedente (in media + 43,0 a fronte di + 42,4 abitanti annui). Rispetto al periodo 1996-2000 si sono comunque registrate meno nascite e meno morti (in media circa 9 nascite e 9 morti annuali in meno).

Per quanto concerne il saldo migratorio, il quinquennio 2001-2005 ha visto un consistente afflusso di nuovi residenti dall'esterno: +88,8 abitanti aggiuntivi annui, a fronte di una quasi stabilità del periodo precedente (+2,2). Va comunque rimarcato che il confronto dei dati migratori su periodi temporali brevi va sempre effettuato con le dovute cautele, considerando che sul fenomeno molto incidono le modalità di regolarizzazione di cittadini stranieri extracomunitari.

Altro fenomeno di rilievo è il consistente *turn over* dell'attuale popolazione residente. Se si scorre il saldo migratorio nelle due componenti "Italia" e "estero", si osservano due comportamenti contrastanti: mentre verso l'estero il saldo migratorio è abbondantemente positivo (+190 abitanti annui nel quinquennio 2001-2005), verso l'Italia il saldo migratorio è decisamente negativo (-101 abitanti annui). Sassuolo si può ritenere quindi un primo punto di approdo per nuovi abitanti stranieri, mentre rimarrebbero da approfondire le motivazioni e le modalità del saldo negativo verso il resto d'Italia. Chiaramente questi sono fenomeni che provocano forti impatti all'interno del tessuto sociale di Sassuolo.

Le analisi sui flussi migratori della popolazione straniera hanno messo in luce come sia prevalente l'afflusso di abitanti dal Marocco (il 33,8% degli immigrati), seguito a distanza dal flusso di albanesi (13,5% degli immigrati). Generalmente due immigrati su tre sono della fascia di età 15-39 anni (giovani in cerca di lavoro); fa eccezione il gruppo degli immigrati provenienti dall'est Europa, ricompresi per oltre metà nella fascia 40-64 anni (in buona parte donne in età matura addette alla cura degli anziani).

#### *Struttura della popolazione*

La struttura per età mostra segni di squilibrio, con evidente concentrazione di popolazione nella fascia di età 30-49 anni (13.549 abitanti, pari al 32,5%) ed esiguità dei giovanissimi 0-19 anni (8.113 abitanti, pari al 19,5%). Infatti sta accadendo che quella che è la fascia d'età più robusta di Sassuolo (appunto i 30-40enni di oggi) è nella fase di conclusione del periodo di procreazione; si può quindi facilmente calcolare

il termine della riprese delle nascite, avvenuta negli anni '90. I giovanissimi che entreranno in età feconda nei prossimi anni saranno infatti un gruppo assai meno numeroso di quello attuale: a titolo di esempio si osserva che le ragazze tra i 15 e i 24 anni, che tra 10 anni avranno l'età corrispondente alla massima probabilità di natalità, sono solo 1.991, contro le attuali 2.831 in età 25-34 anni.

Gli anziani oltre 65 anni non sono particolarmente numerosi (7.869, pari al 18,9% del totale), tanto che nonostante l'esiguo numero di giovanissimi tra 0 e 14 anni, l'indice di vecchiaia palesa un ancora accettabile valore di 129,4 (129 anziani ogni 100 bambini). L'indice di struttura (che registra il rapporto tra la popolazione 40-64 anni e quella in età 15-39) è oggi un valore in equilibrio (102) ma, come si vedrà dalle proiezioni, è destinato a peggiorare drasticamente.

Va infine osservato che il processo di diminuzione della dimensione media delle famiglie ha continuato negli anni, tanto che al 2005 è arrivato a 2,52 componenti per famiglia media (era 2,59 nel 2000).

## 7.2 LE PROIEZIONI DEMOGRAFICHE AL 2015 E AL 2020

### 7.2.1 IL METODO UTILIZZATO PER LA DEFINIZIONE DEL MODELLO DI PROIEZIONE

Le proiezioni demografiche sono state dapprima sviluppate in maniera contestuale per Sassuolo e per Fiorano basandosi sui dati disponibili con aggiornamento all'anno 2000. Il Comune di Fiorano Modenese arrivò all'adozione del PSC con il supporto così approntato (procedimento descritto nel volume "A" del Quadro Conoscitivo) mentre il Comune di Sassuolo, pervenendo al medesimo traguardo ad oltre due anni di distanza, ha avuto l'esigenza di aggiornare le proiezioni sulla scorta degli avvenimenti succedutisi in questi anni e considerando i dati demografici al 31.12.2005.

Il modello di proiezione rimane ovviamente lo stesso, anche se i parametri utilizzati (fecondità specifiche, coefficienti di sopravvivenza, flussi migratori per età ecc.) sono ovviamente stati rivisti. Il modello utilizzato per determinare la popolazione futura è incentrato sul metodo delle componenti demografiche (metodo per iterazione, basato sulla sopravvivenza delle coorti). Per l'applicazione dello specifico modello impiegato per Sassuolo si sono utilizzate coorti corrispondenti a classi di età quinquennale, con distinzione delle coorti per sesso.

Il modello previsivo è stato quindi "caricato" con i dati relativi alla situazione attuale, partendo dai residenti al 31.12.2005, e impostando le ipotesi di evoluzione dei tassi specifici di fecondità e di mortalità (sono state prodotte due ipotesi, una di minima ed una di massima).

La simulazione dell'evoluzione demografica è stata effettuata per tre orizzonti temporali (2010, 2015, 2020). Dapprima viene effettuata la proiezione della sola componente naturale, e successivamente viene sviluppata la sola componente migratoria.

Per la componente migratoria si è ipotizzato che il saldo migratorio si mantenga pari ai valori medi degli ultimi anni. Per lo scenario di minima si assume che nei prossimi anni avvenga un flusso migratorio con saldo pari al valore registrato negli ultimi 10-15 anni (media tra il valore dei 10 con quello dei 15 anni, pari a 44 abitanti aggiuntivi ogni anno). Per lo scenario di massima si ipotizza che il flusso migratorio avrà un saldo pari al valore registrato negli ultimi 5 anni (89 residenti in più all'anno).

In ogni caso il movimento migratorio comporterà cambiamenti di un certo rilievo nella struttura demografica, in quanto la dinamica di sostituzione della popolazione è piuttosto vivace (ed è presumibile che si manterrà tale), e gli emigrati sono caratterizzati da una distribuzione per classe di età diversa da quella degli immigrati (per la componente migratoria è stato necessario stimare la composizione per sesso e classe di età dei futuri residenti immigrati e di quelli emigrati).

Per entrambe le componenti (componente naturale e componente migratoria) si è simulata l'evoluzione (cioè l'invecchiamento) delle coorti, con il verificarsi di nascite e decessi. La popolazione complessiva è stata quindi calcolata sommando la componente migratoria, suddivisa per sesso e classe di età, a quella naturale.

Si è alla fine ottenuta una rappresentazione (ovvero due scenari, uno di minima ed uno di massima) ai diversi orizzonti temporali della popolazione per sesso e classe di età. Con tale risultato siamo in grado di apprezzare la struttura demografica e quindi i caratteri qualitativi dei futuri residenti, con evidenti e decisivi riflessi sulle politiche abitative, sociali e dei servizi.

### ***Ipotesi assunte per la definizione dello scenario***

#### *DINAMICA NATURALE*

##### Fecondità.

- *Base*: Tassi specifici di fecondità della provincia (ultimo anno disponibile: 2004).
- *Scenario di massima*: stabilità nelle 2 coorti più giovani, discreta crescita nella classe 25-29 anni (+10%) e decisa crescita in quelle più mature (+30%).
- *Scenario di minima*: stabilità, con medesime fecondità specifiche del 2004 anche in prospettiva.

##### Mortalità

- *Base*: Tassi specifici di mortalità della provincia (ultimo anno disponibile: 2002).
- *Scenario di massima*: Incremento del 5% delle probabilità prospettive di sopravvivenza.

- *Scenario di minima*: stabilità, con medesimi coefficienti di sopravvivenza del 2002 anche in prospettiva.

#### DINAMICA MIGRATORIA

- *Caratteristiche dei flussi*: si ipotizza che i flussi migratori avvengano mantenendo in futuro la medesima distribuzione per sesso ed età degli iscritti e dei cancellati registrati nel comune di Sassuolo nel periodo 2001-2005.
- *Saldo e flussi migratori nello scenario di massima*: si assume che nei prossimi anni avvenga un flusso migratorio con saldo pari al valore registrato negli ultimi 5 anni
- *Saldo e flussi migratori nello scenario di minima*: si ipotizza che nei prossimi anni avvenga un flusso migratorio con saldo pari al valore registrato negli ultimi 10-15 anni (media tra il valore dei 10 e quello dei 15 anni)

#### DIMENSIONE FAMILIARE

- *Base*: Dimensione media familiare del 31.12.2005, pari a 2,52.
- *Scenario di massima*: la tendenza di evoluzione della dimensione media familiare viene assimilata ad una curva di tipo polinomiale che esprime il valore di 2,42 al 2010 e 2,34 al 2015 e 2,27 al 2020.
- *Scenario di minima*: la tendenza di evoluzione della dimensione media familiare viene assimilata ad una curva di tipo polinomiale che esprime il valore di 2,44 al 2010 e 2,38 al 2015 e 2,34 al 2020.

#### 7.2.2 L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA PREFIGURATA NELLA PROIEZIONE

La sostanziale stabilità di popolazione residente ipotizzata dalle nostre proiezioni demografiche più attendibili (scenario intermedio tra il minimo e il massimo: +0,3% al 2015, -0,5% al 2020) tiene conto di due fenomeni contestuali: un leggero miglioramento della dinamica naturale (ripresa della fecondità, riduzione dei tassi di mortalità), ed il mantenimento dell'attuale struttura per sesso ed età del movimento migratorio. Nonostante prospettive di miglioramento della fecondità specifica e della generale sopravvivenza della popolazione, il saldo naturale dovrà scontare una progressiva minore presenza di donne giovani, in età di massima propensione alla natalità, nei prossimi anni.

La componente migratoria assume nel tempo un valore demografico positivo, indotto dal fatto che la popolazione che immigra è decisamente più giovane di quella che emigra, e quindi nell'arco dei quindici anni il ricambio determina una maggiore sopravvivenza alla mortalità e una più elevata natalità della popolazione.

Tale differenziale positivo compensa la perdita della componente naturale, che prevediamo pari a -597 abitanti al 2015 e a ben -1.404 abitanti al 2020.

Pertanto nel complesso la popolazione residente raggiungerà, nel nostro **scenario demografico-base** (calcolato con valori medi tra lo scenario di minima e quello di massima), i valori di:

- ♦ **41.453 residenti al 2020 a Sassuolo** (-188 residenti, pari a -0,5% rispetto al 2005).

*Comune di Sassuolo. Proiezione demografica*

Scenario	Proiezione demografica				Dinamica residenti		
	2005	2010	2015	2020	2000-05	2000-10	2000-15
Massimo	41.641	42.094	42.286	42.268	+453	+645	+627
Minimo	41.641	41.676	41.280	40.638	+35	-361	-1.003
<b>Intermedio</b>	<b>41.641</b>	<b>41.885</b>	<b>41.783</b>	<b>41.453</b>	<b>+244</b>	<b>+142</b>	<b>-188</b>

*Comune di Sassuolo. Distribuzione della popolazione per classe di età*

Scenario	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
Massimo	5.729	11.749	16.214	8.576	42.268
Minimo	4.933	11.278	15.930	8.496	40.638
<b>Intermedio</b>	<b>5.331</b>	<b>11.514</b>	<b>16.072</b>	<b>8.536</b>	<b>41.453</b>

*Comune di Sassuolo. Confronto distribuzione della popolazione per classe di età*

Scenario	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2005	6.080	13.731	13.961	7.869	41.641
Interm. 2020	5.331	11.514	16.072	8.536	41.453
<b>Differenza</b>	<b>-749</b>	<b>-2.217</b>	<b>2.111</b>	<b>667</b>	<b>-188</b>
Diff. %	-12,3%	-16,1%	15,1%	8,5%	-0,5%

*Comune di Sassuolo. Evoluzione della distribuzione della popolazione per classe di età*

Scenario	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2005	14,6%	33,0%	33,5%	18,9%	100%
Interm. 2020	12,9%	27,8%	38,8%	20,6%	100%

*Comune di Sassuolo. Evoluzione degli indici demografici (scenario intermedio)*

Scenario	2005	2010	2015	2020
Vecchiaia	129,4	135,2	147,2	160,1
Struttura	101,7	120,2	134,9	139,6

Gli esiti principali delle proiezioni al 2020 sono i seguenti.

- ◆ Lieve crescita poi diminuzione della popolazione: ad un incremento di 142 unità al 2015, arrivando quindi a 41.783 residenti, segue una perdita di 330 unità nel quinquennio 2015-2020; la popolazione scende quindi a 41.453 abitanti al 2020.
- ◆ Il decremento della popolazione più giovane (0-14 anni) è corposo ma tutto sommato non decisivo, poiché già adesso i giovanissimi sono una quota ridotta degli abitanti. Sono previsti 749 giovanissimi in meno: dalle attuali 6.080 unità (14,6% della popolazione) alle 5.331 (12,9%) del 2020.
- ◆ Si assiste ad una consistente riduzione del numero di residenti giovani in età lavorativa (15-39 anni), solo parzialmente compensata dal probabile ricambio di popolazione prodotto dall'immigrazione. In 15 anni sono 2.217 unità in meno (-16,1%).
- ◆ Il fenomeno più macroscopico è la considerevole crescita del numero di residenti in età matura lavorativa (40-64 anni). In 15 anni sono 2.111 unità in più (+15,1%). Se al 2005 i giovani in età lavorativa (15-39 anni) sono equivalenti a quelli in età matura lavorativa (40-64 anni), al 2020 ci si attende un calo del primo gruppo di popolazione (dal 33,0% del totale a 27,8%) a vantaggio del secondo (dal 33,5% del totale a 38,8%).
- ◆ Gli anziani (ultra 65enni) sono in decisa crescita sia in valore assoluto che in percentuale, passando dalle attuali 7.869 unità (18,9% della popolazione) a 8.536 (20,6%) al 2020.
- ◆ L'indice di vecchiaia (rapporto tra popolazione di 65 anni e oltre, e popolazione tra 0 e 14 anni) ora è a livelli notevolmente più bassi rispetto ai valori provinciali (129,4 contro 155,2). L'effetto combinato di incremento della popolazione anziana e di diminuzione dei giovanissimi determinerà una forte crescita dell'indice, che si attesterà a 160,1 al 2020.
- ◆ Anche l'indice di struttura (rapporto tra popolazione tra 40 e 64 anni e popolazione tra 15 e 39 anni) è destinato ad aumentare dal valore attuale di 101,7 (l'indice a livello provinciale è pari a 103,4) a 134,9 al 2015 e 139,6 al 2020.

### 7.2.3 LA VARIAZIONE DEL NUMERO DEI NUCLEI FAMILIARI

Insieme all'invecchiamento della popolazione, i cambiamenti della struttura familiare sono forse i fenomeni più macroscopici dell'ultimo ventennio, in Italia e nella nostra regione. Una serie di fattori sociali e demografici ha fatto sì che la famiglia media abbia un numero di componenti sempre più ridotto. Aumentano percentualmente le famiglie composte da una sola persona e diminuiscono le famiglie con molti elementi.

Al 1991 la dimensione media era a Sassuolo di 2,83, a Fiorano di 3,02. La dimensione media familiare a livello provinciale era alla stessa epoca censuaria (1991) pari a 2,67 componenti per nucleo, quella regionale di 2,61.

I dati del Censimento 2001 segnalano una dimensione media di 2,47 nella provincia di Modena e di 2,40 nella regione. A Fiorano la famiglia media ha 2,80 componenti mentre Sassuolo ne ha 2,56 (la famiglia media è quindi più piccola rispetto a Fiorano). Continua ancora quindi, come era naturale aspettarsi, la diminuzione del numero medio di componenti in tutto il territorio regionale.

A Sassuolo, secondo i data di fonte anagrafica, le famiglie al 2005 sono 15.685, con una dimensione media pari a 2,52.

Come si vede dalla tabella seguente, l'indicatore della dimensione media familiare presenta nel dopoguerra una lunga e continua discesa, anche se il valore a partire dal 1971 diviene superiore al dato medio provinciale.

#### *Numero di componenti per famiglia nei Censimenti Istat*

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2005*
Sassuolo	4,17	3,62	3,47	3,10	2,83	2,56	2,52
Provincia di Modena	4,23	3,64	3,28	2,94	2,67	2,47	2,42

\* Dato anagrafico

La discesa, molto brusca nei primi decenni del dopoguerra, si è andata attenuando negli ultimi decenni, ma è destinata a proseguire ancora con una certa intensità.

A partire dallo studio dell'evoluzione della dimensione media familiare (dati della serie storica espressi sotto forma di funzione geometrica) sono quindi state ricostruite le tendenze attese per i prossimi anni. Una prima curva di descrizione del fenomeno (polinomiale di secondo grado) esprime il valore di 2,34 al 2015 e 2,27 al 2020. Una seconda curva mostra una discesa meno accentuata, con valori di 2,38 al 2015 e 2,34 al 2020. Lo scenario intermedio si trova quindi ad assumere valori pari a **2,36 al 2015** e **2,30 al 2020**.

Applicando in maniera combinata le ipotesi di riduzione del numero medio di componenti del nucleo familiare con le proiezioni demografiche in precedenza



descritte, si ottengono le stime relative ai nuclei famigliari agli orizzonti temporali 2015 e 2020.

*Proiezioni demografiche a Sassuolo. Residenti e famiglie nello scenario di massima*

	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>
Residenti totali	41.641	42.094	42.286	42.268
Residenti in famiglie	41.506	41.959	42.151	42.133
Dimensione familiare	2,52	2,42	2,34	2,27
Famiglie	16.463	17.316	18.014	18.593
Nuclei fam. - diff. con il 2005	-	<b>+853</b>	<b>+1.551</b>	<b>+2.130</b>

*Proiezioni demografiche a Sassuolo. Residenti e famiglie nello scenario di minima*

	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>
Residenti totali	41.641	41.676	41.280	40.638
Residenti in famiglie	41.506	41.541	41.145	40.503
Dimensione familiare	2,52	2,44	2,38	2,34
Famiglie	16.463	17.006	17.252	17.281
Nuclei fam. - diff. con il 2005	-	<b>+543</b>	<b>+789</b>	<b>+818</b>

*Proiezioni demografiche a Sassuolo. Residenti e famiglie nello scenario intermedio*

	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>
Residenti totali	41.641	41.885	41.783	41.453
Residenti in famiglie	41.506	41.750	41.648	41.318
Dimensione familiare	2,52	2,43	2,36	2,30
Famiglie	16.463	17.161	17.630	17.926
Nuclei fam. - diff. con il 2005	-	<b>+698</b>	<b>+1.167</b>	<b>+1.463</b>

Per **Sassuolo** si hanno quindi le seguenti proiezioni:

- ♦ Al 2015 i nuclei famigliari dovrebbero essere compresi tra 17.252 (ipotesi minima) e 18.014 (ipotesi massima). Le nuove famiglie rispetto al 2005 sarebbero tra le 789 e le 1.551. Lo scenario intermedio individua 17.630 famiglie con un incremento di 1.167 unità.
- ♦ Al **2020** le famiglie dovrebbero essere comprese tra le 17.281 e 18.593 unità. L'incremento rispetto al 2000 sarebbe quindi compreso tra le 818 e le 2.130 famiglie. Lo scenario intermedio prefigura in definitiva 17.926 famiglie con uno sviluppo di **1.463 nuove famiglie**.

#### 7.2.4 LA DOMANDA PRIMARIA DI ABITAZIONI PERMANENTI CONNESSA AI FENOMENI DEMOGRAFICI

La valutazione della domanda abitativa futura e la definizione delle politiche di offerta sono temi alla base delle scelte del nuovo strumento urbanistico.

La domanda abitativa è costituita da vari segmenti:

- il più significativo è quello rappresentato dalla cosiddetta *domanda primaria*, che si genera per effetto della formazione o dell'insediamento di nuovi nuclei familiari (sia di popolazione esistente, che di popolazione immigrata);
- altri segmenti sono costituiti dalla *domanda di cambiamento/miglioramento della situazione abitativa* (da abitazione piccola a grande e viceversa, da una zona all'altra della città, ecc.), e dalla *domanda per usi alternativi a quello abitativo primario* (lavoro, affari, investimento immobiliare, ecc.).

Per arrivare ad una valutazione della domanda abitativa primaria il più possibile attendibile abbiamo analizzato nel dettaglio, come si è visto, la situazione demografica del territorio di Sassuolo e del suo contesto territoriale, in particolare dell'ambito Sassuolo-Fiorano oggetto di PSC in forma associata.

I fenomeni demografici fondamentali (composizione per età della popolazione residente, dinamica e struttura dei flussi migratori, tipologia e serie storica delle famiglie ecc.) sono in continua evoluzione e possono quindi modificare, anche in maniera significativa, lo scenario di partenza assunto alla base delle proiezioni.

Generalmente in campo demografico si parla di "proiezioni" e non di "previsioni" proprio per la intrinseca difficoltà di potere prevedere compiutamente fenomeni che, pur movendosi lungo trend tendenzialmente lineari, mostrano spesso correzioni di rotta impreviste o accelerazioni improvvise, causate da situazioni economico-sociali o politiche generali (cadute o riprese della natalità originate da nuovi comportamenti

sociali) o specifiche (flussi migratori generati da politiche locali dell'offerta abitativa e di lavoro, ecc.).

Le ipotesi di evoluzione demografica presentate in questo documento rientrano nell'ottica della proiezione demografica, essendo impostate su un metodo che riproduce nel futuro andamenti che si sono registrati nel passato. Gli scenari sono pertanto strumenti idonei a verificare quali caratteristiche può assumere la struttura della popolazione e quali dimensioni la domanda primaria di abitazioni nelle ipotesi in cui i comportamenti demografici naturali e quelli migratori assumano nei prossimi anni un andamento oppure un altro.

Si tratta dunque di uno strumento di lavoro per comprendere la dinamica e gli effetti dei fenomeni in atto, e non di una previsione; tantomeno di una quantificazione di offerta abitativa, che come vedremo si colloca del tutto entro l'ambito delle politiche (quindi delle scelte) che anche a parità di domanda hanno un ampio spettro di opzioni a disposizione per la definizione e la localizzazione dell'offerta.

Il numero di nuclei familiari che prevediamo si formeranno nel prossimo quindicennio costituisce il dato di base per il dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC. Come si è visto, definiamo tale valore domanda abitativa primaria, in quanto rappresenta un bisogno di abitazione a cui il mercato edilizio dovrà dare comunque risposta, nel territorio di Sassuolo o in altri comuni (in quest'ultimo caso si avrebbe un calo di popolazione residente a Sassuolo rispetto alle proiezioni sopra presentate).

Nei due scenari presentati, la domanda primaria nel quindicennio 2006-2020 assomma nello scenario intermedio a 1.463 abitazioni.

### 7.3 ATTIVITÀ EDILIZIA E MERCATO ABITATIVO

Un percorso di ricerca per valutare le recenti trasformazioni del sistema insediativo incorse a Sassuolo, Fiorano e nell'ambito più vasto è reso possibile dalla rilevazione dell'attività edilizia sia residenziale che non residenziale. La valutazione del numero di alloggi progettati negli ultimi sei anni (l'Istat rende disponibili i dati sulle abitazioni progettate fino all'anno 2000) ha permesso alcune considerazioni sulla recente dinamica insediativa.

A Sassuolo e a Fiorano le abitazioni progettate negli otto anni costituiscono un incremento del 9,4% e del 9,5% rispetto allo stock abitativo presente nel 1991. Sono incrementi leggermente più sostenuti rispetto alla media provinciale (+7,7%), ma sono valori che rimangono decisamente al di sotto degli altri comuni dell'area delle ceramiche, che registrano valori assai di rilievo soprattutto nella parte reggiana (Castellarano: +23,6%; Casalgrande: + 22,4%), ma anche a Formigine (+15,3%) e

Maranello (+13,0%).

Un secondo indicatore utile per valutare i caratteri delle trasformazioni del sistema insediativo si ottiene ponendo a confronto l'attività edilizia residenziale con quella non residenziale degli ultimi anni (rapporto tra i metri cubi residenziali e quelli non residenziali progettati nel periodo 1993-1998, sia per ampliamenti che per nuova edificazione). L'esame di tale indicatore, soprattutto se posto in correlazione con l'indicatore esaminato precedentemente, ci permette di verificare se negli ultimi anni si è registrato un rafforzamento o meno dei caratteri insediativi residenziali o produttivi dei diversi comuni. Fiorano presenta un valore dell'indicatore assai modesto, pari a 0,07, quindi assai inferiore sia ai valori degli altri comuni del distretto (ad esempio Formigine raggiunge 0,85, Maranello 0,42) sia alla media provinciale (0,49). Sassuolo registra un valore più contenuto della media provinciale (0,36).

Va infatti evidenziata nel periodo la massiccia attività edilizia non residenziale di Fiorano (media annuale di 391 mila mc), a cui corrisponde una modesta attività edilizia residenziale (28 mila mc). Sassuolo presentava nel contempo una attività edilizia complessivamente più contenuta ma meno spostata sul non residenziale (253 mila mc di non residenziale e 92.000 mc di residenziale).

In termini qualitativi, sono da segnalare alcuni aspetti:

- Momento critico nell'accesso alla casa
- Mercato edilizio a Sassuolo/Fiorano:
  - affitti e vendita a prezzi elevati
  - grande richiesta di monolocali
  - difficoltà per gli immigrati, anche per quelli che possono permettersi affitto ma non trovano soluzioni

I motivi della pressione abitativa a Sassuolo/Fiorano sembrano potersi ricondurre al fenomeno della pressione della domanda. Si tratta di un tema rispetto al quale le risposte non possono che essere di scala territoriale: le politiche di offerta devono essere coordinate al fine di coordinare gli interventi e limitare la sovrapposizione di strumenti e conseguenti sprechi di risorse.

#### *Abitazioni occupate da residenti e altre abitazioni*

Nel censimento 2001 il dato relativo ai "mq. per occupante in abitazioni occupate da persone residenti" dava per Sassuolo una media di 38,20, valore più basso della media provinciale (41,76), anche se in linea con il valore complessivo dei Comuni dell'Associazione Distretto Ceramico (38,37).

Al 1991 il patrimonio abitativo totale era di 15.105 abitazioni, delle quali 14.011 erano

occupati (il 92,8% del totale). Alla data del Censimento 2001 le abitazioni totali erano a Sassuolo 16.320 (+ 8,04%); di esse erano occupate dai residenti 15.150 abitazioni, vale a dire la stessa percentuale del 92,8% del totale (media provinciale 83,4% - media dell'area metropolitana di 19 comuni: 90,7%).

Le abitazioni che al censimento 2001 risultavano edificate dopo il 1991 erano 1.157 (il 7,1% del patrimonio abitativo complessivo). In pratica mentre le abitazioni occupate crescevano nel decennio di 1.139 unità, a fronte di 1.157 realizzate, il patrimonio abitativo complessivo si incrementava di 1.215 alloggi.

Pertanto dell'attività edilizia residenziale nel decennio (1.157 alloggi), soltanto l'1,6% (18) ha sostituito patrimonio edilizio obsoleto e ha accresciuto in valore assoluto il patrimonio non occupato (da 1.094 a 1.170), mentre il 98,4% è stato destinato a prima abitazione per residenti. Altre 58 abitazioni sono quindi state ricavate da frazionamenti del patrimonio preesistente o da riuso abitativo di edifici precedentemente non residenziali.

Delle 1.170 abitazioni non occupate da residenti al 2001, soltanto 129 erano occupate da non residenti, mentre 1.041 erano dichiarate vuote.

Nel decennio '91-'01 mentre il patrimonio edilizio occupato è cresciuto dell'8,1% (+1.139 abitazioni), quello non occupato dai residenti è cresciuto del 7,0% (+76 abitazioni), mantenendo di fatto inalterato il valore percentuale delle abitazioni occupate rispetto al totale.

Si tratta di fenomeni di cui è necessario approfondire la conoscenza e il monitoraggio, anche in una logica di relazioni intercomunali, al fine di individuare nel PSC e nei POC politiche coordinate (fiscaltà locale, incentivi urbanistici) mirate all'arresto della crescita del patrimonio abitativo non utilizzato e alla sua riduzione.

Ulteriori informazioni il Censimento 2001 li fornisce relativamente alla condizione abitativa nelle diverse località abitate. In alcune frazioni minori (Magreta, Ca' Bagnoli, Ca' de Bonde) il numero di famiglie corrisponde esattamente al numero di alloggi; in un caso (La Rovina) è addirittura superiore. In altre situazioni il rapporto famiglie/abitazioni è assai contenuto (Salvarola:0,40; San Michele: 0,64; Case Pifferi:0,82; Ca' Setti: 0,82). Sassuolo capoluogo, con 14.130 famiglie in 15.165 alloggi, ha un rapporto famiglie/abitazioni pari a 0,93.

## Abitazioni e famiglie per località abitata al 2001

AREE / COMUNI / Località abitate	Abitazioni	Numero di famiglie	Numero medio di famiglie per abitazione	Popolazione residente	Numero medio di persone per abitazione
<b>SASSUOLO</b>	<b>16.320</b>	<b>2.026</b>	<b>0,93</b>	<b>39.852</b>	<b>2,44</b>
MAGRETA	18	18	1,00	52	2,89
SAN MICHELE DEI MUCCHIETTI	626	617	0,99	1.614	2,58
SASSUOLO*	15.165	14.130	0,93	36.828	2,43
Ca' Bagnoli	11	11	1,00	31	2,82
Ca' De' Bonde	11	11	1,00	26	2,36
Casa Serena	-	-	-	49	-
Case Pifferi	28	23	0,82	64	2,29
Ca' Setti	11	9	0,82	18	1,64
La Ghinella	6	5	0,83	15	2,5
La Rovina	4	6	1,50	17	4,25
Salvarola	25	10	0,40	28	1,12
San Michele	22	14	0,64	46	2,09
Sarsa di Montegibbo	8	7	0,88	19	2,38
Case Sparse	385	374	0,97	1.045	2,71

## 7.4 OBIETTIVI

In relazione al quadro tendenziale sopra descritto, gli obiettivi dei PSC prevedono in primo luogo **la stabilizzazione e il consolidamento della popolazione residente**, obiettivo che dovrebbe risultare da due fenomeni, di cui sostenere i meccanismi attraverso le politiche di Piano:

- per quanto riguarda le dinamiche naturali, la lieve ripresa della natalità dovrà confermarsi e rafforzarsi (insieme alla ulteriore riduzione della mortalità);
- per quanto riguarda le dinamiche sociali, è opportuno ipotizzare uno scenario prudenziale, costituito dalla media dei valori ricavabili dallo scenario di minima (movimenti migratori medi degli ultimi 15 anni) e da quello di massima (movimenti migratori medi degli ultimi 5 anni).

Per quanto riguarda più specificamente le politiche insediative, si prevede:

- la concertazione istituzionale con i comuni contermini, fondata sull'approfondimento dell'analisi delle dinamiche demografiche in atto a livello di **area vasta**, in modo da verificare le ipotesi assunte per le tendenze, inquadrandole nelle dinamiche reali dei comportamenti e del mercato abitativo di scala metropolitana, al fine di definire politiche abitative e forme di monitoraggio

comuni;

- La stabilizzazione e il consolidamento della popolazione residente, obiettivo che dovrebbe risultare da due fenomeni, di cui sostenere i meccanismi attraverso le politiche di Piano:
  - per quanto riguarda le dinamiche naturali, la lieve ripresa della natalità dovrebbe confermarsi e rafforzarsi (insieme alla ulteriore riduzione della mortalità);
  - per quanto riguarda le dinamiche sociali, è opportuno tentare di attenuare le alterazioni più rilevanti sulla struttura della popolazione (distribuzione classi di età), per evitare squilibri gravi nei settori dei servizi e delle attività economiche.

Per quanto riguarda in senso stretto le **politiche per l'abitazione**, gli obiettivi sono in sintesi:

- Qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa
- Messa a punto di risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado delle condizioni funzionali e sociali.

Il PSC intende fornire, sia nella logica della concertazione delle scelte a scala territoriale, sia attraverso le proprie previsioni, una risposta adeguata alle esigenze quantitative e qualitative sopra richiamate. In particolare, il PSC dovrà rappresentare per le politiche abitative un supporto a proposte progettuali e di strumenti procedurali e normativi in grado di:

- Privilegiare in modo assoluto gli *interventi di riqualificazione dei tessuti urbani già insediati*, rispetto alla logica di estensione del territorio urbanizzato. Anche nei casi (che dovranno risultare estremamente limitati) di ambiti di nuovo insediamento la logica del PSC deve mantenersi quella di contribuire attraverso modeste integrazioni edilizie alla soluzione dei problemi da molti anni sul tappeto (previsioni di servizi non attuate, sistemazione di aree urbanisticamente incomplete, ecc.);
- promuovere l'*integrazione dei soggetti* singoli su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;
- Favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso la riduzione del non occupato e dell'occupazione marginale (defiscalizzazione, ecc.), e l'incentivazione del rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero edilizio e della riqualificazione urbana;

- Fornire risposte adeguate alla *domanda sociale*, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le varie forme previste dalla L.R.n.24/2001, utilizzando a tal fine il convenzionamento con gli operatori;
- Favorire l'*innovazione tipologica* premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- Incentivare la *qualità* insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- Promuovere il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del *concorso di progettazione*;
- Favorire una crescita equilibrata della distribuzione insediativa sul territorio, in relazione ad un'effettiva esigenza riscontrabile, ed *evitando comunque ogni operazione di espansione all'esterno degli ambiti urbanizzati*.

Si veda in proposito il capitolo dedicato alle politiche abitative sociali.

## 7.5 SCELTE STRATEGICHE

### 7.5.1 LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PSC

Il termine "dimensionamento" del Piano, largamente utilizzato nella pratica urbanistica, è divenuto del tutto improprio per definire le scelte della parte strutturale del piano, come concepita dalla Legge n.20/2000.

E' infatti compito del PSC la definizione di una capacità insediativa massima, fondata certamente sull'analisi della domanda, ma calcolata e distribuita sul territorio secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinata ad essere attivata (o a non esserlo) attraverso il POC (piano operativo comunale di durata quinquennale), che programma, all'interno delle previsioni generali del PSC, quali interventi sono effettivamente necessari e possibili nel quinquennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

Alla base delle scelte strategiche del PSC vanno pertanto sottolineati tre aspetti:

- il fatto che la capacità insediativa massima del PSC **non determina**, ai sensi della Legge 20/2000, l'**attivazione di diritti edificatori** corrispondenti, e che il riferimento temporale di 15 anni assunto per le analisi può non coincidere con il periodo di reale attuazione delle potenzialità;
- la possibilità – di cui questa Relazione generale sottolinea l'importanza – che le



politiche abitative, insieme a quelle dei servizi, siano affrontate dal Comune di Sassuolo in stretta integrazione con i comuni contermini, ad esempio attraverso Accordi Territoriali, al fine di concordare una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio;

- il rilievo che assumono le problematiche ambientali, i principi della sostenibilità, e la centralità del recupero/riqualificazione come strategia di forte indirizzo dell'offerta e di sua subordinazione agli obiettivi generali del PSC.

#### 7.5.2 STRUMENTI PER IL SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA ABITATIVA PRIMARIA

##### *Abitazioni per nuove famiglie:*

Attraverso le proiezioni demografiche abbiamo stimato in 1.463 il numero di nuovi nuclei familiari che si formeranno a Sassuolo nel quindicennio 2006-2020 (valore medio tra i due scenari prospettati, *domanda primaria*).

Un obiettivo minimo che rappresenta una condizione da rispettare (ma di cui occorre promuovere attraverso gli strumenti del piano una crescita) è costituito dal fatto che almeno il 10% di tale fabbisogno primario, pari a 146 abitazioni, sia soddisfatto attraverso interventi di riuso, recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente (si tratta di incremento di disponibilità di alloggi, non di solo miglioramento delle condizioni abitative), e dalla riduzione del patrimonio non utilizzato: condizione minima (e certamente non ottimale), ben lontana tuttavia da quanto accaduto negli ultimi anni.

#### 7.5.3 CALCOLO DELLA MASSIMA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL P.S.C.

La **capacità insediativa** massima del PSC relativa ai nuovi interventi urbanistici (di riqualificazione e di nuovo insediamento) deve essere calcolata applicando coefficienti moltiplicativi alla **domanda abitativa primaria**, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione; si tratta di una misura cautelativa motivata da almeno tre ordini di ragioni:

- perché deve essere assunto un margine di sicurezza in ordine al rischio di errore nelle proiezioni;
- perché non esiste solo la domanda primaria: sul mercato è rilevante l'impatto di domande secondarie costituite da richiesta di miglioramento della condizione abitativa, di abbandono del patrimonio edilizio obsoleto e conseguente domanda di sostituzione, ecc.;
- perché la potenzialità edificatoria massima del piano non può tradursi in realizzazioni certe: per difficoltà attuative, per disinteresse degli operatori, per

autoriduzione rispetto alle possibilità, ecc.

I fenomeni considerati trovano riscontro in una modalità di calcolo sperimentata in numerose esperienze.<sup>1</sup>

Si propone pertanto di assumere come coefficiente di incremento della domanda primaria per calcolare la capacità insediativa massima il valore di **1,50**.

### **Capacità insediativa massima del PSC:**

Scenario intermedio:  $1.463 \times 1,50 = \mathbf{2.194}$  abitazioni.

In relazione al PSC in forma associata con Fiorano Modenese, si rileva che la domanda primaria (formazione di nuovi nuclei familiari) è rappresentata dall'effettivo trend previsto dalle proiezioni demografiche:

1.463 nuove famiglie a Sassuolo	(68,5% del totale)
673 nuove famiglie a Fiorano	(31,5% del totale)

<sup>1</sup> In sintesi, il calcolo può avvenire utilizzando una formula del tipo seguente:

$$C = [C_0 \times k_1 + C_1 \times k_2] \times k_3$$

dove:

**C** è la capacità insediativa globale da prevedere come offerta abitativa.

**C<sub>0</sub>** è la capacità insediativa relativa al soddisfacimento della domanda abitativa primaria (formazione di nuovi nuclei familiari, eliminazione situazioni di coabitazione, sostituzione alloggi impropri); tale valore è stato da noi stimato pari a 1.463 alloggi nei 15 anni, costituiti dai nuovi nuclei familiari.

**k<sub>1</sub>** è il coefficiente che tiene conto dell'incertezza delle proiezioni demografiche e del rapporto famiglie/abitazioni; tenuto conto dell'incidenza di fenomeni esogeni (cicli economici, movimenti migratori), il coefficiente è stato assunto pari a 1,10 per il quindicennio;

**C<sub>1</sub>** è la quota di patrimonio edilizio attuale che si prevede dovrà essere sostituita da nuovo patrimonio in quanto sottratta agli usi abitativi o non adeguata funzionalmente; tale valore è stato certamente significativo nel decennio 1991/2001. In relazione alle scelte del PSC (incentivazione del recupero e della riqualificazione), si prevede un ruolo marginale di tale fenomeno, con ridotta destinazione della produzione (anche indirettamente) ad altre destinazioni. Pertanto si possono valutare tali fenomeni in:

$C_1 = 2,0\%$  del patrimonio occupato:  $15.150 \times 0,03 = 455$  alloggi.

**k<sub>2</sub>** è il coefficiente che discende dalla valutazione dell'incertezza del tasso di sostituzione del patrimonio, e di destinazione della produzione edilizia; tale valore è stato stimato pari al 5% ( $K_2 = 1,05$ )

**k<sub>3</sub>** è il coefficiente che definisce il margine di eccedenza delle previsioni urbanistiche globali, necessario per tenere conto delle condizioni di fattibilità degli interventi, della flessibilità del mercato, ecc. In base alla scelta generale del massimo contenimento di consumo di territorio, ma anche della complessità di numerosi interventi di trasformazione urbanistica, tale valore è stato assunto pari a 1,15 per il quindicennio. Per il quindicennio 2006-2020 la capacità insediativa globale viene valutata in:

$$C_{15} = [1463 \times 1,05 + 455 \times 1,05] \times 1,15 = 2.316 \text{ abitazioni}$$

Corrispondente ad un incremento del 58,3% rispetto alla domanda primaria.

Adottando la stessa distribuzione percentuale per il calcolo dell'offerta totale (capacità insediativa del PSC), si ottiene, rispetto alla capacità globale che era stata calcolata nel 2004 (adozione del PSC di Fiorano):

3.115 capacità globale

68,5% a Sassuolo            2.134 alloggi

31,5% a Fiorano            981 alloggi.

Come si vede, il valore assegnato oggi a Sassuolo è pressoché coincidente con quello definito due anni or sono in sede di redazione dei PSC in forma associata.

#### 7.5.4 VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE E DELLA CAPACITÀ RESIDUA DEL PRG VIGENTE E DEFINIZIONE DELLA QUOTA AGGIUNTIVA DI CAPACITÀ INSEDIATIVA MASSIMA DA PREVEDERE NEL NUOVO PSC

La capacità residua del PRG vigente in termini di edilizia residenziale è stata stimata in base agli interventi in corso di attuazione o programmati e alle corrispondenti capacità edificatorie residue del PRG (interventi più significativi), confermati dal PSC, nel modo seguente:

#### AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI COSTITUITI DA PUA APPROVATI O PREVISTI DAL PRG VIGENTE, CONFERMATI DAL PSC

		SU resid.	SU non res.	SU totale
AN.2a	Comparto W (ex comp.126)	21.000	3.800	24.800
AN.1a	ex PEEP Pista (ex comp.35)	20.000	4.000	24.000
AN 2c	Madonna di Sotto (Variante 2006)	8.700	(*)	8.700
AR.2b	Ceramica San Giuseppe (ex comp.39)	14.800	5.000	19.8005
AN.2e	Ragno est (ex comp.54)	7.450	10.550	18.000
<b>TOTALE AMBITI AN.2</b>		<b>71.950</b>	<b>23.350</b>	<b>95.300</b>

(\*) Scuola materna e RSA: superfici da definire in sede di PUA

Negli ambiti **AN.2**, recepiti dal PRG vigente, la capacità edificatoria residenziale residua (stimata ridotta di circa il 20% per tener conto dell'effettivo residuo disponibile alla presumibile data di avvio dell'attuazione del PSC) è pari a **465 alloggi** convenzionali.

**PUA APPROVATI - IN ITINERE****RECEPITI DAL PSC ENTRO AMBITI AC – APS – MOB**

*Piani attuativi* SU

*PUA approvati – interventi in fase di attuazione:*

Comparto 75 – via Castelfidardo 2.540

Comparto 123 (San Michele) 944

*PUA approvato – progetto comparto presentato:*

Comparto 102 – Circonvallazione 10.960

*PUA presentati, approvazione in itinere:*

Comparto 47 – Madonna di Sotto 966

Comparto 137 – via Peschiera 878

Comparto 80 – Gramsci-San Francesco 841

Comparto 83 – Braida v.le Tagliamento 898

*PUA da presentare:*

Nuovo PUA Variante ex comparto F  
(via Torino – Rometta) 7.000

PUA di iniziativa pubblica  
quartiere Braida (ex Cantina pedemontana) 3.367

PUA SPRAY-DRY (Variante 2006) – APS.i

PUA di iniziativa pubblica Autoporto –

Comparto n.12

(Variante 2005)

PUA di iniziativa pubblica Autoporto –

comparto per attrezzature di servizio

3° stralcio ovest

(Variante 2005)

**Totale PUA recepiti in Ambiti Consolidati 28.394 mq. SU resid.**

Nei **PUA** recepiti all'interno degli Ambiti Consolidati AC la capacità insediativa del PRG vigente è pari a **237 alloggi** convenzionali.

Le altre previsioni di interventi perimetrati dal PRG per l'attuazione attraverso PUA entro Ambiti Consolidati, recepite dalla nuova disciplina del PSC, si è stimato che rappresentino una capacità edificatoria di 120 alloggi convenzionali.

In totale pertanto la **CAPACITÀ RESIDUA DEL PRG VIGENTE**, confermata dal PSC, è pari a **822 alloggi** convenzionali.

La massima **CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE AGGIUNTIVA** da prevedere NEGLI AMBITI SOGGETTI A POC viene fissata in circa 207.600 mq. di SC, corrispondenti a **1.730 alloggi convenzionali**.

di cui almeno il 20%, pari a 286 alloggi convenzionali, soggetti a convenzionamento o da realizzare in aree cedute al Comune.

Rispetto al **dimensionamento abitativo complessivo** contenuto nel Documento preliminare e nell'Accordo di Pianificazione (**2.134 alloggi convenzionali**) il dimensionamento residenziale risulta:

Capacità insediativa massima = 822 + 1.730 = 2.552 abitazioni convenzionali

A cui va aggiunta la capacità insediativa, stimata in circa 285 alloggi convenzionali, relativa a:

- ambiti urbani consolidati: interventi in corso di attuazione, interventi diffusi (110)
- quota di interventi nei centri storici che generano incremento di offerta abitativa (175).
- Diritti edificatori assegnabili per fascia boscata : 34 alloggi.

Per un totale di 1.227 alloggi di capacità insediativa massima di nuova previsione

Pertanto la capacità insediativa totale massima di progetto del nuovo PSC pari a **2.871 abitazioni**, (si veda in proposito la sintesi della verifica del dimensionamento attraverso il calcolo delle previsioni di PSC, .al cap.10 di questa relazione).

Si stima che il totale della capacità insediativa corrisponda a:

2.134 alloggi (Accordo di Pianificazione) + 700-750 alloggi (quota aggiuntiva assegnata per soluzione problema demolizione e trasferimento circa 200 alloggi che costituiscono emergenza abitativa e sociale) = circa **2.780 abitazioni**.

E' bene ribadire che si tratta di valori teorici, in quanto, sulla base degli obiettivi e delle prescrizioni del PSC e (schede normative, ValSAT), è assegnato al POC il compito di condizionare l'attivazione di questa offerta potenziale alla verifica della sua percorribilità, condizionando gli interventi ad una forte limitazione del consumo di suolo urbanizzato: ciò che determinerà conseguenze rilevanti sulla distribuzione dell'offerta (ad esempio: privilegio al recupero e riqualificazione di tessuti urbani già insediati; stretta correlazione delle nuove quote di insediamenti alla nuova dotazione di spazi verdi, infrastrutture e attrezzature).

Il flusso medio di abitazioni realizzabili sarebbe comunque da collocare, per il prossimo quindicennio, ben al di sotto del valore teorico massimo di 183 abitazioni l'anno (comprehensive di incremento per recupero e riuso); tenendo conto della parziale attuazione delle previsioni, il valore dei flussi di attività edilizia dovrebbe essere vicino a quello medio registrato nell'ultimo quindicennio, pari a circa 120 nuove abitazioni l'anno.

#### 7.5.5 SCELTE STRATEGICHE DEL PSC

- 1) Concertazione di politiche di offerta di scala sovracomunale finalizzate ad una distribuzione ambientalmente sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio, non aggravando oltre misura il carico insediativo nel territorio di Sassuolo. Coordinamento delle scelte di PSC e di attuazione (POC) attraverso Accordi Territoriali (di cui all'art.15 della L.R. 20/2000), fondati sul principio della perequazione territoriale (equa ripartizione di costi e benefici correlati alle scelte localizzative comuni);
- 2) Per la quota di offerta abitativa da ricavare entro il territorio di Sassuolo, le priorità attuative sono così definite nell'ordine:
  - riduzione del non occupato e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo;
  - incremento di unità abitative attraverso interventi di recupero edilizio e riqualificazione urbana, anche attraverso interventi di cambio d'uso;
  - riqualificazione/trasformazione dei tessuti residenziali e industriali esistenti, con eliminazione dell'espansione, finalizzata a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per l'acquisizione di aree e attrezzature pubbliche.
- 3) Nelle politiche abitative è assunta come priorità la definizione di programmi di edilizia convenzionata e sociale (come quota parte significativa di tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC) e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di nuove formule di edilizia sociale (ad es. anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, ecc.)
- 4) In ogni caso gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).

- 5) Va infine sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte dell'Amministrazione (in forme che auspichiamo comunque concertata a scala sovracomunale) consente di attivare parte delle previsioni di PSC sulla base di un effettivo riscontro dell'andamento della domanda e dell'offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione.

In sostanza, la riforma urbanistica prevede che vengano attivati due distinti livelli strategici di intervento:

- il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale;
- il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, sulla fattibilità e la priorità degli interventi di riqualificazione.

## 7.6 LE POLITICHE PER L'ABITAZIONE

### 7.6.1 OBIETTIVI GENERALI

Per quanto riguarda in senso stretto le politiche per l'abitazione, gli obiettivi sono in sintesi:

- Promuovere la qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa
- mettere a punto risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado delle condizioni funzionali e sociali.
- fornire adeguate possibilità di intervento per un'edilizia sociale non emarginata, a prezzi contenuti e con un'offerta governata da forme di convenzionamento efficaci;
- garantire meccanismi di perequazione delle situazioni proprietarie e delle condizioni di intervento da parte degli operatori, che riduca le distorsioni presenti per effetto delle carenze del quadro legislativo vigente.

Gli strumenti che si considerano più adeguati, da prevedere nelle modalità attuative degli interventi previsti dal Piano, sono:

- il convenzionamento con gli attori dell'ambito territoriale di intervento (per le operazioni più complesse, come gli ambiti AR e AN, il PSC fissa una quota minima pari al 30% della capacità edificatoria che deve essere oggetto di convenzione per realizzazione di edilizia sociale);
- gli accordi con operatori economici nell'ambito della concertazione di interventi di

trasformazione, adeguamento, delocalizzazione di attività produttive;

- le quote di attuazione da riservare all'assegnazione ad operatori di edilizia residenziale, tra quelli aventi diritto ai sensi della Legge n.24/2001.

Dal punto di vista qualitativo, viene concordemente sostenuta la necessità di superare la separatezza degli interventi di ERP; offrendo a tutti gli operatori (IACP, Cooperative, Imprese) possibilità di intervento differenziate e diffuse, integrate in zone miste, a partire dalla riqualificazione di ambiti territoriali complessi.

#### 7.6.2 POLITICHE ABITATIVE FINALIZZATE ALLA TRASFORMAZIONE

Dal punto di vista operativo le politiche per la trasformazione dei tessuti urbani con prevalenti usi residenziali sono distinte dal PSC in due **livelli strategici di intervento**:

- il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale
- il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, sulla fattibilità e la priorità degli interventi di riqualificazione.

Dal punto di vista delle **politiche territoriali** le scelte dei PSC sono:

- Arresto generalizzato dell'espansione dei tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, con particolare riferimento alle aree pedecollinari e collinari;
- Valutazione unitaria, da parte dei PSC, delle esigenze/opportunità di trasformazione/riqualificazione territoriale di ambiti urbanizzati, che potranno essere attuati anche per parti ma solo all'interno di un disegno urbanistico di riferimento;
- Valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).

#### 7.6.3 LE POLITICHE ABITATIVE SOCIALI

Una delle scelte strategiche del PSC consiste nel fatto che la politica della casa possa trarre vigore dall'azione combinata del PSC e del POC, in quanto tutti gli interventi significativi (soggetti a POC, quindi a programmazione pubblica e ad accordo convenzionale obbligatorio) sono assoggettati in generale, su tutto il territorio, a due tipi di obblighi:

- concorrere alle dotazioni territoriali (cessione gratuita di aree extrastandard, realizzazione di opere extraoneri, cessione gratuita di diritti edificatori)



- concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo.

Nel presente PSC questi due aspetti sono stati regolamentati (in modo vincolante per i futuri POC) nei termini seguenti:

- "Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti da riqualificare il valore delle dotazioni definite dal POC non potrà risultare inferiore al 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare (al 35% o 40% negli ambiti di nuovo insediamento)"
- "La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere compresa tra il 20% e il 40% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo del convenzionamento".

Il controllo pubblico sulle aree da destinare ad interventi abitativi di tipo sociale si potrà quindi esercitare, oltre che attraverso il meccanismo del PEEP (il comune destina nel POC una serie di aree a piano di zona per l'edilizia economica e popolare, ed attua il PEEP espropriando le aree stesse ed assegnandole in diritto di superficie agli operatori che realizzano edilizia sovvenzionata e convenzionata), attraverso la previsione della cessione gratuita al comune, all'atto dell'attuazione del Piano, di una parte delle aree da destinare ad interventi urbanistici: questo secondo meccanismo elimina l'esigenza di attivare procedure di esproprio (spesso di iter lungo e complesso) e dà al Comune garanzia di disporre di un proprio patrimonio di aree su cui intervenire nelle diverse modalità previste dalla legge.

La programmazione dell'offerta abitativa potrà giovare dello strumento dell'edilizia convenzionata, in base a quanto previsto dalla legge regionale (L.n.24/2001), stabilendo il canone di locazione di abitazioni da realizzare (o da recuperare) per la locazione permanente o la locazione a termine, e per la definizione del prezzo di cessione nel caso di interventi che godano di contributi in conto capitale o in conto interessi per l'acquisto, il recupero e la costruzione di abitazioni (art.13 L.R.24/2001).

Per svolgere una politica abitativa incisiva il comune deve quindi prioritariamente promuovere la realizzazione e il recupero di abitazioni pubbliche e la realizzazione e il recupero di abitazioni in affitto, permanente e temporaneo, sia accedendo ai contributi

regionali in materia, sia attraverso forme dirette di accordo con operatori disponibili al convenzionamento. Questa offerta, da non concentrare in quartieri "speciali", ma da distribuire in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, è in grado di dare risposta ai bisogni abitativi delle fasce sociali più deboli, anche perché può essere modulata e mirata agli effettivi bisogni riscontrati nella realtà del territorio.

Le altre tipologie di offerta (in particolare la promozione dell'acquisto della prima casa) possono essere perseguite con le modalità previste dalla legislazione regionale, fruendo dei benefici diretti (contributi regionali) e indiretti (defiscalizzazione locale) previsti.

La disponibilità di una quota rilevante dell'offerta residenziale totale che il progetto di PSC destina obbligatoriamente a queste politiche rappresenta una pre-condizione utile alla messa in campo di strategie di intervento e politiche abitative realmente efficaci.

#### **L'acquisizione di aree e di diritti edificatori in ogni ambito territoriale**

Non potendo definire, come nel caso di piani di espansione, una regola generale di cessione di aree e diritti, il PSC di Sassuolo opta per una soluzione più flessibile, che dà la possibilità al Comune di decidere in sede di POC come utilizzare le risorse generate dalle scelte urbanistiche (quel 30% minimo della valorizzazione immobiliare negli ambiti da riqualificare), acquisendo aree oppure attrezzature.

In ogni caso, il PSC garantisce che una quota compresa tra il 20% e il 40% dell'edilizia residenziale sarà da convenzionare per l'affitto o per la vendita.

In generale è opportuno mantenere questa possibilità, perché una strada diversa (definizione per ogni ambito dei contenuti specifici, dell'entità e della tipologia degli impegni da assumere) avrebbe il doppio difetto di "ingessare" completamente il piano rispetto ad esigenze future non sempre prevedibili per l'Amministrazione, e di creare gravi difficoltà al necessario accordo con gli operatori/investitori.

Tuttavia in vari casi il PSC definisce delle scelte inderogabili per quel singolo ambito, in quanto considerate condizioni strutturali per la sua trasformazione.

E' il caso ad esempio di:

- Cisa-Cerdisa, dove si fissa un minimo di aree di cessione, per garantire la realizzazione di un parco e di un'attrezzatura pubblica
- Ex Y, dove si precisa l'obbligo di cedere parti di territorio dotate di capacità edificatoria
- Via Indipendenza – Muraglie, dove è garantita la cessione delle aree per il parco e per il parcheggio pubblico
- Ca' Marta, dove si assegna al POC il compito di definire la cessione di aree per le attività sportive, con possibilità di assegnare ad esse diritti edificatori aggiuntivi a favore del comune per attrezzature pubbliche;
- San Michele, dove oltre alla cessione di aree per infrastrutture e attrezzature

verdi si fissa una cessione minima altrettanto significativa, da utilizzare per trasferirvi i diritti edificatori delle proprietà delle aree acquisite e altri eventuali diritti da trasferire.

In questi casi la norma specifica della scheda prevale su quella generale del PSC, che tuttavia non viene cancellata: ad esempio resta l'obbligo dell'edilizia convenzionata, e si verifica se il valore dell'area da cedere è almeno pari al 30% (o 40%) della valorizzazione immobiliare: se è superiore, la cessione deve avvenire gratuitamente in modo integrale; se è inferiore, devono essere cedute altre aree o realizzate opere per raggiungere il minimo livello di dotazioni richiesto.

Altri obblighi sono stati definiti in dettaglio attraverso le schede normative del PSC. Ma è opportuno che ciò avvenga solo dove il Piano è in grado di definire una scelta urbanistica abbastanza dettagliata (e che consideriamo non negoziabile); in caso contrario è preferibile per l'Amministrazione effettuare questa verifica in sede di POC, quando potrebbe decidere di privilegiare l'acquisizione di aree in un ambito e la realizzazione dei opere in un altro, e così via, garantendo peraltro a questo quadro di scelte di pianificazione operativa un criterio generale e inderogabile di equità.

## **8. DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI PER IL CITTADINO E L'IMPRESA**

### **8.1. SITUAZIONE**

Il sistema urbano Sassuolo-Fiorano non è evidentemente abitato soltanto dai circa 57.000 residenti dei due comuni, ma dall'insieme di "utenti" che regolarmente o sporadicamente vi esplicano le proprie attività, per brevi periodi o per l'intera giornata lavorativa.

Ad essi occorre fare riferimento per dimensionare correttamente le previsioni insediative, che devono corrispondere alla città reale e non a quella anagrafica.

Il fenomeno è di particolare rilevanza, se si pensa per fare un solo esempio che a Fiorano gli oltre 16.900 addetti (posti di lavoro al 2001) superano i residenti occupati (circa 7.860) di 9.000 unità; a Sassuolo i circa 22.200 posti di lavoro superano di almeno 3.700 unità i residenti occupati. Il bilancio è pertanto di un saldo di almeno 12.700 persone che quotidianamente accrescono, per ragioni di lavoro, la popolazione reale del sistema urbano Sassuolo-Fiorano.

Ciò ha conseguenze particolarmente rilevanti sulle dotazioni di servizi e attrezzature, ma non può essere trascurata la valutazione dell'impatto di questi fenomeni in rapporto alle politiche abitative e più in generale sull'uso degli spazi urbani e del territorio.

### **LE DOTAZIONI ATTUALI DI ATTREZZATURE E SERVIZI**

#### **ATTREZZATURE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE**

La situazione delle strutture scolastiche nel sistema Sassuolo-Fiorano così risultava al 2003-2004 (vedi tabella seguente).

**Attrezzature e servizi per l'istruzione**

DESCRIZIONE	UBICAZIONE		Sezioni	Alunni	Superficie fond. mq.
<b>Nidi d'infanzia comunali</b>					
Nido Parco	Via Padova	Sassuolo	3	56	4.160
Nido S. Carlo	Via San Marco	Sassuolo	3	63	2.949
Nido Sant'Agostino	Via Udine	Sassuolo	3	46	2.897
Nido Arcobaleno	Via Ticino	Sassuolo	1	19	
Nido Crociale	Piazza 16/03/78	Crociale		40	7009
Asilo Nido, via D.Messori	Via Don Messori	Fiorano Mod.		52	2900
<b>Nidi d'infanzia privati</b>					
Il Sole e la Luna	Via Mazzini 170/d	Sassuolo			
La Sauve garde - Babygiò	Via Cavallotti 132	Sassuolo			
Il Girotondo	Via Radici in P. 327	Sassuolo			
Centro Insieme	Via Leonardo 57	Sassuolo			
<b>Scuole materne statali</b>					
Centro Storico	Via Mazzini	Sassuolo	3	72	
Sant'Agostino	Via Trieste	Sassuolo	4	101	5.328
San Carlo	Via San Marco	Sassuolo	4	103	2.949
Walt Disney	Via Pisano	Sassuolo	4	109	8.097
Andersen	Via Basilicata	Sassuolo	2	43	893
Peter Pan c/o Quadrati		Sassuolo	2	56	526
Peter Pan c/o Vittorino	Via 28 Settembre	Sassuolo	3	56	1.395
Peter Pan c/o Braida - Mezzavia	Via Ticino	Sassuolo	1	22	3.562
Rodari	Via Indipendenza	Sassuolo	4	99	2.485
Don Milani	Via Albinoni	Sassuolo	4	90	4.172
Calvino	Via Bellavista	Sassuolo	3	78	3.230
Arcobaleno, Crociale	Via Marconi G.	Crociale		76	638
Scuola Materna di via Loira	Via Loira	Spezzano		150	12.155
Villa Rossi	Via Nirano I tr.	Spezzano		76	3732
Scuola Materna Aquilone, Via Gramsci	Via Gramsci	Fiorano Mod.		104	2.500
<b>Scuole Materne paritarie</b>					
San Giuseppe	Via Farosi	Sassuolo			
Gesù Bambino	Via SS. Consolata	Sassuolo			
Sant'Anna	Via Cavallotti	Sassuolo			1.552

**(segue attrezzature e servizi per l'istruzione)**

DESCRIZIONE	UBICAZIONE		Sezioni	Alunni	Superficie fondiaria
<b>Scuole Elementari Statali</b>					
Pascoli	Via Mazzini	Sassuolo	10	200	3.808
Capuana	Via Padova	Sassuolo	10	170	4.648
Sant'Agostino	Via La Spezia	Sassuolo	13	290	8.083
Caduti Libertà	Via Marzabotto	Sassuolo	5	105	2.583
Collodi	Via Zanella	Sassuolo	10	198	5.567
Vittorino da Feltre	Via 28 Settembre	Sassuolo	10	167	2.097
Bellini	Via Quattro Ponti	Sassuolo	10	209	8.546
San Giovanni Bosco	Via Refice	Sassuolo	10	188	6.823
Don Gnocchi	Via San Michele 263	Sassuolo	5	101	2.364
Carducci	Via Goldoni	Sassuolo	10	225	4.329
"E.Ferrari" – Palestra	Via Macchiavelli	Fiorano Mod.		362	7.830
"Guidotti", Crociale	Via Senna	Crociale		332	16.360
Scuola Elementare "C.Menotti"	Via Statale 467	Spezzano		163	3.851
<b>Scuole Elementari paritarie</b>					
San Giuseppe	Via Farosi	Sassuolo	10	250	
<b>Scuole Medie Inferiori</b>					
Primo Levi	Via Mercadante	Sassuolo	16	376	14.608
	Via Mazzini	Sassuolo	18	435	5.753
Cavedoni	Largo Bezzi	Sassuolo	21	503	7.262
Bursi - ex Leopardi	Via Toscanini	Fiorano Mod.		220	4.029
Bursi	Via Ghiarella	Spezzano		324	11.076
<b>Scuole Medie Superiori</b>					
ITC Baggi	Via San Luca	Sassuolo	34	769	12.710
ITI Volta	p.za Falcone e Borsellino	Sassuolo	32	660	15.801
IPSIA Don Magnani	Via Nievo	Sassuolo	21	440	
			Serale: 3	74	
Liceo Formiggini	Via Bologna	Sassuolo	33	805	3.819
IPSSCT Elsa Morante	Via Selmi	Sassuolo	30	619	4.251
			Serale: 5	167	
<b>Complessi scolastici non utilizzati</b>					
Ex Scuola Materna via Nilo	Via Nilo	Crociale			2.139
Ex Scuola Elementare "G. Pascoli"	Via Silvio Pellico	Fiorano Mod.			2.488
Ex Scuola Elementare Piazza C.Menotti	Piazza Ciro Menotti	Fiorano Mod.			832

Per operare una diagnosi del **sistema di offerta scolastica** in relazione all'evoluzione nei prossimi 15 anni del numero e della distribuzione sul territorio di Sassuolo dei bambini residenti si è operato come segue:

- Tramite il modello di proiezione demografica si è stimato il numero complessivo dei

bambini previsti nel territorio di Sassuolo nei prossimi 15 anni. Ciò è stato fatto sia per lo scenario intermedio che per quello di massima. È in primo luogo da osservare come il numero residenti in età scolare sarà minore di quello attuale.

- Tramite estrazioni per specifiche classi di età dal database georeferenziato della popolazione si è stimato il numero di bambini attualmente residenti nei bacini di utenza (stradario scolastico) delle singole scuole.
- Sulla base del dimensionamento insediativo del PSC si è stimato il numero di alloggi e quindi il numero di abitanti attesi dai più significativi interventi di trasformazione (compresi quelli previsti dal PRG vigente e confermati dal PSC). A partire dagli abitanti generici si sono quindi stimate le specifiche classi di età scolare.
- Si è verificato, di ciascun intervento previsto, quale fosse la collocazione rispetto ai bacini scolastici. Si sono quindi conteggiati, per ciascun bacino scolastico, quanti nuovi residenti in età scolare si possono prevedere al 2015 e al 2020.
- Si è riponderata la distribuzione della popolazione al 2015 e al 2020 in base alla proiezione demografica (la diminuzione della dimensione media familiare spiega in effetti la minore densità abitativa territoriale a parità di territorio urbanizzato).
- Si è quindi sommata la popolazione relativa agli interventi previsti dal PSC alla popolazione così riponderata. I dati così elaborati permettono di verificare quali sono gli sviluppi demografici attesi per la popolazione di Sassuolo per singolo bacino scolastico e per circolo.

Si dà conto della previsione di evoluzione sulla base della ipotesi di massima, in quanto riferito ad uno scenario di maggiore sollecitazione delle strutture esistenti, proprio nella logica di capire, in prospettiva, dove si potranno riscontrare le necessità di intervento con ampliamenti o nuove strutture. Va inoltre segnalato che il ragionamento sulle strutture per circolo non contempla le strutture private convenzionate, che continueranno a fornire supporto al sistema dell'istruzione ma le cui dinamiche di evoluzione non sono programmabili dal soggetto pubblico.

La situazione attesa può essere sintetizzata nelle tabelle di pagina seguente.

*Proiezione demografica: evoluzione per particolari classi di età scolare*

	0 - 2	3 - 5	6 - 10	11 - 13	14 - 18
<b>2005</b>	1174	1226	2025	1201	2111
distrib. 2005	2,8%	2,9%	4,9%	2,9%	5,1%
<b>2010</b>	1146	1208	2032	1206	2225
diff. 05-10	-28	-18	+7	+5	+114
dinamica	-2%	-1%	+0%	+0%	+5%
<b>2015</b>	1097	1164	1996	1209	2233
diff. 05-15	-77	-62	-29	+8	+122
dinamica	-7%	-5%	-1%	+1%	+6%
<b>2020</b>	1059	1121	1920	1182	2229
diff. 05-20	-115	-105	-105	-19	+118
dinamica	-10%	-9%	-5%	-2%	+6%

*Scuole dell'infanzia (materne): numero di utenti nel bacino in base alle trasformazioni previste nel PSC*

	Stima residenti 3-5 anni 2005	Stima residenti 3-5 anni 2015	Stima residenti 3-5 anni 2020	Iscritti 2004/2005
Totale 1° circolo	346	349	346	184
Totale 2° circolo	456	545	508	393
Totale 3° circolo	425	400	383	267
<b>Totale Sassuolo</b>	<b>1.226</b>	<b>1.164</b>	<b>1.121</b>	<b>844</b>

*Scuole primarie (elementari): numero di utenti nel bacino in base alle trasformazioni previste nel PSC*

	Stima residenti 6-10 anni 2005	Stima residenti 6-10 anni 2015	Stima residenti 6-10 anni 2020	Iscritti 2004/2005
Totale 1° circolo	921	912	879	795
Totale 2° circolo	672	667	644	579
Totale 3° circolo	432	417	396	527
<b>Totale Sassuolo</b>	<b>2.025</b>	<b>1.996</b>	<b>1.920</b>	<b>1.901</b>



*Scuole medie inferiori: numero di utenti nel bacino in base alle trasformazioni previste nel PSC*

	<b>Stima residenti 11- 13 anni 2005</b>	<b>Stima residenti 11- 13 anni 2015</b>	<b>Stima residenti 11- 13 anni 2020</b>	<b>Iscritti 2004/ 2005</b>
Cavedoni	509	538	538	408
Levi-Presidenza	400	384	366	354
Levi-Mazzini	291	287	278	616
<b>Totale Sassuolo</b>	<b>1.201</b>	<b>1.209</b>	<b>1.182</b>	<b>1.378</b>

#### **Valutazioni e considerazioni conclusive**

Nella proiezione demografica che abbiamo definito “di massima” (popolazione residente: 42.268) nel prossimo quindicennio la popolazione in età scolare residente a Sassuolo è destinata a calare in ciascuna delle classi di età considerate:

- 0-2 anni (asilo nido): da 1.174 attuali a 1.097 al 2015, a 1.059 al 2020
- 3-5 anni (materna): da 1.226 attuali a 1.164 al 2015, a 1.121 al 2020
- 6-10 anni (elementare): da 2.025 attuali a 1.996 al 2015 a 1.920 al 2020
- 11-13 (media): da 1.201 attuali a 1.209 al 2015 a 1.182 al 2020.

Anche la redistribuzione della popolazione residente conseguente all’attuazione del PSC non dovrebbe presentare sconvolgimenti, anche se le variazioni a livello di circolo sono in qualche caso significative:

- per le scuole materne il 2° circolo vede aumentare l’utenza (in particolare nel medio periodo: da 456 bambini attuali a 545), mentre il 3° circolo dovrebbe perdere oltre 50 bambini residenti (da 425 a 383 al 2020). Nel 2° circolo si pone anche un problema di redistribuzione degli utenti;
- per le scuole elementari il calo previsto è più omogeneo, poco marcato nel decennio fino al 2015 (circa 30 bambini in meno nel complesso), più rapido nel quinquennio successivo (oltre 100 bambini residenti in meno);
- per le scuole medie inferiori nel prossimo decennio è prevista una stabilità pressoché assoluta, con lievi scostamenti nei residenti dei circoli. Un lieve calo è previsto soltanto a partire dal 2015.

**SINTESI DELLE SUPERFICI DI ATTREZZATURE E SERVIZI REALIZZATI  
(dotazioni urbane e territoriali attualmente disponibili)**

Descrizione	Totale mq.
<b>Attrezzature scolastiche</b>	
Sassuolo	157.247
Fiorano	72.080
<i>Totale superfici attrezzature scolastiche</i>	<i>227.639</i>
<b>Attrezzature sociali e culturali</b>	
Sassuolo (1)	58.854
Fiorano	41.741
<i>Totale superf. Attrezzature sociali e culturali</i>	<i>100.595</i>
<b>Strutture sanitarie e socio-assistenziali</b>	
Sassuolo	133.551
<i>Totale superfici strutture sanitarie</i>	<i>133.551</i>
<b>Parchi pubblici (parchi urbani, parchi e giardini di quartiere)</b>	
Sassuolo	340.870
Fiorano	173.011
<i>Totale superfici parchi pubblici</i>	<i>513.881</i>
<b>Altre aree verdi (arredo, mitigazione, ecc.)</b>	
Sassuolo	181.490
Fiorano	75.824
<i>Totale superfici altre aree verdi</i>	<i>257.314</i>
<b>Impianti sportivi</b>	
Sassuolo	245.682
Fiorano	140.161
<i>Totale superfici impianti sportivi</i>	<i>385.843</i>
<b>Attrezzature religiose</b>	
Sassuolo	146.403
Fiorano	15.360
<i>Totale superfici attrezzature religiose</i>	<i>161.763</i>
<b>Cimiteri</b>	
Sassuolo	52.189
Fiorano	24.452
<i>Totale superfici cimiteri</i>	<i>76.641</i>
<b>Parcheggi pubblici</b>	
Sassuolo (2)	121.906
Fiorano (3*)	169.418
<i>Totale superfici parcheggi pubblici</i>	<i>291.324</i>

(1)Non sono inclusi il palazzo Ducale, ampiamente utilizzato come spazio espositivo, e il Teatro Carani, struttura privata che costituisce una dotazione di interesse pubblico, in quanto non di proprietà comunale

(2) Dato relativo ai soli parcheggi già in carico formalmente all'Amministrazione Comunale di Sassuolo; nel Quadro Conoscitivo saranno rilevati anche i parcheggi già realizzati e utilizzati ad uso pubblico, dei quali non è ancora perfezionato il trasferimento di proprietà

(3) Sono conteggiati anche le piazze pubbliche e gli altri spazi pubblici adibiti a parcheggio

**TOTALE DOTAZIONI ESISTENTI** (esclusi cimiteri) 2.073.598 mq. pari a **36,4 mq./abitante**  
(residenti)

## STRUTTURE SANITARIE<sup>2</sup>

Il Comune di Sassuolo ed il Comune di Fiorano rientrano nella **Azienda Sanitaria USL di Modena**, Distretto di Sassuolo. Sono tre i Soggetti Aziendali che operano nella realtà locale: il Distretto di Sassuolo, l'Ospedale di Sassuolo e il Dipartimento di Sanità Pubblica.

I nuovi modelli relazionali e di processo previsti dalla legislazione Regionale rafforzano il ruolo delle istituzioni locali. Gli Enti Locali sono in prima fila per la stesura del "Piano per la Salute" ed il Distretto assume il ruolo di primo soggetto preposto al sistema delle relazioni istituzionali periferiche, diventando il perno del processo di programmazione operativa (Piano per le Attività Territoriali).

I due principali strumenti di raccordo tra l'Azienda Sanitaria e il mondo esterno sono il "Comitato di Distretto", ovvero l'assemblea dei Sindaci più il Direttore di Distretto, ed il "Comitato Consultivo Misto", momento di confronto tra cittadini e struttura Sanitaria.

## SERVIZI DELLA SANITÀ PRESENTI NEL COMUNE DI SASSUOLO

- ◆ *Assistenza Primaria*: Medici di Medicina Generale, Medici Pediatri, Continuità assistenziale (G.M.).
- ◆ *Pronto Soccorso* (Via Prampolini, 42).
- ◆ *Attività Ospedaliera* (Via Prampolini, 42): Cardiologia, Chirurgia, Medicina, Ostetricia e Ginecologia, Ortopedia e Traumatologia, Pediatria, Riabilitazione funzionale, Centro di Assistenza limitata di Emodialisi, Laboratorio, Radiologia.
- ◆ *Attività Dipartimento Sanità Pubblica*: Igiene Pubblica, Igiene Lavoro (Via F.Cavallotti, 136); Veterinario (Via Valle d'Aosta).
- ◆ *Attività Distrettuali* (Via F.Cavallotti, 136-138): C.U.P. e S.A.U.B., Specialistica Ambulatoriale, Prelievi, Assistenza Infermieristica, Pediatria di Comunità, Neuropsichiatria Infantile, Salute Donna, Assistenza Anziani, Salute Mentale, Dipendenze Patologiche, Assistenza Handicap, Socio Assistenziale.

<sup>2</sup> Fonte: Azienda Sanitaria USL di Modena - Distretto di Sassuolo, *Piano delle Attività Territoriali*, Sassuolo, Febbraio 2001.

- ◆ *Comunità Semiresidenziali per Disabili*: Centro diurno "Non ti scordar di me" (Via Valle d'Aosta, 6), Centro diurno "Via Fossetta" (Via Fossetta, 2).
- ◆ Laboratorio per Adolescenti e Preadolescenti (Via Respighi, 53): "Scuola Bottega".
- ◆ "Free Entry" Centro di Ascolto per Adolescenti (P.zzale Avanzini).

La **nuova struttura ospedaliera** in corso di realizzazione (apertura prevista entro il 2004) disporrà di 276 posti letto (261 ospedalieri e 15 per diagnosi e cura), accorpando le disponibilità di posti letto convenzionati oggi presenti anche nella struttura di Villa Fiorita. La superficie territoriale interessata è di 62.000 mq. (di cui 8.840 coperti), e la superficie edilizia complessiva è di 38.276 mq.

I principali dati e indicatori relativi all'ospedale sono i seguenti (anno 2000):

- ◆ 449 addetti
- ◆ 142 posti letto medi di Degenza Ordinaria
- ◆ 7.837 ricoverati nel periodo
- ◆ 37.102 giornate di Degenza Ordinarie
- ◆ 4,7 giorni di durata media della degenza
- ◆ 101,7 degenti nella Presenza media giornaliera
- ◆ 71,4% Indice di Occupazione dei posti letto
- ◆ 18 Posti letto di Day Hospital
- ◆ 3.287 Pazienti Day Hospital
- ◆ 11.877 Accessi di Day Hospital
- ◆ 32.385 Accessi al Pronto Soccorso

A Sassuolo è inoltre presente la Casa di Cura Villa Fiorita che espleta le seguenti prestazioni: oculistica otorino, lungodegenza, medicina, urologia, ortopedia, con un totale di 21.168 giornate di degenza (di cui 20.301 riferite a pazienti della regione e 867 riferite a pazienti provenienti da fuori regione).

#### *Gerarchia territoriale dei servizi, accessibilità e funzionalità*

L'Ospedale di Sassuolo è un elemento centrale della sanità del distretto di Sassuolo. Il 40,1% della degenza dei residenti si concentra nell'ospedale di Sassuolo (8.922 su 22.242), mentre l'8,5% si distribuisce sugli altri ospedali provinciali. Altre strutture utilizzate con una certa intensità sono il Policlinico (19,4%) e le case di cura modenesi (17,4%). In definitiva coloro che si rivolgono a strutture fuori provincia sono il 14,9%. Considerando che i residenti del distretto sono 112.031, si ha che il "Totale grezzo di ospedalizzazione del Distretto di Sassuolo" è pari a 199,8 (per 1.000 abitanti), valore simile al "Totale grezzo di ospedalizzazione dell'AUSL di Modena", che è di 208,2 (per

1.000 abitanti)<sup>3</sup>.

Va infine segnalata, anche se solo parzialmente in campo sanitario, l'attività del termalismo e dei servizi connessi alla salute e al benessere del complesso di **Salvarola Terme**, che per qualità dei servizi forniti, rilevanza economica e occupazionale, e tradizione culturale costituisce una delle attività più significative tra quelle esterne alla filiera economica principale del distretto, con prospettive tali da prefigurare un percorso di sviluppo di sicuro interesse per i prossimi anni.

## 8.2 OBIETTIVI

### LA DOTAZIONE DI SERVIZI E IL LORO DIMENSIONAMENTO NEI NUOVI P.S.C.

Le modalità in base a cui venivano calcolate le aree da destinare a servizi pubblici nei Piani Regolatori Generali (numero di mq. per abitante, suddivisi in 4 classi di servizi, e riferiti ad una popolazione teorica) sono del tutto obsolete, sia in termini quantitativi che qualitativi.

A questo problema di dimensionamento delle previsioni si aggiunge quello, ancor più grave, della scarsa credibilità dei meccanismi attuativi delle previsioni pubbliche: si tratta in genere delle aree cedute dai privati negli interventi convenzionati e delle politiche di acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione, in applicazione del vincolo previsto dal P.R.G..

Lo stato di attuazione delle previsioni di servizi può essere considerato positivo, anche se in prospettiva le Amministrazioni comunali intendono ampliarne e adeguarne il ruolo e qualificarne ulteriormente la presenza, nel quadro degli obiettivi generali del nuovo Piano.

In un'ottica più strettamente urbanistica, va superato il meccanismo della riproposizione di **vincoli preordinati all'esproprio** (di dubbia legittimità) spesso ormai da tempo decaduti, a favore di un ricorso più realistico, in particolare entro il contesto urbanizzato, alla cessione e attrezzatura in forma convenzionata delle aree, a fronte di calibrate possibilità di intervento edilizio entro comparti perequati.

Occorre un approccio realistico al tema, su vari fronti:

- quello del dimensionamento: ad un calcolo teorico che comporta un inutile esubero di aree vincolate va sostituito un calcolo riferito agli abitanti effettivamente residenti e insediabili, e agli altri utenti (anche temporanei) della città. Ciò trova pieno

---

<sup>3</sup> Fonte: Azienda Sanitaria USL di Modena - Distretto di Sassuolo, *Piano delle Attività Territoriali*, Sassuolo, Febbraio 2001.

riscontro nel nuovo metodo di calcolo previsto dalla L.R. 20/00;

- quello della qualificazione dell'offerta di spazi e attrezzature pubbliche (caratteristiche, tipologia, distribuzione territoriale, ambiti di gravitazione), con particolare attenzione alle situazioni rilevanti dal punto di vista sociale (ad esempio: attrezzature ricreative e sportive in rapporto alla distribuzione territoriale dei bambini e dei giovani, ecc.);
- quello dell'attuazione delle previsioni, in modo da garantire contestualità nella realizzazione dei servizi rispetto agli interventi edilizi e infrastrutturali previsti dal Piano;
- quello di una cooperazione – fondata su procedure trasparenti e accordi in sede istituzionale – tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati che sia in grado di sviluppare le iniziative, spesso già presenti sul territorio, che possono fornire servizi qualificati al cittadino e all'impresa, secondo protocolli e requisiti di qualità di garanzia per il pubblico, senza aggravii economici o gestionali per il settore pubblico.

### 8.3. SCELTE STRATEGICHE

Le linee-guida strategiche che hanno guidato la redazione del PSC hanno comportato lo sviluppo delle seguenti attività:

- revisione dei vincoli di destinazione a servizi non attuati nei PRG vigenti, e decisione di eventuale riproposizione privilegiando lo strumento dell'acquisizione dell'area, trasferendola nell'ambito dei processi attuativi del nuovo Piano;
- definizione del quadro delle dotazioni: svolgimento di un'analisi accurata (con il coinvolgimento diretto dei settori della P.A. interessati) sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di aree destinate a standard, analizzando per ciascuna l'effettiva ruolo urbanistico, la situazione attuale, l'esistenza della domanda potenziale, il livello di gradimento da parte degli utenti, ecc.;
- dimensionamento dei servizi secondo un duplice meccanismo, coerente con le prescrizioni della nuova Legge urbanistica regionale: la quota di **dotazioni urbane**, riferite agli abitanti realmente insediati e insediabili; la definizione della quota e della tipologia di **dotazioni territoriali**, relative alle funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale, verificando il bacino di gravitazione attuale e prevedibile (utenti della città anche non residenti). Tali funzioni presuppongono per l'attuazione accordi territoriali e forme di perequazione degli oneri con gli altri Enti interessati, nei termini previsti dalla L.R.n.20 (art.15);
- definizione di un **progetto strutturale di rete di servizi e spazi pubblici**, che

garantisca continuità fruitiva, capacità di integrazione delle funzioni, possibilità di compresenza e scambio di utenze diverse. Importante a tal fine risulta la *valutazione dell'identità spaziale* complessiva e delle parti, e i requisiti di visibilità/accessibilità/orientamento/informazione all'utente nei vari punti del sistema.

- Ipotesi di localizzazione di strutture di servizio in grado di elevare il rango urbano della città Fiorano-Sassuolo e il suo ruolo territoriale centrale nell'ambito del distretto:

#### CENTRO CONGRESSI DI LIVELLO INTERNAZIONALE

L'ipotesi di realizzare un insediamento congressuale, dotato delle strutture e della qualità operativa richieste dal circuito delle manifestazioni di livello internazionale è da valutare con grande attenzione in quanto può costituire allo stesso tempo:

- un'opportunità di qualificazione del sistema urbano con un servizio raro, in grado di dare una nuova connotazione alla città (valorizzando, e non sostituendo, le strutture esistenti di prestigio storico-culturale)
- una possibilità di intervento per la riorganizzazione urbanistica della nuova area urbana centrale (vedi al capitolo la presentazione dello schema di assetto territoriale)
- una possibilità di definire un'alternativa alle trasformazioni in termini puramente residenziali, destinate altrimenti a impoverire funzionalmente la gamma di funzioni urbane nelle aree centrali.

Il tema è di dimensioni rilevanti e richiede approfondimenti in sede di POC per l'analisi della fattibilità tecnica ed economica, sia in sede istituzionale che da parte dei soggetti economici potenzialmente interessati allo sviluppo dell'iniziativa; è evidente tuttavia che un'area urbana nota a livello internazionale per la leadership nel settore ceramico si potrebbe candidare con buone opportunità a svolgere una funzione di prestigio nel campo della congressualità, qualora disponesse - situazione arrischiata in Italia - di una struttura adeguata dal punto di vista delle tecnologie e della organizzazione/gestione.

Determinanti al fine della valutazione della fattibilità sono le condizioni di accessibilità e di integrazione con il complesso delle altre funzioni urbane (cultura, spettacolo, servizi alle imprese). Per tali ragioni il PSC individua nell'ambito AR.2d (Marazzi sud) quello più idoneo ad ospitare questa funzione di rilievo territoriale, anche per la possibilità di uno stretto collegamento operativo con il vicino complesso del palazzo Ducale e con i servizi del Centro Storico (cfr. schede relative agli ambiti AR.2d e PF-3 (Polo

Funzionale Palazzo e Parco Ducale).

#### ATTREZZATURE CULTURALI

Il percorso della qualificazione delle funzioni culturali e dello spettacolo è determinante per innalzare il rango urbano della città. Rispetto al quadro delle dotazioni presenti (Villa e Parco Ducale, parco Vistarino, Teatro a Sassuolo, Castello di Spezzano e sistema delle ville a Fiorano) una possibile integrazione - nell'ambito delle politiche di potenziamento della struttura urbana di cui si dirà - può essere costituito da:

- Teatro/Auditorium
- Museo della città e del territorio

Alla cui valutazione di fattibilità sarà dedicata particolare attenzione nello sviluppo del progetto di PSC.

Altre strutture e interventi di valorizzazione del territorio:

- Centro di ricerca e formazione sull'innovazione tecnologica nel settore ceramico  
Raccogliendo le numerose iniziative in essere e progetti sull'argomento, si tratta di valutare l'ipotesi di una struttura su cui far convergere gli sforzi organizzativi nel campo della ricerca di base, della formazione professionale, del supporto alla innovazione tecnologica, del marketing internazionale.
- Parco regionale collinare e Parco fluviale del Secchia  
I progetti - in corso di elaborazione in varie sedi - devono trovare nel PSC un più evidente legame tra politiche di tutela e politiche urbane: entrambi i parchi, mantenendo le proprie funzioni (in particolare quelle agricole nella collina) possono costituire una risorsa di eccezionale valore per l'integrazione dell'offerta ambientale (ricreativa, escursionistica, naturalistica) a sua volta in grado di qualificare il sistema urbano; ciò significa facilitare l'accesso - in forme ecologicamente compatibili - dalla città, e integrare in un'offerta più ampia il panorama di elementi di qualificazione naturalistica e turistico-sanitaria, tra cui spiccano il parco delle salse di Nirano e la struttura delle terme di Salvarola.

#### LINEE OPERATIVE

- Gli studi di fattibilità da effettuare (a livello urbanistico preliminare) nell'ambito del POC dovranno valutare con attenzione le opportunità connesse al riuso di complessi edilizi esistenti, ma anche i requisiti di accessibilità, di identità architettonica degli spazi costruiti e non, di fattibilità economica e gestionale, di possibile sinergia con altre politiche urbane, ecc.



- definizione di **meccanismi attuativi** idonei a legare le trasformazioni del territorio all'acquisizione di aree riservate alle dotazioni urbane e territoriali, attraverso due modalità: direttamente nell'ambito di interventi strategici, e indirettamente, attraverso la permuta di diritti edificatori con aree incluse in ambiti da destinare a parchi e/o ad attrezzature;
- Adeguamento ed estensione dell'attuazione del **Piano di circolazione urbana** a favore delle persone handicappate (già in parte attuato a Sassuolo), per garantire *condizioni di sicurezza e comoda accessibilità* ai servizi e agli spazi pubblici a tutti i soggetti, a partire dai bambini e dalle persone anziane;
- il complesso delle scelte di P.S.C. relative ai servizi potrà poi essere specificato, anche a fini programmatici, attraverso i successivi Piani Operativi quinquennali, che potranno dedicare specifici settori allo sviluppo di iniziative di collaborazione istituzionale (Accordi Territoriali) o privatistiche (Accordi con i privati) in settori di attività con presenza mista pubblico-privato o di esclusiva competenza privata (Assistenza, spettacolo, cultura, termalismo e benessere, ecc.)
- **Parcheggi pubblici**: Esame della loro attuazione in base alle previsioni dei PRG e ai piani di settore (P.U.T. di Fiorano, Piano del sistema della sosta nel Centro Urbano di Sassuolo); dimensionamento dell'offerta (ai diversi livelli di utilizzo), e modalità di acquisizione/realizzazione connesse all'attuazione degli interventi urbanistici.

Particolare cura è stata dedicata alla **articolazione tipologica e localizzativa** dei servizi, e alle problematiche della loro gestione; a tal fine il PSC identifica tre livelli di dotazioni, corrispondenti a diverse gravitazioni territoriali:

COLL – S     Attrezzature collettive di livello sovracomunale

COLL – U     Attrezzature collettive di livello urbano

COLL – L     Attrezzature collettive di livello locale.

Nel primo caso la gestione richiede, ai sensi della Legge regionale 20/2000, la stipula di Accordi Territoriali con la Provincia (ad es. Polo Scolastico superiore) e/o con i Comuni co-interessati.

Nel secondo caso le dotazioni di livello urbano richiedono che le politiche del PSC relative all'accessibilità, alla qualificazione della struttura (ed eventualmente alla sua evoluzione futura) siano coerenti con il ruolo assegnato dal PSC all'area e alla struttura stessa. Per tali ragioni una modifica alle scelte localizzative o al dimensionamento richiede una variante al PSC.

Nel terzo caso, il livello locale di dotazioni connota la qualità insediativa degli ambiti urbani consolidati in cui tali spazi e attrezzature sono collocati: si tratti di scuole dell'infanzia o elementari, di attrezzature verdi di quartiere, di parcheggi locali, la componente strutturale della scelta urbanistica non risiede nella precisa localizzazione, ma nella qualità dell'offerta ai cittadini residenti entro un raggio di accessibilità quotidiana alle dotazioni. Per tale ragione il PSC non vincola la destinazione delle aree relative (pur registrandone la presenza con apposita perimetrazione all'interno degli ambiti consolidati), mentre spetta al RUE il compito di definirne con precisione dimensione, localizzazione e caratteristiche.

In questo modo è resa più spedita e, contiamo, efficace la gestione della pianificazione delle dotazioni, in quanto destinazioni per dotazioni di livello locale possono essere modificate attraverso una variante al RUE, quando si presentano le condizioni per una ottimizzazione dell'assetto e/o della localizzazione di una funzione. Ovviamente la variante deve garantire il rispetto dei livelli di qualità assegnati dal PSC alla funzione specifica e al settore urbano interessato.

#### 8.4 I POLI FUNZIONALI

Il PSC individua ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 24.3.2000 n.20, le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, con forte attrattività di persone ed un bacino di utenza di carattere sovracomunale. L'individuazione dei poli esistenti e di quelli previsti, e la loro classificazione effettuata dal PSC costituisce proposta del comune interessato per la ricognizione dei poli funzionali esistenti, da effettuare da parte della Provincia in sede di adeguamento del PTCP alla L.R. 20/2000 (ora incorso).

Il PSC promuove il consolidamento, l'ampliamento e la qualificazione dei suddetti ambiti territoriali ad elevata specializzazione, attraverso la specifica normativa individuata nelle schede relative agli ambiti.

Il PSC individua gli ambiti territoriali che costituiscono proposte di nuovi poli funzionali, in quanto sedi di dotazioni territoriali di livello sovracomunale strategiche per l'assetto territoriale, e ne definisce le caratteristiche morfologiche, l'organizzazione funzionale, il sistema delle infrastrutture, e le specifiche dotazioni.

I Poli Funzionali di cui si propone il riconoscimento in sede di PTC sono:

- PF.1 Polo logistica merci
- PF.2 Stazione ferroviaria unificata
- PF.3 Palazzo e Parco Ducale

PF.4 Polo scolastico - attrezzature sportive

PF.5 Ospedale di Sassuolo

PF.6 Terme di Salvarola

I poli funzionali di progetto proposti dal PSC (ambiti idonei ad ospitare la localizzazione e la programmazione di nuovi poli funzionali) sono:

PF.8 Polo area ex Cisa-Cerdisa.

I poli funzionali sono normati attraverso le Schede d'Ambito allegate alle Norme; a seguito dell'eventuale approvazione dell'Accordo Territoriale con la Provincia, la disciplina dell'Accordo costituisce - per i Poli Funzionali istituiti dalla Provincia attraverso il PTCP - adeguamento del PSC.

Come previsto dalla L.R. 24.3.2000 n.20, l'attuazione degli interventi relativi a ciascun polo funzionale avviene attraverso un accordo territoriale da stipulare con la Provincia. Il PSC individua gli interventi di ampliamento, qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia e fissa i livelli prestazionali da raggiungere per garantire l'accessibilità e per assicurare la compatibilità ambientale dell'insediamento.

Gli interventi di ampliamento e di nuova infrastrutturazione del Polo Funzionale sono attuati previo inserimento nel POC. Gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti sono disciplinati direttamente dal PSC attraverso la scheda d'ambito, e le relative modalità attuative sono disciplinate dal RUE.

## 8.5 SINTESI DELLE PREVISIONI DEL PSC SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali (servizi pubblici) esistenti e previste dal piano (verde pubblico, scuole, attrezzature sanitarie, civili e sociali, parcheggi) sono pari a 227,7 ha. di territorio, che corrispondono ad un obiettivo di dotazione (56,3 mq. per abitante) quasi doppio rispetto al minimo richiesto dalla legge regionale (30 mq./abitante). Oltre un terzo delle previsioni di dotazioni territoriali (766.000 mq. circa) sono individuate cartograficamente all'interno degli ambiti da riqualificare e degli ambiti di nuovo insediamento, e pertanto verranno acquisite contestualmente all'attuazione degli interventi; si tratta peraltro di valori minimi, in quanto in sede di programmazione il POC avrà il compito di individuare specifiche dotazioni aggiuntive all'interno degli ambiti (oggi non conteggiabili in questo quadro di sintesi).

Le aree destinate a verde nel PSC con funzioni di parco e giardino pubblico (COLL-c) e a dotazioni ecologiche (ECO) sono complessivamente pari a 308,1 ha (+27% rispetto

alle previsioni del PRG vigente). Ad esse si sommeranno le quote, spesso molto rilevanti, di aree sistemate a verde pubblico che saranno cedute attraverso l'attuazione degli interventi di riqualificazione.

Va sottolineata la differenza rispetto al passato, quando i PRG contenevano previsioni di aree destinate a servizi, quindi vincolate a tal fine, da acquisire attraverso procedure di esproprio, e destinate in larghissima parte a restare previsioni inefficaci (con l'aggravante della decadenza dei vincoli e l'obbligo dell'indennizzo alla proprietà): attraverso il PSC sono stati eliminati tali vincoli ed introdotto l'obbligo, in sede di POC, di cessione gratuita al Comune delle aree previste con destinazione pubblica; pertanto si passa da un regime di vincolo formale e inefficace ad un meccanismo di acquisizione reale, in parallelo all'attuazione del piano.

Integrando le previsioni strettamente riferite all'offerta di spazi e attrezzature esistenti e da acquisire, con le destinazioni a spazi fruibili che non richiedono acquisizione (parco fluviale del Secchia 115,6 ha., e dotazioni ecologiche di livello urbano 170,9 ha.) si raggiunge un totale di 514,2 ha di aree destinate dal PSC a dotazioni territoriali, a fronte dei 359,4 ha. del PRG vigente.

La rete principale delle piste ciclabili individuata nel PSC (si tratta delle sole previsioni strutturali, in quanto la definizione di dettaglio di reti locali spetta al POC) ha uno sviluppo di 65,5 km.

## **9 PIANO STRUTTURALE E MODALITÀ DI GOVERNO DEL TERRITORIO: REGOLE E PROCESSI PER UNA GESTIONE EQUA E PARTECIPATA**

### **9.1 PARTECIPAZIONE ED EQUITÀ NELLE SCELTE DI PIANO**

Il percorso di formazione del PSC ha inteso concorrere a definire contenuti concreti al termine "partecipazione". Si possono distinguere a tal fine almeno tre livelli di intervento:

- Quello dei rapporti istituzionali, con gli enti sovraordinati (la Provincia), con i comuni dell'area modenese e reggiana, con cui concertare politiche territoriali di scala sovracomunale;
- Quello dei rapporti con tutte le espressioni della società locale: si tratta di relazioni organizzate secondo ambiti tematici ed indirizzi progettuali, in modo da rendere efficace tanto il momento dell'analisi di dettaglio dei problemi come quello della definizione e valutazione delle strategie di intervento.
- Quello dell'avvio di processi integrati di definizione progettuale, attuazione, gestione e monitoraggio delle trasformazioni e degli interventi previsti dal Piano.

La partecipazione si esplica a due livelli fondamentali:

- quello delle scelte progettuali, in cui la pianificazione delle aree strategiche (in particolare negli ambiti da riqualificare) sarà condotta – sulla base degli obiettivi e dei requisiti urbanistici fissati dal Piano Strutturale - con l'attivo concorso degli operatori, attraverso proprie proposte specifiche;
- quello dell'attuazione vera e propria del Piano, in cui la logica degli interventi dovrà divenire quella adatta a valorizzare l'apporto (delle attività da insediare, del capitale finanziario, delle capacità gestionali) dei soggetti privati e pubblici coinvolti nella gestione integrata del territorio.

#### **MECCANISMI PEREQUATIVI E GARANZIE DI EQUITÀ NEGLI ONERI E NEI BENEFICI**

Si è assunto tra gli obiettivi prioritari del P.S.C. l'equità nella distribuzione tra i cittadini degli oneri e dei benefici generati dalle scelte urbanistiche.

Anche in questo caso il P.S.C. può muoversi in una logica di sperimentazione del nuovo quadro legislativo, che nonostante il riferimento esplicito (art.7 L.R.n.20/2000) sconta tuttora la carenza di meccanismi (fatta eccezione ovviamente per quello espropriativo, di complessa attuazione e comunque non in grado di garantire equità in

forma generalizzata) capaci di perseguire efficacemente tale risultato.

L'impostazione che è stata data al Piano è in questo caso la seguente:

a) estendere l'uso di strumenti di coordinamento dell'attuazione, guidati da linee di assetto ben definite in sede di Piano (definiti in base alla nuova legge come *Ambiti di riqualificazione* o *Ambiti di nuovo insediamento*).

Entro tali ambiti è stata resa irrilevante la situazione proprietaria (*perequazione fondiaria*), sia rispetto alle possibilità edificatorie (che sono quindi distribuite in modo uniforme sull'intera superficie territoriale interessata), sia rispetto agli obblighi di cessione di aree all'Amministrazione comunale (o di loro gestione in forma convenzionata con finalità pubbliche), sia alla realizzazione di opere connesse all'attuazione degli interventi (parcheggi, aree verdi attrezzate, viabilità).

Tali previsioni dovranno assumere il ruolo di **progetti strategici definiti dal Piano**, alla cui attuazione l'Amministrazione si impegna a partecipare direttamente, attraverso strumenti normativo-procedurali e programmi gestionali precisi.

b) In forma correlata al punto precedente vengono introdotti in aree non destinate all'edificazione ma di interesse per l'assetto del territorio e la qualificazione ambientale diritti edificatori che costituiscono una potenzialità edificatoria da utilizzare da parte dei proprietari o di altri soggetti previa cessione onerosa, permuta della proprietà dell'area con una quota della potenzialità edificatoria che il PSC individua a tal fine entro altre aree, di proprietà comunale o private, o altra forma di accordo con la proprietà di aree che il PSC destina a tali possibili trasferimenti.

In vari ambiti territoriali è stata inserita, come previsto dalla Legge 20/2000, un diritto edificatorio non assegnato alla proprietà (ma coerente con le condizioni di sostenibilità dell'ambito), di cui il Comune dispone all'atto della redazione del POC e che può essere assegnato sia per compensare costi aggiuntivi connessi a infrastrutture, dotazioni e cessioni di livello superiore richiesti all'ambito, sia per acquisire (da parte del Comune) aree per dotazioni in permuta dei diritti edificatori assegnati.

L'impiego coordinato di tali strumenti dovrà garantire una significativa distribuzione di opportunità di intervento e una riduzione delle sperequazioni che - in assenza di meccanismi redistributivi previsti dalla legislazione della maggior parte dei paesi europei - permangono nel nostro sistema giuridico di attuazione delle previsioni urbanistiche.

## 9.2 GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO: PSC - RUE - POC

### 9.2.1 IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano Strutturale ha una doppia valenza: costituisce da un lato il riferimento delle politiche urbanistiche, ambientali, infrastrutturali di lungo periodo del territorio dei due comuni, e consente dall'altro di governare le trasformazioni territoriali che generalmente non richiedono strumenti attuativi ma si attuano attraverso interventi edilizi diretti (zone storiche, ambiti urbani consolidati, territorio rurale).

Questa seconda funzione richiede che il RUE definisca (anche attraverso una propria cartografia in scala di dettaglio adeguato) l'articolazione dei sub-ambiti (classificazione dei tessuti storici e dei sub-ambiti urbanizzati), assegnando ad essi modalità di intervento coerenti con le strategie generali.

E' opportuno ricordare infatti che una parte significativa di attuazione delle politiche del Piano Strutturale non richiedono l'inserimento nel POC per divenire operative; ad esempio:

- la protezione delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio, in relazione alle soglie di criticità;
- gli interventi edilizi diretti negli ambiti urbani consolidati, entro limiti e condizioni di sostenibilità pianificati dal PSC e regolamentati dal RUE;
- gli interventi diretti (che non richiedano piano attuativo) relativi al sistema insediativo storico (Centri storici; Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale; edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale)
- interventi di "manutenzione urbana" sul territorio urbanizzato (Ambiti urbani consolidati, ambiti specializzati per attività produttive, esistenti; trasformazione di aree produttive insediate in Aree ecologicamente attrezzate), e interventi "di primo livello" (fino al risanamento conservativo e alla ristrutturazione, anche con cambio d'uso nei casi ammessi) entro gli ambiti da riqualificare, in attesa degli interventi più complessi;
- interventi nel territorio rurale (Interventi edilizi connessi e non all'attività agricola)
- interventi sulle dotazioni territoriali (Infrastrutture per l'urbanizzazione; attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche e ambientali).

### 9.2.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio è il secondo strumento urbanistico generale introdotto dalla Legge 20/2000, che unifica alcuni strumenti della precedente legislazione (Norme tecniche del PRG; Regolamento edilizio; Norme edilizie del Regolamento di Igiene). In conformità alle previsioni del PSC, il RUE disciplina tutti gli

interventi non soggetti a POC, quindi da attuare attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, già insediati e da completare.

Il RUE contiene inoltre:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni e delle dotazioni territoriali.

Il RUE è valido a tempo indeterminato ed è approvato direttamente dal Comune, previa decisione sulle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del testo adottato.

I principali contenuti del RUE sono (cfr. art.29 L.R. 20/2000):

#### *Aspetti generali*

- Disciplina generale delle tipologie e modalità attuative degli interventi di trasformazione
- Disciplina generale delle destinazioni d'uso
- Norme sulle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie; norme per la qualità edilizia
- Disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

#### *Aspetti connessi alle previsioni del PSC*

- Modalità di trasformazione negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale
- Disciplina degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente (centri storici e ambiti da riqualificare)
- Interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

#### *Aspetti attuativi relativi sia al PSC che al POC*

- Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e metodologie per il calcolo;
- Aspetti energetici delle costruzioni – Applicazione delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico (L.R.n.19/2003);
- Promozione della bioarchitettura e norme sulla salubrità e sicurezza degli interventi edilizi

#### *Competenze, procedure e adempimenti*

- Organi e procedimenti; Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività;



- Esecuzione delle opere, variazioni in corso d'opera; Conclusione delle opere;  
Verifica della conformità edilizia e agibilità
- Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione
  - Realizzazione delle opere di urbanizzazione - Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Gli elaborati del R.U.E. sono stati progettati e prodotti in conformità con gli atti di indirizzo e coordinamento contenuti nell'omonima delibera regionale, di cui all'art.16 della L.R. n.20/2000.

La proposta di RUE è stata elaborata in stretto coordinamento per la parte normativa con il Comune di Fiorano Modenese, in quanto i due comuni hanno da tempo intrapreso (insieme a quelli di Maranello e Formigine) un percorso che dovrebbe condurre all'unificazione dei rispettivi strumenti regolamentari.

L'obiettivo di pervenire per gradi ad un **Regolamento unitario** (nella parte normativa e nella legenda della parte cartografica grafica) per i quattro Comuni modenesi del distretto è da considerare di particolare importanza, soprattutto per quanto riguarda le definizioni e le procedure, mentre va fatta salva l'esigenza di differenziare alcune problematiche locali, che possono essere oggetto di disciplina specifica.

### **I contenuti più significativi del RUE**

Si possono sintetizzare nei punti seguenti:

**Definizioni:** introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi e di modalità di misura, finalizzati a rendere più omogenee le diverse attività istruttorie, ad eliminare distorsioni nell'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie, a rendere più efficace l'attività di controllo edilizio (ad es.: alloggi non abitabili non denunciati, ricavati nei sottotetti e in altri locali formalmente accessori; forzature tipologiche; alloggi di dimensioni estremamente ridotte; ecc.)

Definizione delle **categorie di intervento** conforme alla L.R. 31/2002 – Introduzione della categoria della ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei caratteri tipologici e architettonici, che consente di graduare le modalità di intervento di recupero.

**Sistema insediativo storico:** Nuova classificazione di tutti gli edifici di origine storica esterni al Centro storico – Nel centro storico di Sassuolo, pur non essendo stata effettuata la nuova classificazione, le modalità di intervento sono fortemente innovate a seguito sia della nuova disciplina degli usi, che della nuova definizione delle categorie di intervento. Inoltre (per effetto del PSC) in sede di POC è possibile ridefinire,

all'interno di ambiti assoggettati in precedenza a Piano particolareggiato, la disciplina di dettaglio a seguito dell'approvazione di un progetto urbanistico complessivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

**Territorio urbanizzato:** negli ambiti urbani consolidati viene consentita una grande varietà di usi, sulla base di condizioni e di criteri generali di intervento definiti dal PSC e dal RUE. Il RUE disciplina anche gli interventi consentiti negli ambiti da riqualificare in assenza di POC, e vi consente tutti gli interventi sul patrimonio esistente che non compromettano le future trasformazioni. Il RUE perimetra sub-ambiti nei quali è consentita la conversione di usi terziari residui non utilizzati dal PRG previgente, previa riduzione del carico urbanistico e cessione convenzionata di aree.

**Ambiti specializzati per attività produttive:** il RUE disciplina gli interventi nelle tre grandi tipologie di ambiti produttivi: industriali – terziario-direzionali e commerciali. Gli usi sono assegnati con criteri di compatibilità, tentando di favorire, negli ambiti consolidati più interni all'urbanizzato, una varietà di funzioni artigianali e di servizio tali da migliorare la qualità insediativa degli ambiti e dei loro contesti urbani.

**Territorio rurale:** il RUE classifica, sulla base dell'indagine effettuata in sede di Quadro Conoscitivo, tutti gli edifici storici e non storici nel territorio rurale, e ne prevede usi ammessi e possibilità di trasformazione a fini abitativi, sulla base dei criteri definiti dalla legge 20 (compatibilità tipologica e ambientale).

Il RUE disciplina le modalità di intervento per la realizzazione di fabbricati connessi all'attività agricola, e le altre opere di trasformazione, differenziate in base alla suddivisione in sub-ambiti effettuata dal PSC (aree di valore naturale e ambientale, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, ambiti agricoli periurbani, ecc.).

**Dotazioni territoriali:** Il RUE definisce le dotazioni (standard) di verde pubblico e di parcheggio, e le dotazioni di parcheggi pertinenziali (in misura adeguata alle esigenze delle attività insediate e del territorio da riqualificare). Vengono inoltre disciplinati i casi di monetizzazione.

**Dotazioni ecologiche:** in base alle prescrizioni della legge 20 vengono disciplinati gli usi ammessi nelle aree da riservare a dotazioni ecologiche (permeabilità dei suoli, piantumazione di alberature, risanamento di situazioni di degrado).

Infrastrutture per la mobilità, impianti, reti tecnologiche. Norme su tipologie stradali, fasce di rispetto, piste ciclabili, impianti e reti tecnologiche.

**Norme per la qualità degli interventi edilizi:** si tratta di un titolo delle norme in parte dedicato all'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, ed in parte alla definizione di norme morfologiche e indirizzi per la progettazione di interventi su edifici tutelati e per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.

**Competenze, procedure, adempimenti:** si tratta di un ampio titolo che sistematizza la normativa edilizia in applicazione delle più recenti disposizioni di legge, in particolare

quelle della L.R.n.31/2002.

**Contributo di costruzione – Opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali:** viene disciplinata la corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. Un articolo è dedicato alla riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nei casi di soluzioni finalizzate al risparmio energetico, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili, all'uso razionale delle risorse, ad altri casi di qualificazione sociale degli interventi edilizi.

### **Elaborati costitutivi del RUE**

- fascicolo: RUE – Norme (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli.  
Titolo 1. Disposizioni generali;  
Titolo 2. Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC  
Titolo 3. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale  
Titolo 4. Norme per la qualità degli interventi edilizi  
Titolo 5. Competenze, procedure e adempimenti  
Titolo 6. Contributo di costruzione – Realizzazione opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali
- dai fascicoli:
  - Allegato 1: Definizioni*
  - Allegato 2: Requisiti cogenti*
  - Allegato 3: Requisiti volontari.*
- dalla tavola 1 (10 fogli 1a-1l in scala 1:2.000): Ambiti e trasformazioni territoriali
- dalla tavola 2 relativa alla Disciplina degli insediamenti storici
- dalla tavola 3 relativa agli Edifici non storici nel territorio rurale.

### 9.2.3 IL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il P.O.C. rappresenta l'innovazione forse più significativa della nuova Legge urbanistica, in quanto costituisce un vero e proprio programma urbanistico di trasformazione del territorio con durata limitata a cinque anni.

I contenuti più significativi sono quelli legati:

- all'applicazione dei criteri perequativi e agli accordi con i privati per la redistribuzione di quote di edificabilità e aree da destinare a servizi e infrastrutture;
- alla definizione delle modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione e agli ambiti per i nuovi insediamenti (con un dettaglio che si può spingere, con deroga

del limite temporale dei cinque anni, fino ad assumere il valore e gli effetti del PUA, attraverso lo strumento che potrebbe essere chiamato Zone di Trasformazione Unitaria);

- alla disciplina dei progetti di tutela e qualificazione del paesaggio e del territorio rurale; alle modalità di applicazione dei principi della sostenibilità ambientale;
- al coordinamento con il bilancio pluriennale comunale e alla possibilità di attuare interventi di trasformazione attraverso un'apposita Società per la Trasformazione Urbana, ai sensi della L.R.19/98 e della legislazione nazionale in materia.

I contenuti essenziali del POC sono quelli individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti di nuovo insediamento che si intendono includere nel piano quinquennale, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il POC si integra al R.U.E. con specifiche prescrizioni ed indirizzi che formano parte integrante delle Schede di assetto urbanistico e delle Schede normative redatte per gli Ambiti di progettazione unitaria.

In base al progetto di PSC, il dettaglio progettuale e normativo del POC dovrebbe essere tale che ogni intervento edilizio proposto in conformità con i suoi contenuti possa essere attuato tramite intervento diretto convenzionato. Ciò garantisce da un lato la coerenza dell'intervento singolo rispetto al quadro delle trasformazioni previste, dall'altro la necessaria speditezza nella fase attuativa del piano.

Ovviamente gli assetti previsti dal POC dovrebbero essere considerati indirizzi utili ad una qualificazione degli interventi, ma non vincoli immodificabili. Le modifiche relative ad esigenze di diversa organizzazione morfologica e funzionale saranno soggette a presentazione ed approvazione di uno strumento attuativo, predisposto dai proponenti.

Il POC completa il quadro degli strumenti urbanistici, rendendo operativa la pianificazione.

Pertanto, pur non essendo in senso stretto la somma di strumenti urbanistici specialistici di settore (ad esempio il piano urbano del traffico o il piano dei parcheggi) - la cui stesura può essere comunque decisa dall'Amministrazione - esso è in grado di

portare a coerenza operativa un insieme di scelte progettuali e di procedimenti relative ad aspetti specifici e di dettaglio; ad esempio:

- l'attuazione di politiche di riqualificazione urbana ai sensi della L.R.19/98
- l'attuazione di progetti di valorizzazione commerciale ai sensi della L.R. 14/99
- l'applicazione delle prescrizioni previste dalla nuova normativa regionale sull'inquinamento elettromagnetico (L.R. 30/2000)
- l'applicazione di norme relative alla protezione acustica (Legge Quadro sull'inquinamento acustico n.447 del 26/10/95; L.R. 9.5.2001 n.15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", Zonizzazione acustica del territorio comunale e Piano di risanamento acustico), e ad altre prescrizioni di tutela dell'ambiente e della salute
- l'attuazione di piani di settore (Piano Urbano del traffico; Piano del Verde; Piano dei percorsi ciclabili; ecc.)
- l'attuazione di piani e programmi di interesse culturale e sociale, con particolare riferimento alle politiche per le categorie sociali «deboli» (anziani, bambini, stranieri, giovani coppie, disabili, ecc.).

#### 9.2.4 I NUOVI STRUMENTI PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANE

La complessità degli interventi previsti dal piano ed i nuovi rapporti pubblico-privato che al legge urbanistica regionale prevede (Accordo con i privati, perequazione, forme concorsuali per l'attuazione del POC) comporta una revisione degli strumenti tradizionali di gestione delle fasi attuative del Piano.

In tal senso va sottolineato il ruolo di una **Società per la trasformazione urbana**, ai sensi della legislazione regionale e di quella nazionale in materia (D.Lgs.18.8.2000,n.267) per l'attuazione delle politiche e dei progetti del Piano, con il diretto coinvolgimento dei soggetti privati interessati e con il la "regia" pubblica delle trasformazioni.

## 10 VERIFICA COMPLESSIVA DEL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL 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>
<b>Ambito da riqualificare di rilievo sovracomunale: R (S-F) CISA-CERDISA</b>					
Totale (comuni di Sassuolo e Fiorano)	364.870	98.868	51.000	69.736	120.736
di cui in comune di Sassuolo	<b>253.933</b>	<b>40.577</b>	<b>34.935</b>	<b>47.769</b>	<b>82.704</b>

<b>AMBITI AR.1</b>					
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
<b>Totale AR.1</b>	<b>890.184</b>	<b>223.570</b>	<b>31.180</b>	<b>22.120</b>	<b>53.300</b>

<b>Ambiti AR.2</b>					
AR.2a - Collegio Vecchio	52.772	1.535	0	6.000	6.000
AR.2.b - Ex San Giuseppe	43.907	25.445	14.800	5.000	19.300
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

<b>Totale AR.2</b>	<b>910.061</b>	<b>166.819</b>	<b>102.242</b>	<b>73.239</b>	<b>175.481</b>
--------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------

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

<b>AMBITI AR.3</b>					
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
<b>Totale AR.3</b>	<b>333.889</b>	<b>1.967</b>	<b>3.250</b>	<b>8.250</b>	<b>13.350</b>

<b>PF6 – Terme di Salvarola- sub-ambito b)</b>	<b>35.200</b>		<b>6.600</b>	<b>0</b>	<b>6.600</b>
--	---------------	--	--------------	----------	--------------

<b>AMBITI AN.1</b>					
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
<b>Totale AN.1</b>	<b>288.955</b>	<b>4.790</b>	<b>29.438</b>	<b>637</b>	<b>30.075</b>

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

<b>Diritti perequativi per acquisizione aree per fasce boscate pedecollinari</b>					
Fascia pedecollinare					
Capoluogo e San Michele	100.500	0	4.020	0	4.020

<b>TOTALI</b>	<b>2.812.722</b>	<b>437.723</b>	<b>211.665</b>	<b>152.015</b>	<b>365.530</b>
---------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

**TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE NEGLI AMBITI SOGGETTI A**

**POC:**

**211.665 mq. di SC, corrispondenti a 1.764 alloggi convenzionali**

di cui un minimo del 20%, pari a circa 350 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 (136.672 mq.)	1.139 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**

**2.049 alloggi**

**TOTALE CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE**

**TEORICA MASSIMA DEL P.S.C.**

**2.871 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.

**11 ALLEGATO: ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.S.C. DI SASSUOLO**

1 Costituiscono elaborati del Piano Strutturale, redatti ai sensi della L.R. 20/2000:

- Relazione generale
- Norme
- Schede relative agli ambiti territoriali
- Relazione geologica: schede descrittive
- Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese relativo alle aree produttive di rilievo sovracomunale
- Accordo Territoriale Quadro tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese relativo ai Poli Funzionali
- ValSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale)

**Tavole**

- Tav. 1 – Ambiti e trasformazioni territoriali (6 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale (6 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 3 – Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e antropica (6 tavole in scala 1:5.000)
- Tav. 4 Sintesi delle previsioni sul sistema della mobilità (scala 1:10.000)
- Tav. 5 Pericolosità sismica locale (scala 1:10.000)
- Tav. 6 Inidoneità territoriale per insediamenti e strutture fisse di protezione civile (scala 1:10.000)
- Tav.7.1 Interventi strutturali nel Centro Storico di Sassuolo (scala 1:2.000)
- Tav. 7.2 Centro Storico di Sassuolo – Unità edilizie soggette a Restauro Scientifico e a Restauro e Risanamento Conservativo (scala 1:2.000)
- Tav. 7.3 Centro Storico di San Michele dei Mucchiotti – Unità edilizie soggette a Restauro Scientifico e a Restauro e Risanamento Conservativo (scala 1:2.000)

**Quadro Conoscitivo del PSC**

Gruppo	Sottogrup.	TITOLO ELABORATO / TAVOLA	Tipo/scala
<b>QC.A</b>		<b>Sistema economico e sociale</b>	Descrittivo
<i>Allegati cartografici:</i>			
QC.A.1		Localizzazione industrie ceramiche	1 : 15.000
<b>QC.B</b>		<b>Sistema naturale e ambientale</b>	Descrittivo
<i>Allegati cartografici:</i>			
QC.B.1	Tav. 1.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta geolitologica	1 : 10.000

QC.B.1	Tav. 1.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta geolitologica	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 2.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta delle isobate del tetto delle ghiaie e dell'infiltrabilità dei suoli	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 2.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta delle isobate del tetto delle ghiaie e dell'infiltrabilità dei suoli	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 3.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta geomorfologica	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 3.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta geomorfologica	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 4.a.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta dell'indice di capacità portante	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 4.a.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta dell'indice di capacità portante	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 4.b.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta dell'indice di capacità portante	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 4.b.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta dell'indice di capacità portante	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 5.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta delle classi di edificabilità	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 5.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta delle classi di edificabilità	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 6.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta delle unità fisiche di paesaggio	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 6.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta delle unità fisiche di paesaggio	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 7.1	Indagine geologica e geomorfologica: carta di sintesi: aree da sottoporre a tutela e aree trasformabili	1 : 10.000
QC.B.1	Tav. 7.2	Indagine geologica e geomorfologica: carta di sintesi: aree da sottoporre a tutela e aree trasformabili	1 : 10.000
QC.B.2	Tav. 0	Sintesi delle limitazioni ambientali	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 1	Analisi ambientale: Acque sotterranee – piezometria	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 2	Analisi ambientale: Acque sotterranee – isocrone dei nitrati	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 3	Analisi ambientale: Vulnerabilità degli acquiferi	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 4	Analisi ambientale: Acque superficiali (rete fognaria)	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 5	Analisi ambientale: Carico idraulico	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 6	Analisi ambientale: Siti contaminati	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 7	Analisi ambientale: Aree idonee allo spandimento dei liquami zootecnici	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 8	Analisi ambientale: Sorgenti di campi elettromagnetici	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 9	Analisi ambientale: Zonizzazione acustica	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 10	Analisi ambientale: Carta delle emissioni di polveri	

		da industrie	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 11	Analisi ambientale: Fattori di pressione antropica	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 12	Analisi ambientale: Aree di attenzione	1 : 25.000
QC.B.2	Tav. 13	Analisi ambientale: Vocazione d'uso dei suoli	1 : 25.000
<b>QC.C</b>		<b>Sistema territoriale</b>	Descrittivo
<i>Allegati:</i>			
QC.C.1		Tessuti urbani e aree di riqualificazione: ambiti di approfondimento	Descrittivo
QC.C.2	Tav.1	Atlante con individuazione dei fabbricati censiti	1 : 5.000
QC.C.2	Voll.1-a/e	Territorio rurale: analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico	Schede
QC.C.2	Voll.2-a/d	Territorio urbanizzato: analisi degli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico	Schede
QC.C.2	Voll.3-a/c	Schedatura degli edifici non storici nel territorio rurale	Schede
QC.C.3		Progetto riassetto sistema drenaggio urbano	Descrittivo
QC.C.3	Tav.1	Carta acque pubbliche	1 : 13.500
QC.C.3	Tav.2	Carta reticolo delle bonifiche	1 : 13.500
QC.C.3	Tav.3	Stato di fatto della rete fognaria pubblica	1 : 10.000
QC.C.3	Tav.4	Piano riassetto reticolo bonifiche	1 : 13.500
QC.C.3	Tav.5	Reticolo di bonifica residuo da riutilizzare	1 : 7.000
QC.C.3	Tav.6	Planimetria bacini scolanti	1 : 10.000
QC.C.3	Tav.7	Piano scolo acque meteoriche dal margine collinare	1 : 10.000
QC.C.3	Tav.8	Piano drenaggio acque meteoriche in area urbana	1 : 10.000
QC.C.3	Tav.9	Piano risanamento ambientale - fogne reflui urbani	1 : 10.000
QC.C.4		Indagini sulla distribuzione del traffico	Schede
QC.C.5		Rete acquedotto e acque superficiali	1 : 25.000
QC.C.6		Rete elettrodotti e metanodotti	1 : 25.000
QC.C.7		Evoluzione storica del tessuto urbano	1 : 15.000
QC.C.8		Carta delle evidenze archeologiche	1 : 25.000
QC.C.9		Carta dei servizi	1 : 15.000
<b>QC.D</b>		<b>Sistema della pianificazione</b>	Descrittivo
<i>Allegati:</i>			
QC.D.1	Parte 1	Analisi dei Piani Particolareggiati	Schede
QC.D.1	Parte 2	Analisi dei Piani Particolareggiati	Schede
QC.D.1	Tav. 1	Gestione della pianificazione: attuazione del PRG di Sassuolo attraverso l'analisi dei Piani Particolareggiati	1 : 10.000
QC.D.2		Sintesi della pianificazione urbanistica	1 : 25.000
<b>QC</b>		<b>QC INTEGRAZIONI 2006</b>	<b>descrittivo con allegati</b>

### **Consultazione delle tavole e applicazione delle norme**

Le modalità di attuazione del PSC sono definite dall'applicazione contestuale delle norme relative a:

- tutele delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio (Titolo 2 delle Norme, tavole 2 e 3 della cartografia)
- ambiti e modalità di trasformazione del territorio (Titolo 3 delle Norme, tavole 1 della cartografia).

Le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute nell'elaborato "Relazione geologica: schede descrittive" sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi e costituiscono parte integrante dell'apparato normativo del PSC.

Le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC sono definite dalle "Schede relative agli ambiti territoriali" e dalle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Le condizioni di attuazione degli ambiti non soggetti a POC e la definizione degli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC sono definite dal RUE (Normativa e tavole 1:2.000 "Ambiti e trasformazioni territoriali"), in coerenza con le prescrizioni del PSC.