



**Città di Sassuolo**  
Provincia di Modena

# POC

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

VARIANTE 2021 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA



*Il Sindaco:*  
Gian Francesco Menani  
*Assessore all'Urbanistica*  
Ugo Liberi

*Comune di Sassuolo*  
Andrea Illari (dirigente settore II)  
Maddalena Gardini  
Milva Dieci  
Chiara Bezzi  
Paolo Leoni  
Andrea Verrini

*Redazione della Variante*  
Luca Bisogni (VAS VALSAT)  
Marco Engel  
Sandra Vecchietti

Dicembre 2021

## 1. Premessa: motivi e finalità della Variante

Con l'approssimarsi della scadenza disposta dalla Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 per l'attuazione degli strumenti urbanistici previgenti in pendenza della approvazione del PUG, si è resa necessaria una verifica delle aspettative di intervento nel breve periodo alle quali offrire opportunità realizzative immediate evitando che il tempo necessario per l'approvazione del nuovo strumento potesse inibire le disponibilità all'investimento presenti nel territorio comunale.

Viene conseguentemente approntata la Variante che rimane perfettamente coerente con il POC vigente, del quale conserva l'impianto generale, il testo normativo e le previsioni attuative. Queste ultime vengono integrate con l'aggiunta di nuovi comparti in attuazione dei contenuti del PSC. Come più oltre illustrato, nel contesto della procedura attivata per la presente Variante, vengono nuovamente avanzate proposte attuative per detti comparti: si tratta di comparti già individuati nel POC generale 2010 - 2016, rimasti all'epoca inattuati e non più riproposti nel POC 2017 - 2022.

## 2. L'attuazione del POC 2017 - 2022

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33/2009 il Comune si era dotato del primo POC generale il quale, nei cinque anni di validità, era stato oggetto di numerose varianti e integrazioni, come esposto nella Relazione del POC attualmente vigente.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 30 ottobre 2018 è stato approvato il secondo POC generale per il periodo 2017 - 2022, tutt'ora vigente, che contiene una accurata ricognizione dello stato di attuazione dello strumento precedente e opera una nuova selezione delle proposte di trasformazione del territorio avviata con la pubblicazione del Bando per la raccolta delle istanze di inserimento nella pianificazione operativa, pubblicato il 5 settembre 2016.

Il nuovo POC ripropone, variandone in varia misura la perimetrazione e la disciplina, una parte delle previsioni attuative contenute nello strumento precedente, aggiungendo a queste gli ambiti assoggettati ad accordi stipulati coi proponenti privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000. Il tutto per complessivi 7 ambiti di intervento.

Lo stato di attuazione delle previsioni del POC è rappresentato nel prospetto che segue<sup>1</sup>.

Ambito	Destinazione	Modalità intervento	Stato	Note
<b>APSi - Via Ancora</b>	Produttivo	PUA	PUA approvato contestualmente al POC	Convenzionato nel 2019. Variante approvata con DGC n° 97 del 25/5/2021. In fase di stipula atto modificativo e integrativo della convenzione.
<b>AR2.a - Collegio Vecchio</b>	Terziario - Commerciale	PdC convenzionato	Istanza di PdCc presentata in data 27/7/2020 (SUAP). CdS del 6/8/2020. Procedimento sospeso per richiesta integrazioni del 19/8/2020	
<b>AR2.b - ex San Giuseppe - sub ambito b)</b>	Commerciale - Residenziale	PUA	Non presentato	
<b>AR2.h sub. a) - Comparto Y</b>	Residenziale - Commerciale	PUA	Non presentato	Accordo ex art. 18, LR 20/2000
<b>COLL-S.c - APS.i - Cà Marta - Sub Ambito c1 - c2</b>	Produttivo - Terziario	PdC convenzionato	Istanza di PdCc presentata in data 9/12/2019 (SUAP). CdS del 10/2/2020. Procedimento sospeso per richiesta integrazioni 17/2/2020	

<sup>11</sup> In verde brillante i procedimenti in corso. In verde chiari i procedimenti sospesi. In rosso i procedimenti non attivati.

<b>AC sub d2) - San Polo</b>	Residenziale	PUA	Adottato con Delib. CC n° 32 del 28/6/2021. Procedimento in corso	Accordo ex art. 18, LR 20/2000. PUA in variante al POC
APS.t - Terme della Salvarola - Comparto A1	Terziario	Intervento diretto	Nessuna attuazione	Accordo ex art. 18, LR 20/2000.

In sintesi, al momento del rilascio della presente Relazione, solamente 2 dei comparti individuati dal POC 2017 - 2022, l'uno a destinazione produttiva (capacità insediativa massima SC = 35.938 mq) e l'altro a destinazione residenziale (capacità insediativa massima SC = 1.775 mq), risultano in corso di attuazione. La scarsa vivacità attuativa rappresentata nel prospetto sopra esposto, a solo un anno dalla scadenza del POC attualmente vigente, costituisce una delle motivazioni che hanno spinto l'Amministrazione Comunale a promuovere la presente Variante.

### 3. Percorso e contenuti della Variante

#### 3.1 Il percorso di formazione della Variante

In data 6 agosto 2021 veniva pubblicato un Bando pubblico finalizzato a selezionare le proposte relative agli interventi da realizzare entro i termini di validità del vigente POC, introducendo le varianti e le integrazioni al medesimo necessarie a consentire l'attuazione degli interventi che, pur coerenti con le previsioni della strumentazione urbanistica vigente, non sono contemplati o non risultano correttamente individuati nel POC 2017 - 2022.

Il Bando contiene la dettagliata definizione della documentazione da presentare unitamente alla domanda di inserimento nel POC ed i criteri in base ai quali saranno valutate dette proposte, precisando in particolare che non potranno essere accolte le proposte *"non sostanzialmente conformi alle previsioni del PSC"*.

Entro la scadenza fissata dal Bando (15/09/2021) sono pervenute al Comune n° 4 proposte di intervento relative a comparti di diversa natura e dimensione di seguito elencati.

- Comparto **Coll S.a pf 5 - sub "b" - Ospedale di Sassuolo**, che interessa parte dell'area già individuata nel POC vigente con destinazione a "Residenza per anziani e servizi connessi", ma si estende a interessare anche il territorio agricolo.
- Comparto **AR 2m, tratto sud , ambito "b" - ex Ballarini**, che interessa parte del vasto ambito individuato come "Comparto Y" dal POC vigente, per il quale viene proposta una nuova configurazione, in riduzione, della dotazione di verde pubblico disposta dal vigente PSC;
- Comparto **AC - sub. d - via Casa Buccelli**, che interessa un'area di modesta estensione (mq 3.500 circa) individuata all'interno degli Ambiti urbani consolidati, da attuarsi tramite PUA.
- Comparto **AN.1d - sub "c" - San Michele**, che corrisponde ad uno solo dei comparti costituenti l'Ambito AN.1d individuato in frazione San Michele dei Mucchiotti, collocato all'estremo margine meridionale dell'edificato.

Applicando i criteri dettati dal Bando la Commissione di valutazione, costituita in applicazione delle disposizioni contenute nel Bando stesso, ha selezionato 2 delle 4 proposte presentate ritenendole coerenti con le disposizioni del vigente PSC e, nel complesso, meritevoli di attuazione se pur con approfondimenti e correzioni finalizzati ad una più completa adesione alle disposizioni del PSC ed ad un miglior rapporto col contesto urbanistico. Il tutto come risulta dal Verbale della seduta della Commissione svoltasi in data 8 novembre 2021, allegato alla presente Relazione (All. 1).

#### 3.2 Nuovi comparti introdotti dalla Variante

In sintesi la presente Variante consiste nell'inserimento nel POC 2017 - 2022 di due nuovi comparti, entrambi collocati presso la frazione di San Michele dei Mucchiotti, non contemplati dallo strumento vigente ma già presenti nel POC 2011 - 2016.

##### a. Ambito **AC - sub. d - via Casa Buccelli**

L'ambito è di dimensione assai ridotta (St = mq 3.523) ed è dotato di una capacità edificatoria limitata (mq 3.523 x Ut 0,20 mq/mq = SC mq 704,60). In base alla proposta contenuta nella richiesta di inserimento nel POC l'edificazione consisterebbe nella realizzazione di tre palazzine residenziali distribuite lungo il corso della Strada Casa Buccelli. Lungo la strada è prevista la sistemazione di

parcheggi in linea e di un marciapiede. È inoltre prevista la cessione al Comune di un'area verde collocata nel margine meridionale del comparto. Nel contesto dell'intervento è prevista la rettifica del tracciato stradale e il rifacimento dell'innesto della via Don A. Giovanardi.

Il tutto in coerenza con quanto disposto dal PSC, salvo aggiustamenti di modesta entità consentite la PSC stesso.

In applicazione della disciplina vigente ed in considerazione della modesta entità dell'intervento e della buona soluzione distributiva acquisita attraverso gli approfondimenti sviluppati nel corso dell'istruttoria della presente Variante, l'edificazione potrà essere autorizzata tramite permesso di costruire convenzionato.

#### **b. Ambito AN.1 - sub. c - San Michele**

Si tratta di un Ambito localizzato al margine meridionale dell'edificato della Frazione di San Michele dei Mucchiotti, affacciato sulle pendici pedecollinari delle quali costituisce il piede.

L'Ambito presenta una superficie territoriale di mq 20.040, alla quale è assegnata una capacità edificatoria massima pari a SC = 5.010 mq.

In applicazione delle disposizioni contenute nel PSC, gli edifici dovranno avere non più di due piani fuori terra (H max = m 8). Inoltre una quota pari al 30% della ST, con corrispondente capacità edificatoria, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. Nella scheda d'ambito il PSC dispone inoltre la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica destinato a collegare viale Biondi a viale Notari, completando la maglia viaria urbana.

L'intervento presenta un elevato livello di complessità a causa dell'orografia del terreno e delle prescrizioni dettate dal PSC, finalizzate a garantire l'interesse pubblico delle trasformazioni. Per questo motivo il risultato raggiunto nella fase istruttoria non può essere considerato pienamente soddisfacente e ulteriori approfondimenti si renderanno necessari in sede di elaborazione del PUA, che costituisce lo strumento più idoneo per realizzare il risultato desiderato.

### **3.3 Elaborati della Variante**

La Variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1. Relazione di Variante**, che integra la relazione dello strumento vigente
- 2. Schede normative d'ambito** per i due ambiti introdotti dalla Variante, prodotte in allegato (All. 2)
- 3. VALSAT** della Variante, che integra l'elaborato dello strumento vigente
- 4. Tav. 1 - Inquadramento territoriale**, integrata con l'inserimento dei due nuovi ambiti individuati dalla Variante.

Viene inoltre aggiornato il testo delle Norme di Attuazione dello strumento vigente introducendo, all'art. 2, i due nuovi ambiti individuati dalla Variante, come esposto in allegato (All. 3).

Allegato 1 - Verbale della seduta della Commissione

---

**VERBALE COMMISSIONE VALUTAZIONE ISTANZE VARIANTE POC 2017-2022 – in riferimento all'avviso pubblico prot. 29076 del 06/08/2021**

Vista la determina dirigenziale n. 537 del 28 ottobre 2021, con la quale è stata nominata Commissione Tecnica per la valutazione delle proposte urbanistiche ed edilizie da selezionare per la Variante al POC vigente, composta dagli arch. Marco Daniele Engel, arch. Sandra Vecchietti e arch. Andrea Illari, in Sassuolo, addì 08 novembre 2021, alle ore 10:15 si riunisce tale commissione che valuta le seguenti istanze pervenute nei termini del bando :

1. IL GIUMENTONE srl - prot. 33589 del 15/09/2021 (e 33591 del 2021)

---

Comparto **Coll S.a pf 5 - sub "b"**

Esaminata la documentazione presentata con l'istanza in epigrafe si rileva che:

1. l'area oggetto della proposta non risulta integralmente conforme alle disposizioni del vigente PSC in quanto una parte dell'intervento proposto si estende al di fuori di " .....ambiti, sub ambiti o comparti di intervento per i quali il PSC prevede l'inserimento nel POC come condizione per l'attuazione."
2. L'istanza inoltre non è sottoscritta da tutti i soggetti proprietari dell'area di intervento proposta, come invece disposto agli artt. 1 e 3 del Bando.

Pertanto la proposta non risulta accoglibile.

2. PARCO DEGLI ESTENSI spa - prot. 33692 del 15/09/2021

---

Comparto **AR 2m, tratto sud , ambito "b"**

Esaminata la documentazione presentata con l'istanza in epigrafe si rileva che:

1. l'area oggetto della proposta, come dichiarato dall'istante nelle "Precisazioni" iniziali della Relazione Tecnico descrittiva, non risulta conforme alle disposizioni del vigente PSC in quanto parte rilevante dell'area di intervento risulta destinata a verde e la sua utilizzazione a fini residenziali "... comporta una modifica del PSC". Infatti la proposta comporta la riduzione di circa il 50% dell'area individuata come verde pubblico dal PSC all'interno del sub ambito "b" a sud del tracciato della circonvallazione, che verrebbe invece destinata all'edificazione residenziale.
2. L'istanza inoltre non è sottoscritta da tutti i soggetti proprietari dell'area di intervento proposta, come disposto agli artt. 1 e 3 del Bando. In particolare manca la sottoscrizione dell'istanza da parte delle proprietà titolari dei terreni interessati da una quota rilevante dell'edificazione residenziale come proposta.

Pertanto la proposta non risulta accoglibile.

3. Enrico, Emilio, Elena Lucchese e Fabio e Matteo Piacentini - prot. 33697, 33709, 33710 del 15/09/2021

---

Comparto **AN.1d - sub "c"**

L'istanza risulta presentata dagli aventi titolo e coerente con le disposizioni del PSC salve le precisazioni di seguito evidenziate.

Esaminata la documentazione presentata a corredo dell'istanza si rileva quanto segue:

- 1 Non risulta Individuata la quota della superficie territoriale da cedere gratuitamente al Comune in applicazione delle disposizioni contenute nella scheda del PSC (punto "g" - carichi insediativi massimi ammissibili").
- 2 La proposta progettuale prevede la realizzazione di una strada a fondo cieco con pipetta di ritorno a servizio esclusivo delle nuove residenze da realizzare all'interno del comparto. La soluzione deve essere rivista prevedendo:
  - la doppia connessione al sistema della viabilità pubblica realizzando la continuità delle percorrenze da viale Bondi a viale Notari;
  - deve essere precisata e migliorata la soluzione di raccordo fra la nuova strada e viale Bondi.
3. Deve essere meglio precisata la distribuzione ed il dimensionamento dei parcheggi ed in generale delle dotazioni pubbliche.
4. Infine deve essere aggiornata e adeguata alle più recenti disposizioni normative regionali la relazione geologica completa della componente sismica.

Pertanto la proposta risulta accoglibile, ad assolvimento delle condizioni di cui sopra.

4. Ivana Algeri - prot. 33703 del 15/09/2021

---

#### Comparto C - sub. d

L'istanza risulta presentata dagli aventi titolo e coerente con le disposizioni del PSC salve le precisazioni di seguito evidenziate.

Esaminata la documentazione presentata a corredo dell'istanza si rileva quanto segue:

- 1 Risultava necessario rivedere la perimetrazione dell'area di intervento da operare sulla base di un rilievo topografico nel quale siano correttamente rappresentate l'area stessa e la viabilità pubblica.
2. Risultava necessario rivedere la collocazione degli accessi carrai alle nuove residenze in relazione alla situazione della viabilità pubblica ed alle intersezioni presenti. Per lo stesso motivo risultava necessario rivedere la posizione dei parcheggi pubblici lungo la fascia di cessione a lato della carreggiata stradale.
3. Infine deve essere aggiornata e adeguata alle più recenti disposizioni normative regionali la relazione geologica completa della componente sismica.

Pertanto la proposta risulta accoglibile, ad assolvimento delle condizioni di cui sopra.

Per le caratteristiche dimensionale dell'intervento si propone l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I lavori della commissione si sono chiusi alle ore 13:15.

Arch. Marco Daniele Engel

Arch. Sandra Vecchietti

Arch. Andrea Illari

Allegato 2 - Schede dei nuovi ambiti da inserire nel POC

---

## **AMBITO AC sub. d** **Strada Casa Buccelli**



L'area è ubicata ovest della frazione di San Michele dei Mucchietti e consiste in un terreno in lieve pendenza contiguo al tessuto edificato e dotato di un buon affaccio sulla campagna.

Il PSC individua il comparto come "Ambito urbano consolidato" soggetto a pianificazione attuativa che, in considerazione della limitata estensione del comparto, può essere sostituito da un Permesso di Costruire convenzionato.

All'attuazione del comparto è connessa la riqualificazione del tratto frontistante di Strada Buccelli con la risagomatura della carreggiata e la realizzazione di parcheggi pubblici in linea.

Il progetto dovrà inoltre prevedere adeguate sistemazioni paesaggistiche disponendo i fabbricati e le alberature in modo da non occludere completamente le visuali verso la campagna.

## **AMBITO AC sub. d VIA CASA BUCCELLI**

L'ambito è localizzato al margine sud del centro abitato di San Michele dei Mucchietti, a confine con l'ambito rurale.

Superficie Territoriale ST = 3.523 mq.

Area collinare urbanizzata non edificata, al margine del tessuto edilizio di formazione recente.

Riferimenti catastali: foglio 56, mappali 75 parte, 74 parte, 76 parte.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie complessiva massima derivata dall'applicazione dell'indice  $U_t = 0,20$  mq/mq di ST.

Le funzioni ammesse sono residenza e usi connessi alla residenza.

H max = 9,50 mt.

$Q \leq 35\%$

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Un unico Permesso di costruire convenzionato.

### **DOTAZIONI TERRITORIALI E ALTRE PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANA**

Cessione gratuita di aree pari al 40% della ST.

Il dimensionamento delle dotazioni territoriali è definito in sede di PdCc in rapporto alle funzioni ammesse.

### **CRITERI PER LA PROGETTAZIONE**

Riqualificare il fronte di via Casa Buccelli rettificandone l'andamento anche al fine di migliorare l'innesto di via Giovanardi.

Disporre i parcheggi pubblici in linea lungo la carreggiata stradale.

Disporre i fabbricati e studiare le sistemazioni dei giardini in modo da lasciare aperte le visuali dalla strada verso la campagna a ovest, valorizzando l'inclinazione del terreno.

### **PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE**

Non si ravvisa la necessità di porre limitazioni particolari sulla tipologia e dimensioni dei futuri edifici, nel rispetto degli attuali standard urbanistici, ferma restando l'ovvia necessità di non sovraccaricare il bordo della superficie moderatamente acclive che costituisce il lotto. Utile ed auspicabile la realizzazione di un piano interrato per superare i livelli più molli di copertura.

Nel caso i futuri fabbricati dovessero avvicinarsi sensibilmente al cambio di pendenza verso Ovest, non è da scartare l'ipotesi di fondazioni profonde (pali trivellati di medio diametro), che si incastrino adeguatamente nel substrato e di conseguenza portino ad avere il piano di appoggio svincolato dalla copertura fine variamente compatta di superficie.

Utile in ogni caso drenare adeguatamente le porzioni entro terra e contenere in modo appropriato eventuali riporti soprattutto sul fianco occidentale.

Si dovrà isolare il lotto dall'acqua proveniente dalla via Casa Buccelli con un muretto di recinzione a bordo strada ed apposite caditoie sulla sede stradale.

Consigliabile poi innalzare anche gli accessi carrai rispetto al piano strada per evitare allagamenti dei vani interrati causati da eventi atmosferici particolarmente violenti.

Le indagini effettuate non individuano la presenza di una vera e propria falda in prossimità del piano di imposta dei fabbricati; importante comunque impermeabilizzare accuratamente i muri contro terra e realizzare drenaggio a tergo degli stessi che permetta di far defluire agevolmente l'eventuale acqua raccolta oltre il perimetro delle future costruzioni.

In sede di progetto attuativo dovranno essere concordate con la Regione Emilia Romagna le modalità di regimazione e deflusso delle acque meteoriche nel caso in cui si decida di farle confluire nel Rio Ardinale/Ardinello.

## **PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

### **Separazione delle reti delle acque meteoriche**

Nel contesto della documentazione annessa all'istanza di Permesso di Costruire si dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove costruzioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche consistente in una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento.

Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili.

### **Massima permeabilità possibile**

Gli elaborati dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità:

- a. degli spazi destinati a marciapiede;
- b. dei parcheggi di modesta entità, esclusi i piazzali/parcheggi/aree carico e scarico mezzi pesanti;
- c. delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti; mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.

Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

### **Misure per il risparmio idrico nel settore civile**

(con riferimento al comma 2b dell' art. 13C del PTCP "Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica")

1. Tecniche e comportamenti degli utenti nella fase di utilizzo della risorsa idrica:
  - a. Le tecniche di risparmio idrico consistono essenzialmente
    - nell'impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.), ed i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.);
    - nell'impiego di lavatrici e lavastoviglie ad alta efficienza, che riducano il consumo idrico ed

energetico;

- nella periodica manutenzione delle reti e delle apparecchiature idrosanitarie interne e condominiali;  
- nell'utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e di acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio e apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc.).

b. I comportamenti per ridurre il consumo dell'acqua interessano vari aspetti dell'utilizzo della risorsa in ambito civile, e hanno lo scopo di migliorarne e ottimizzarne l'impiego.

2. Disposizioni relative alla fase di utilizzo della risorsa:

Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lettera a) e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n. 21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R. 31/2002.

### **Sostenibilità energetica degli insediamenti**

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

1. Nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia solare al fine di garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici.
2. Deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

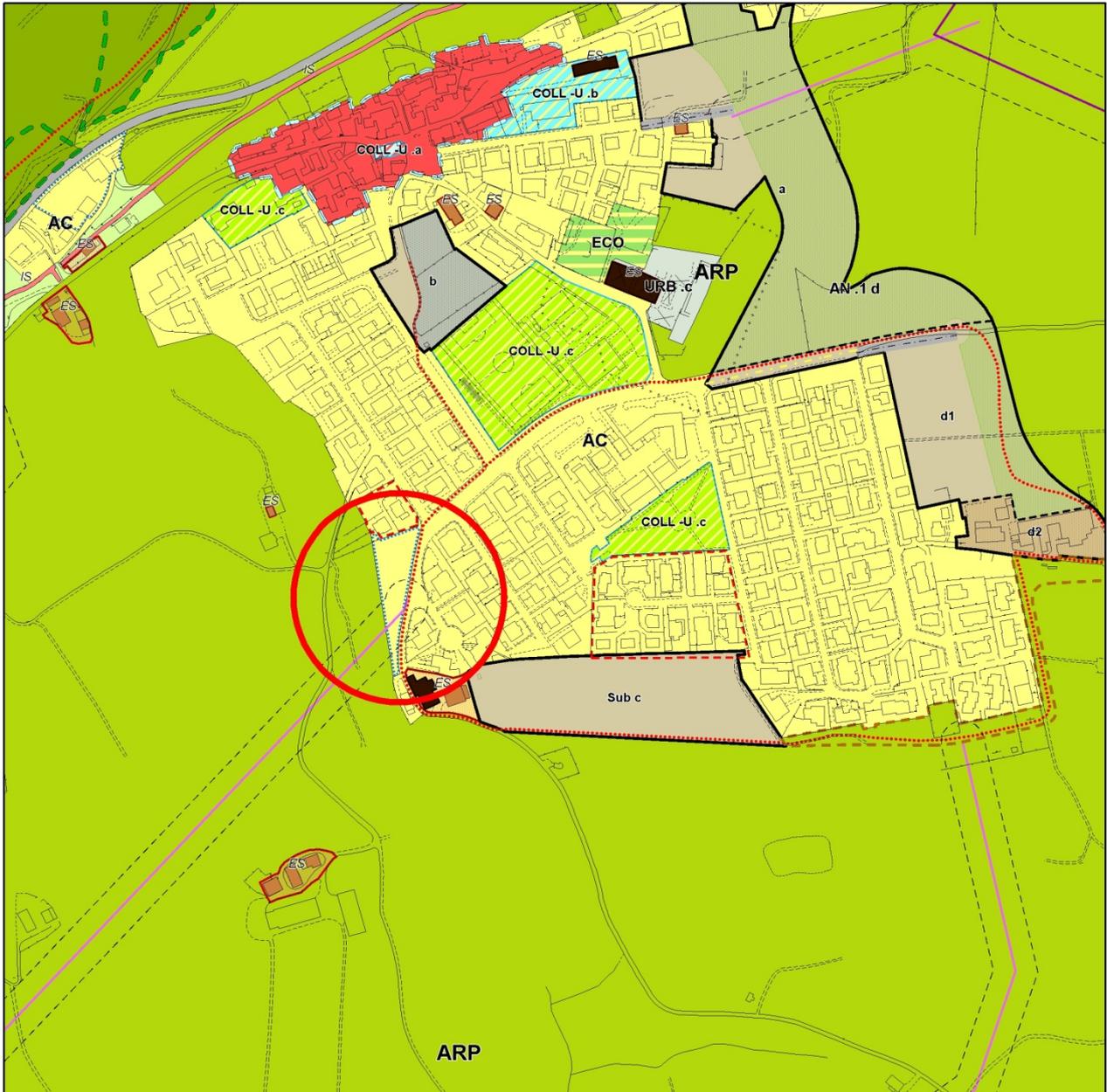
### **Mobilità e infrastrutture**

In sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire dovrà essere valutata la possibilità di realizzare il tratto pedonale in fregio all'intervento lungo la via Casa Buccelli in modo che possa svolgere, con eventuali adeguamenti, una funzione mista (ciclo-pedonale) contribuendo a realizzare un tratto, seppure breve, di pista ciclabile in sicurezza lungo la via Buccelli.

Per quanto non esplicitamente richiamato nella presente scheda si rimanda ai contenuti ed alle prescrizioni del Rapporto Ambientale e Documento di VAS-VALSAT della Variante POC 2021

**AMBITO AC sub. d**  
**VIA CASA BUCELLI**

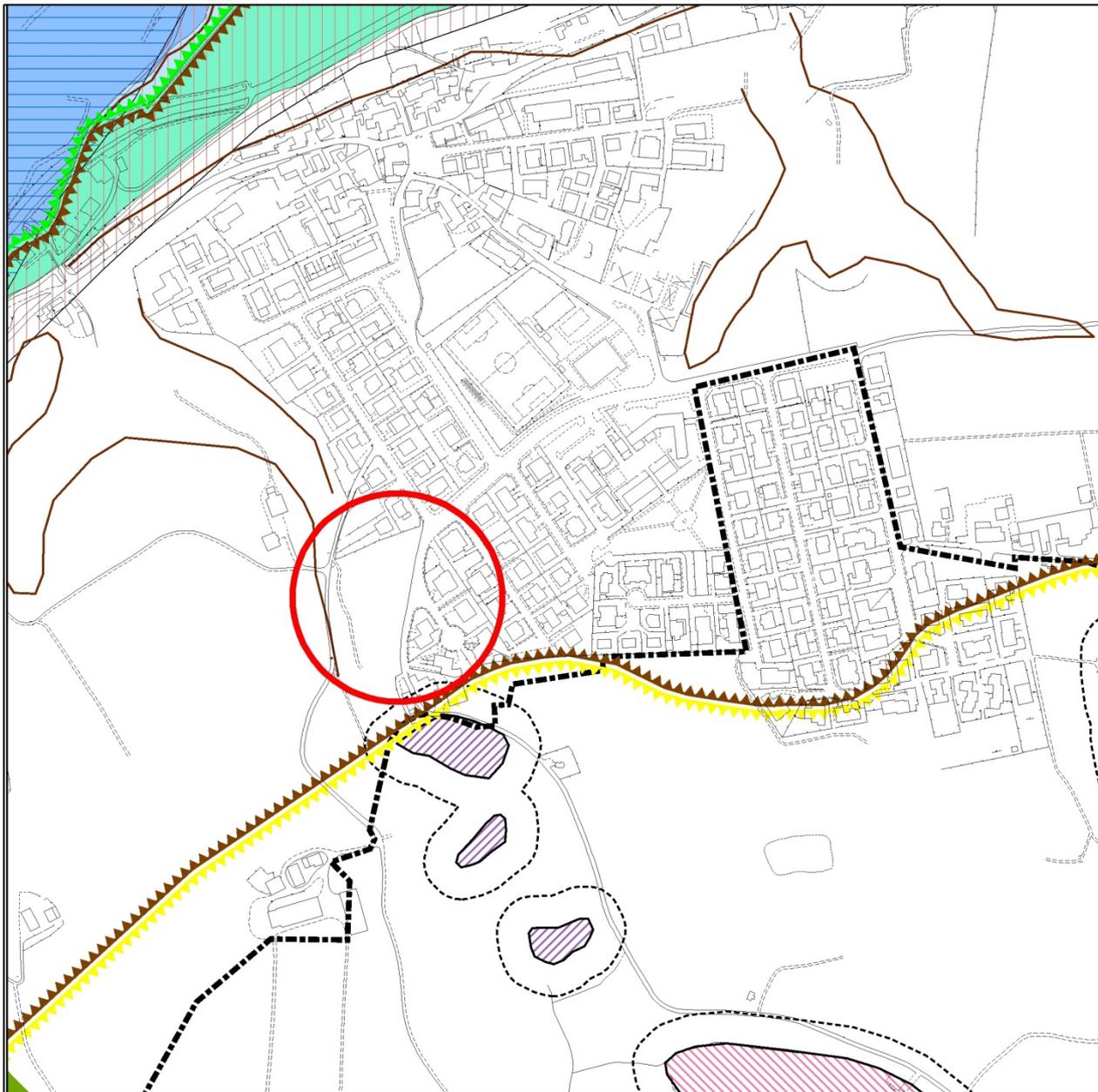
PSC TAVOLA 1  
AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI  
Scala 1:5000



-  Sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati
- TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE
-  AC - Ambiti urbani consolidati

**AMBITO AC sub. d**  
**VIA CASA BUCELLI**

PSC TAVOLA 2  
TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE  
Scala 1:5000



Sistema collinare

Zone di protezione delle acque sotterranee



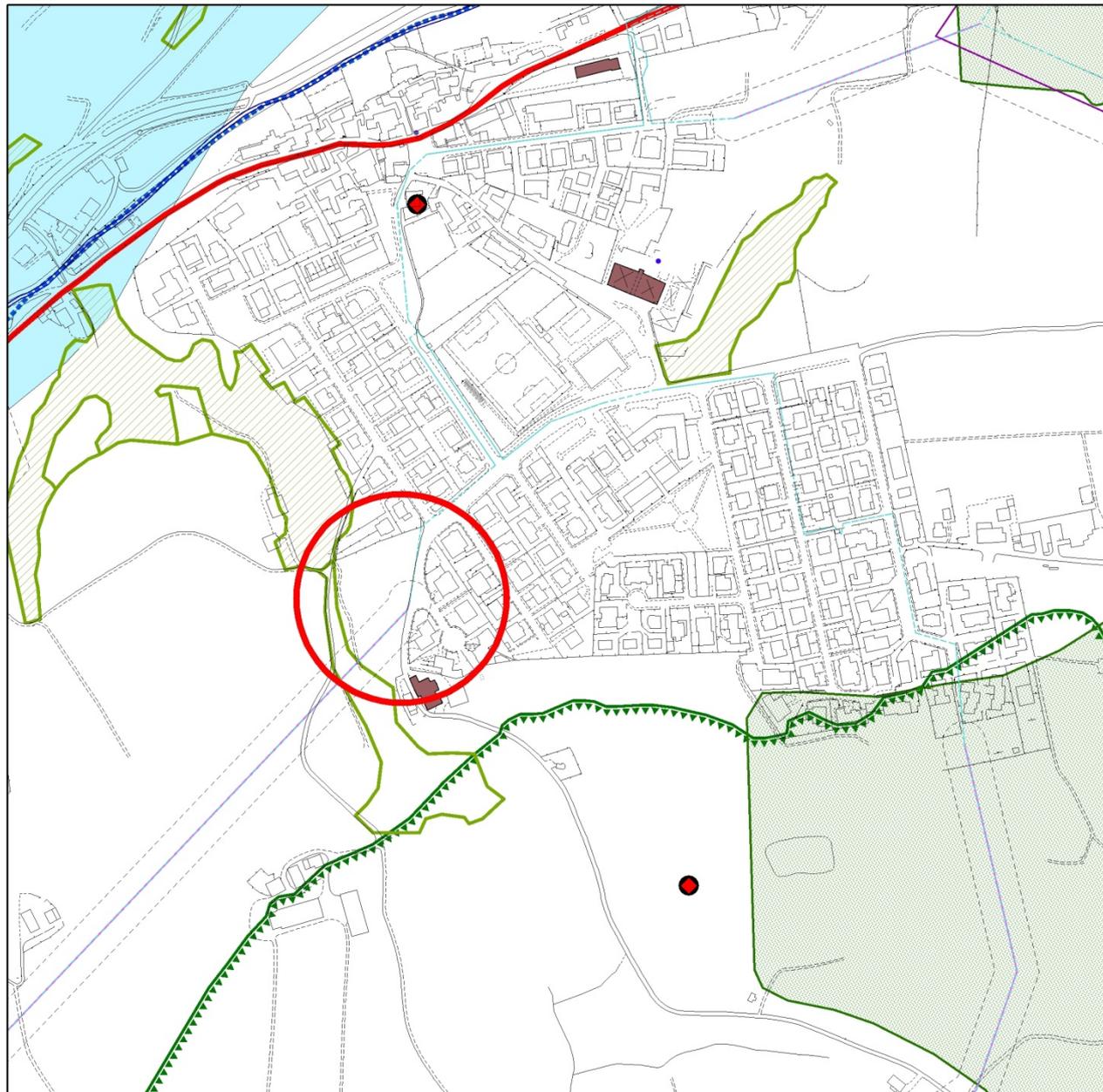
TIPO A - Aree di ricarica diretta della falda



TIPO C - Bacini imbriferi di prima alimentazione delle zone A e B

**AMBITO AC sub. d**  
**VIA CASA BUCELLI**

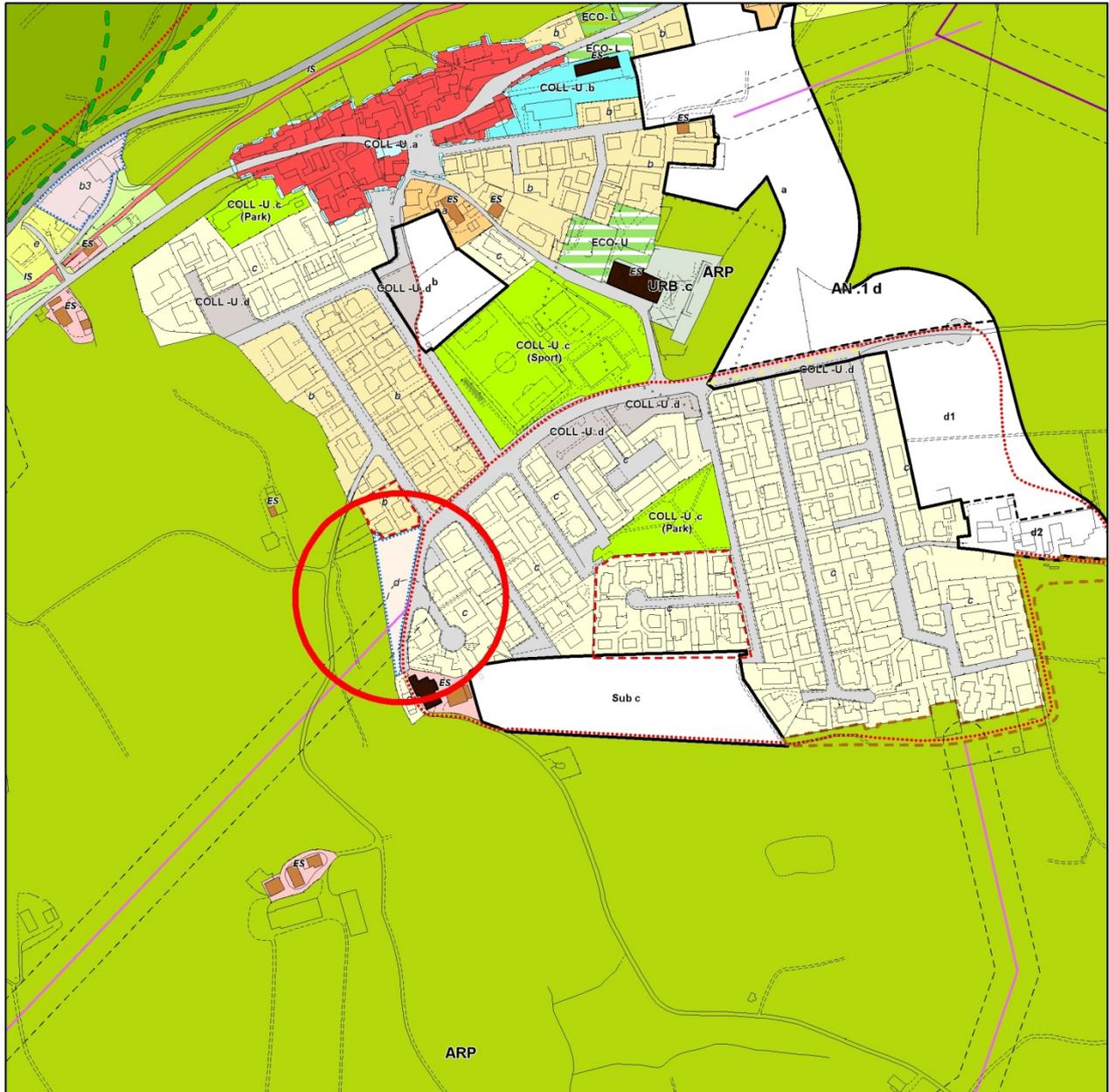
PSC TAVOLA 3  
TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA  
Scala 1:5000



- Elettrodotti
- Rete di Media Tensione (MT) esistente
- - - Fasce di rispetto elettrodotti

**AMBITO AC sub. d**  
**VIA CASA BUCELLI**

**RUE TAVOLA 1**  
**AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**  
Scala 1:5000



Sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**



Sub d - Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC

**AMBITO AC sub. d**  
**VIA CASA BUCELLI**

SCHEMA DI ASSETTO  
Scala 1:1000



-  LIMITE AREA DI TRASFORMAZIONE
-  PARCHEGGI PUBBLICI (INDIVIDUAZIONE INDICATIVA)
-  VERDE PUBBLICO (INDIVIDUAZIONE INDICATIVA)

## AMBITO AN.1d sub c) San Michele



L'area oggetto di intervento è ubicata a Sud della frazione di San Michele dei Mucchietti (Sassuolo -MO) compresa fra Viale Biondi (a Est), Viale Notari e Strada Casa Buccelli (a Ovest e Nord). L'intera area attualmente ha destinazione d'uso seminativo e vigneto, non vi sono presenti costruzioni nell'area. L'orografia del terreno presenta un dislivello di circa 10 ml fra il confine Nord e Sud.

Il PSC individua il comparto come parte dell'Ambito che raccoglie diverse aree di trasformazione distribuite dentro e attorno al nucleo urbano di San Michele e demanda alla pianificazione attuativa il compito di individuare le soluzioni idonee alla gestione delle acque ed al corretto inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati nel contesto pedecollinare.

In particolare per quanto riguarda la gestione delle acque, si ritiene debba essere approfondita in sede di PUA la possibilità di utilizzare a fini irrigui per le aree a verde il recupero di acque non inquinate e delle acque meteoriche dilavanti da superfici non inquinate. In generale pare risultare necessaria la realizzazione di opere di sistemazione idraulica per la gestione delle acque di pioggia dilavanti dal versante a monte del comparto che possono risultare impegnative e pertanto

necessitanti di un approfondimento progettuale specifico. Tali interventi devono avere anche il carattere di arricchimento ecosistemico del versante.

Inoltre in sede di PUA deve essere approfondita la progettazione delle sistemazioni arboreo arbustive del comparto rafforzando la linea di monte con una fascia adeguata a svolgere anche funzioni di complemento agli interventi idraulici.

la sistemazione a verde deve inoltre tendere a incrementare la quantità di alberi e arbusti messi a dimora, individuando le specie compatibili con le caratteristiche stazionali, che possono fornire un maggiore contributo alla riduzione degli inquinanti atmosferici e non allergenici.

## **AMBITO AN.1d sub c) SAN MICHELE**

L'ambito si trova in località San Michele a sud dell'abitato, in un terreno in pendenza non urbanizzato posto alle pendici della collina.

Superficie Territoriale ST = 20.040 (graficamente individuata)  
Riferimenti catastali: Foglio 57, Particelle 6, 9, 286, 287, 290 parte.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie complessiva da realizzare nel 70% della superficie insediabile: SC = 3.507 mq.  
Superficie complessiva da realizzare nel 30% della superficie insediabile ceduta al Comune: SC = 1.503 mq .  
Funzioni ammesse: Residenza e compatibili con la residenza  
H max = 8,00 ml.  
Q ≤ 35%

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

PUA di iniziativa pubblico-privata. E' possibile la suddivisione del comparto in PUA previo un disegno unitario d'ambito o "masterplan".

### **DOTAZIONI TERRITORIALI E ALTRE PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANA**

Cessione al Comune del 30% della superficie insediabile.  
Realizzazione della viabilità di collegamento fra viale Bondi e viale Notari.  
Le altre dotazioni territoriali sono definite in sede di PUA

### **CRITERI PER LA PROGETTAZIONE**

Interventi di integrazione insediativa in continuità con i tessuti edificati; è necessario porre particolare attenzione al progetto architettonico e paesaggistico dell'insieme ed alle soluzioni tipologiche, all'uso dei materiali e al trattamento degli spazi verdi pubblici e privati.

### **PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE**

Le varie deformazioni plastiche che interessano il detrito nelle aree impluviali possono essere tenute facilmente sotto controllo con la regimazione delle acque superficiali e con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le fondazioni dovranno consistere in pali trivellati incastrati a profondità variabili dai 10.00 ai 12.00 m dal p.c e con diametro non inferiore a 40 cm.

Dovrà essere chiuso il lago e dovrà essere realizzata una rete scolante che consenta lo smaltimento delle acque del pendio in sicurezza: qualora si decidesse di far defluire le acque nel Rio Ardinale/Ardinello sarà necessario concordare gli interventi con il Servizio Tecnico di Bacino degli Affluenti del Fiume Po della Regione Emilia Romagna.

In fase di PUA sarà necessario aggiornare la documentazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi della normativa di settore vigente.

## **PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Alla porzione di area che ricade all'interno della fascia di salvaguardia di frana si applicano le disposizioni previste all'art. 15 delle norme del PSC.

### **Separazione delle reti delle acque meteoriche**

Gli elaborati di PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove costruzioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche consistente in una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento.

Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili.

### **Massima permeabilità possibile**

Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità:

- a. degli spazi destinati a marciapiede;
- b. dei parcheggi di modesta entità, esclusi i piazzali/parcheggi/aree carico e scarico mezzi pesanti;
- c. delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti; mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità.

Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

### **Misure per il risparmio idrico nel settore civile**

(con riferimento al comma 2b dell' art. 13C del PTCP "Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica")

1. Tecniche e comportamenti degli utenti nella fase di utilizzo della risorsa idrica:
  - a. Le tecniche di risparmio idrico consistono essenzialmente:
    - nell'impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.), ed i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.);
    - nell'impiego di lavatrici e lavastoviglie ad alta efficienza, che riducano il consumo idrico ed energetico;
    - nella periodica manutenzione delle reti e delle apparecchiature idrosanitarie interne e condominiali;
    - nell'utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e di acque reflue

recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio e apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc.).

b. I comportamenti per ridurre il consumo dell'acqua interessano vari aspetti dell'utilizzo della risorsa in ambito civile, e hanno lo scopo di migliorarne e ottimizzarne l'impiego.

2. Disposizioni relative alla fase di utilizzo della risorsa:

Negli interventi di nuova costruzione la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lettera a) e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n. 21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R. 31/2002.

### **Sostenibilità energetica degli insediamenti**

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

1. In fase di elaborazione di PUA si dovrà, nella progettazione dell'assetto urbanistico, il recupero in forma "passiva" della maggior quantità possibile di energia solare al fine di garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali delle funzioni insediate (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), in particolare nel definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici.
2. Negli interventi di nuova costruzione è obbligatorio il ricorso a fonti energetiche rinnovabili secondo le disposizioni di legge.
3. In sede di PUA deve essere valutata ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5, comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

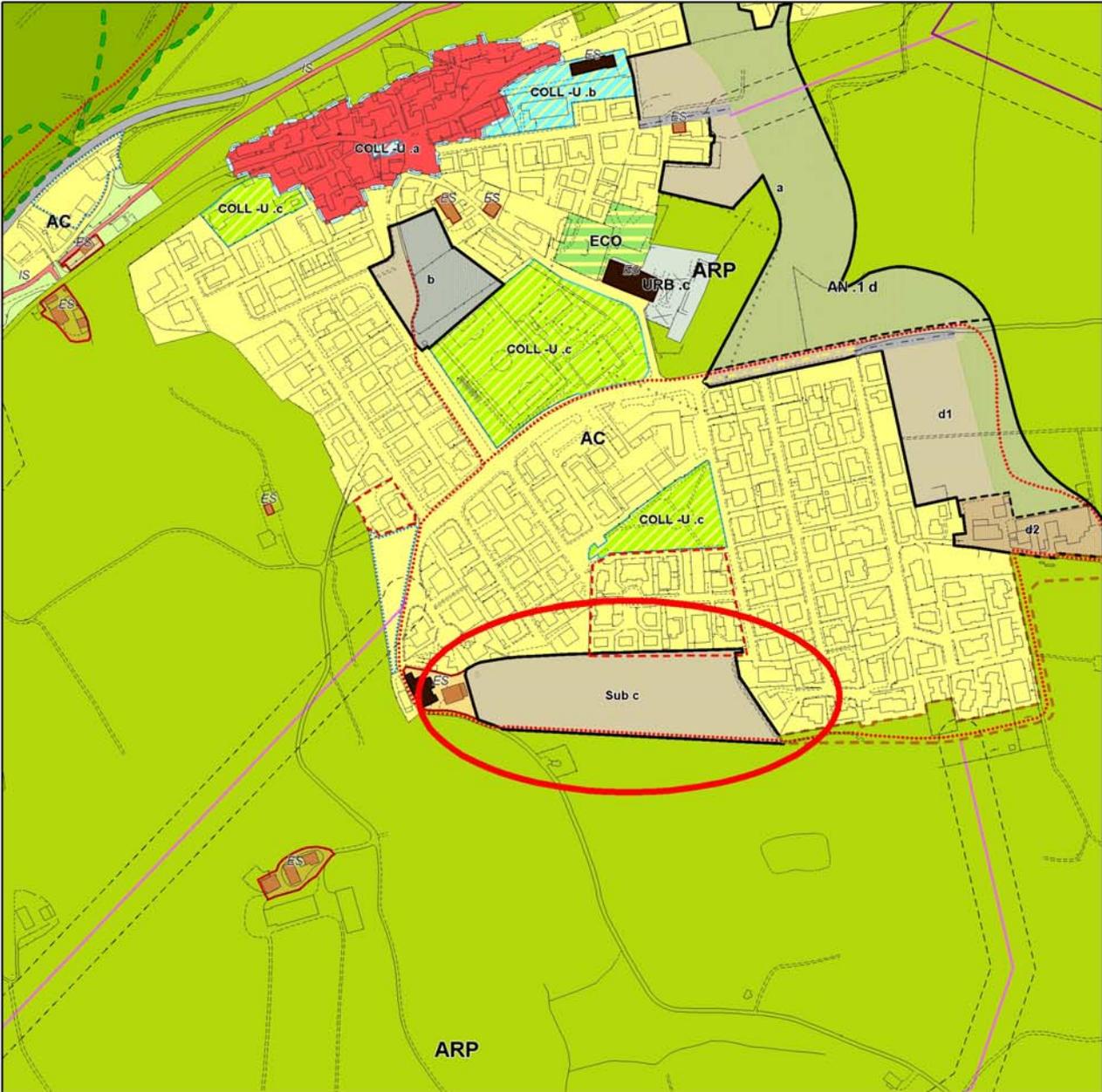
Per quanto non esplicitamente richiamato nella presente scheda si rimanda ai contenuti ed alle prescrizioni del Rapporto Ambientale e Documento di VAS-VALSAT della Variante POC 2021

**AMBITO AN.1d sub c)**

SAN MICHELE

PSC TAVOLA 1  
AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Scala 1:5000



TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE



AN.1 - Nuovi ambiti previsti dal PSC

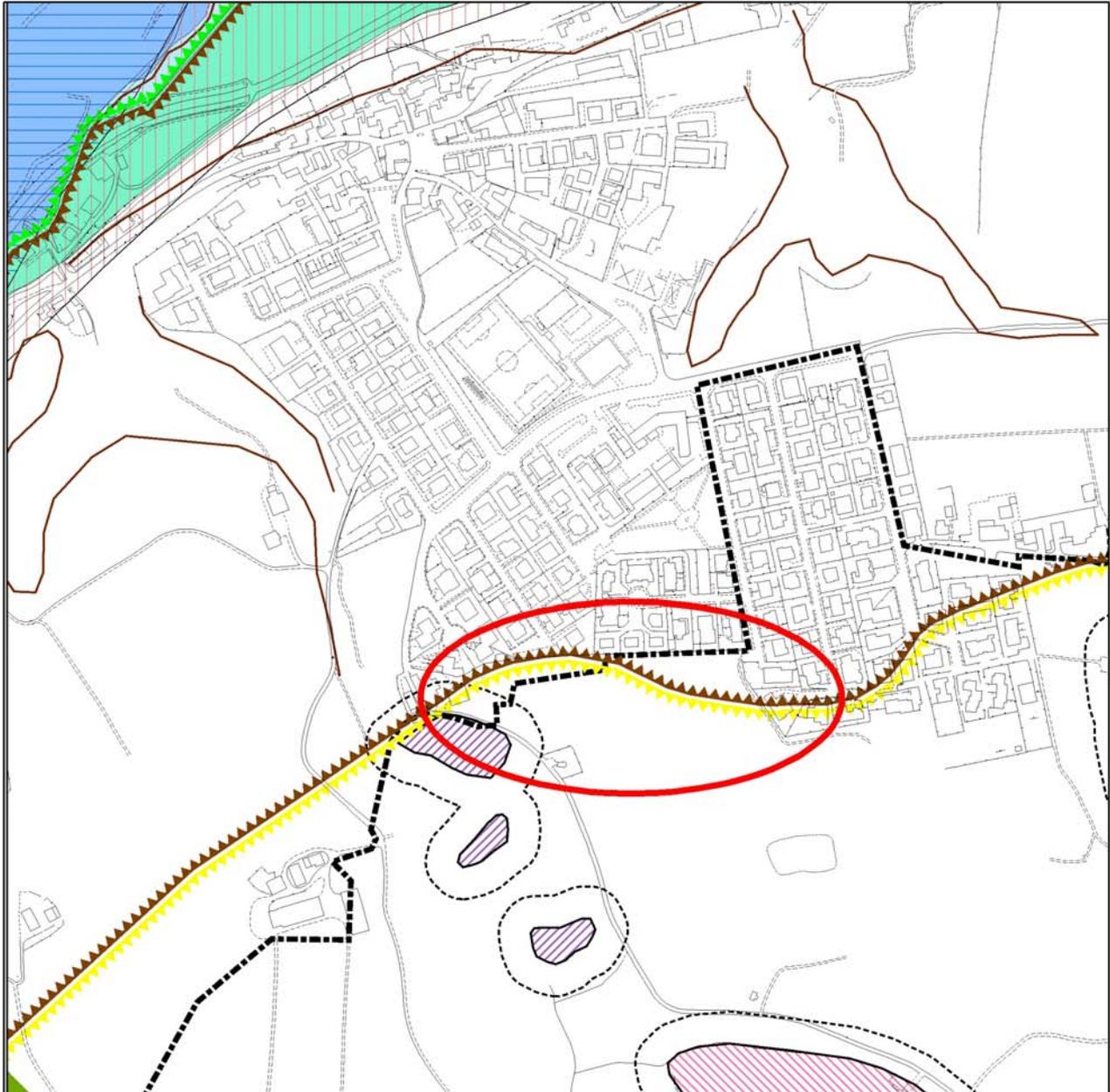
**AMBITO AN.1d sub c)**

**SAN MICHELE**

**PSC TAVOLA 2**

**TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE**

Scala 1:5000



Sistema collinare

Zone di protezione delle acque sotterranee



TIPO A - Aree di ricarica diretta della falda



TIPO C - Bacini imbriferi di prima alimentazione delle zone A e B

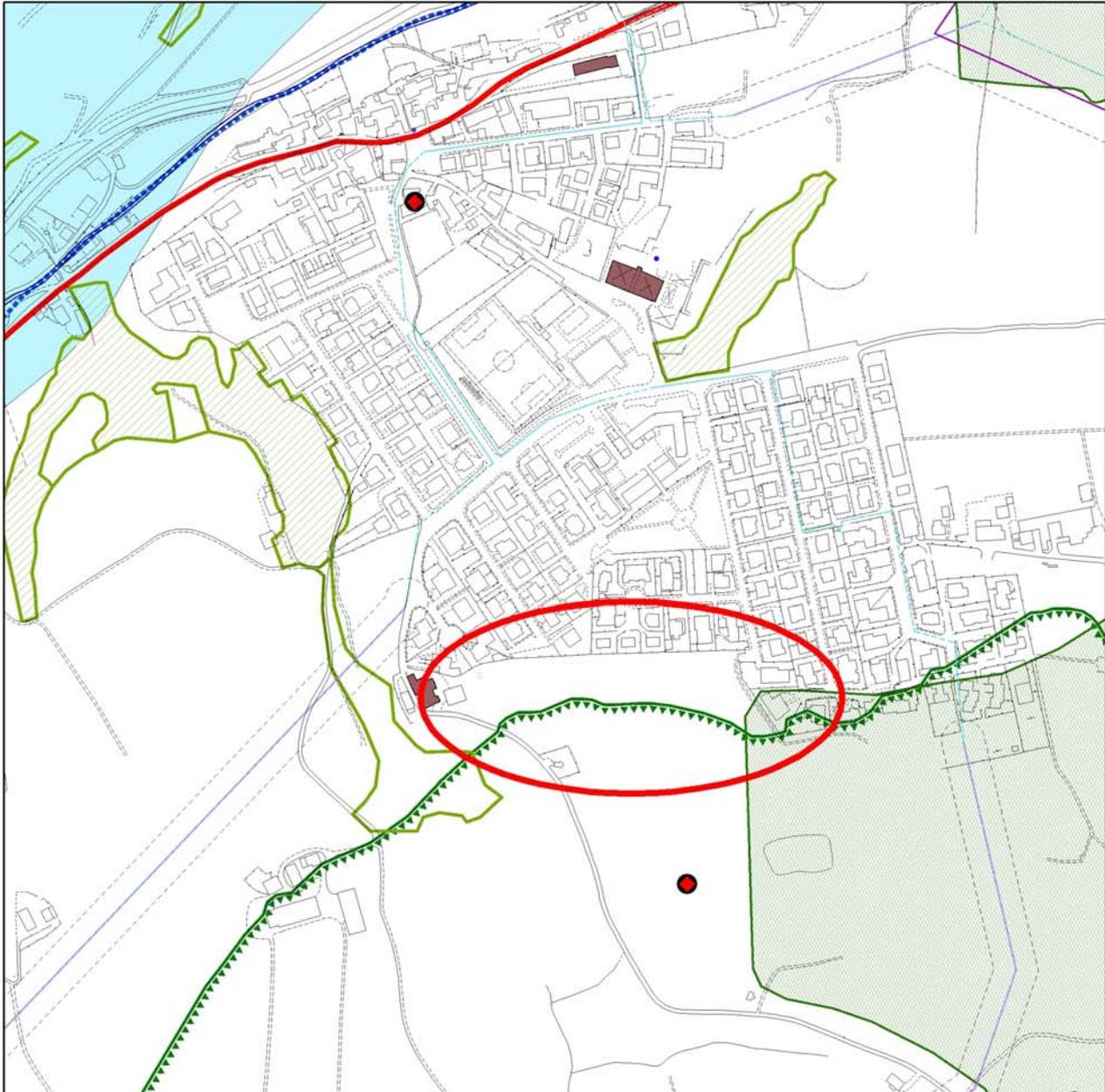
**AMBITO AN.1d sub c)**

**SAN MICHELE**

**PSC TAVOLA 3**

**TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA**

Scala 1:5000



Tutela degli aspetti paesaggistici



Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale soggette a decreto di tutela

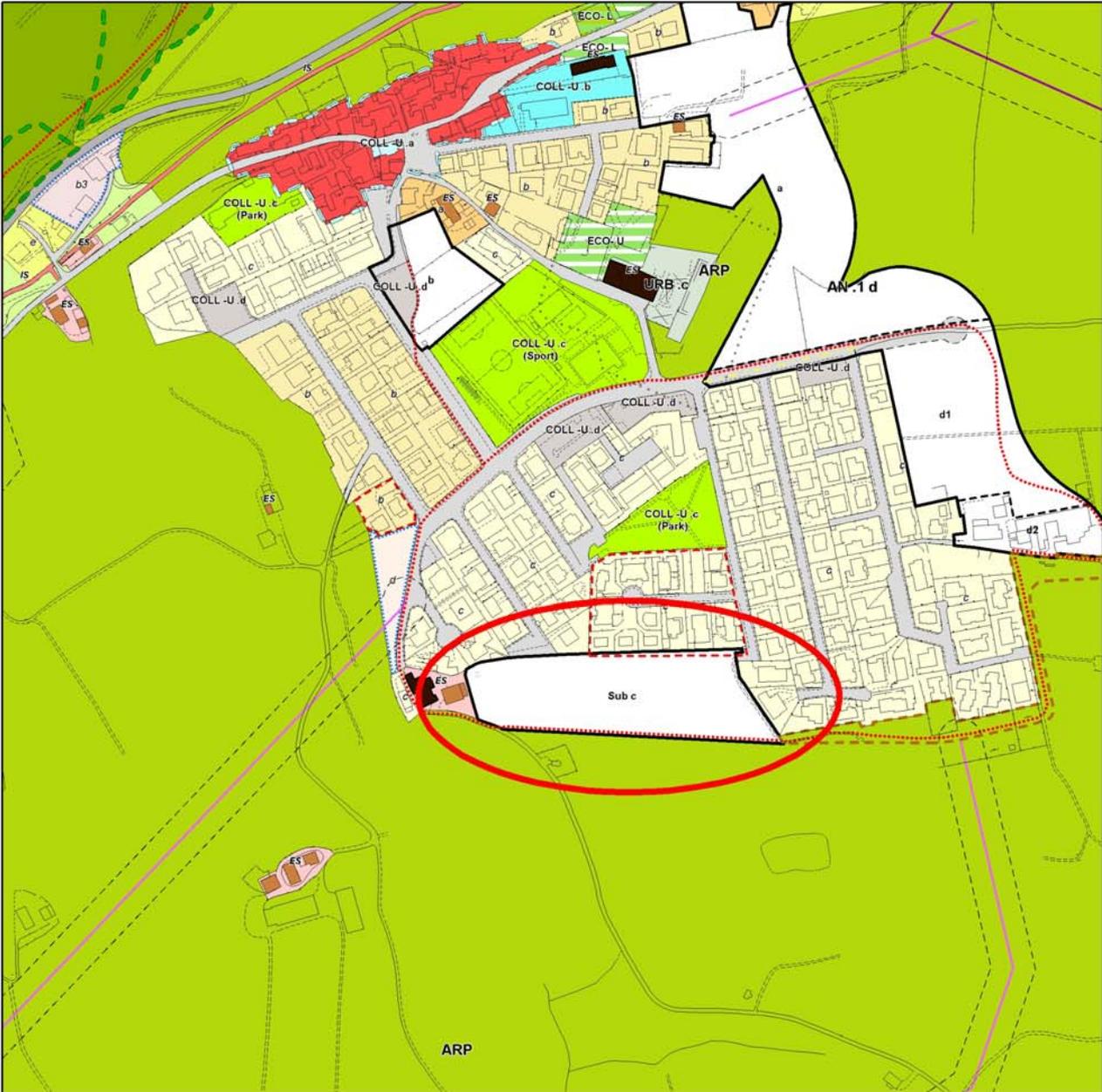
**AMBITO AN.1d sub c)**

**SAN MICHELE**

**RUE TAVOLA 1**

**AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

Scala 1:5000



AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI



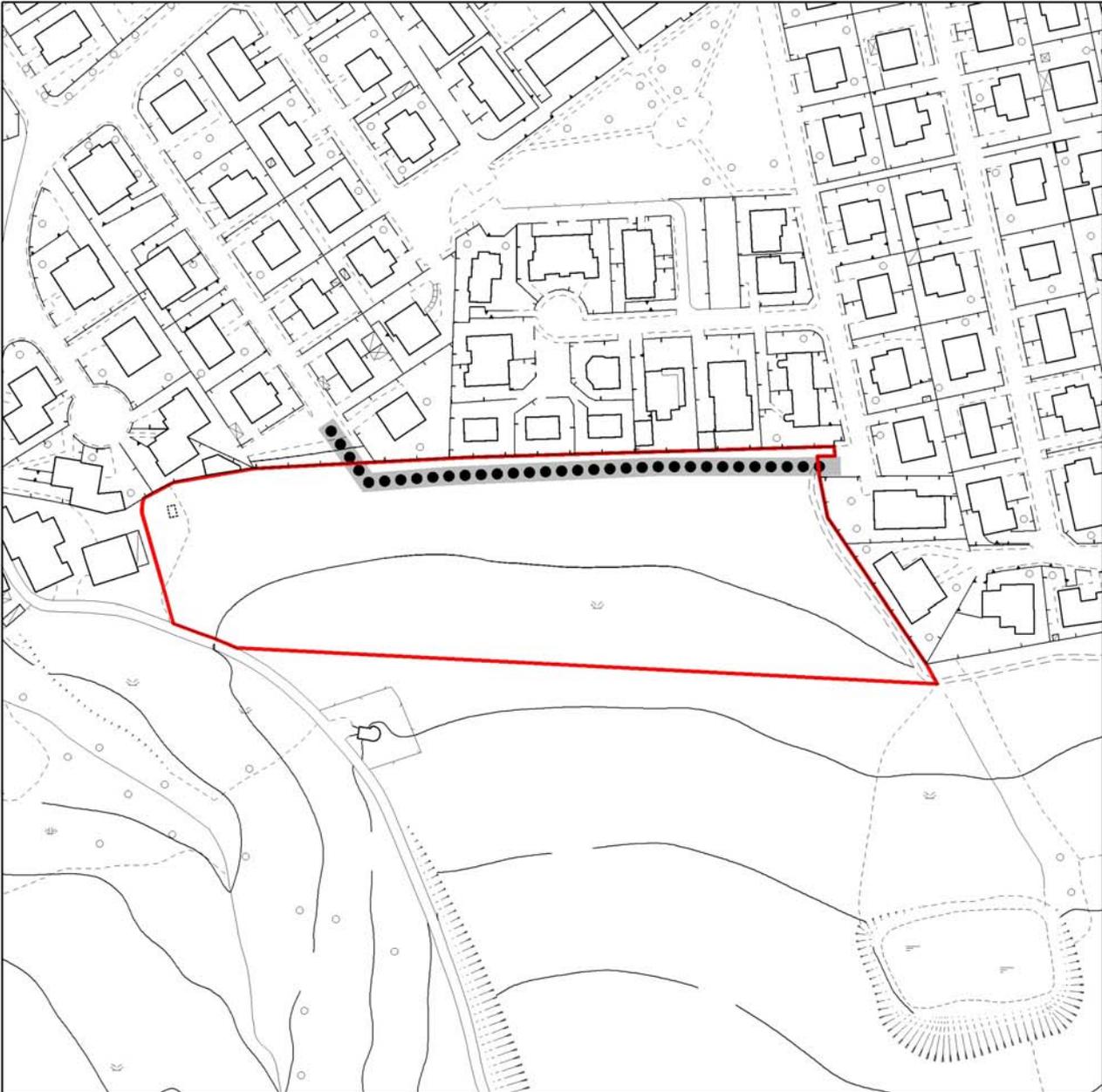
AN.1 - Nuovi ambiti previsti dal PSC

**AMBITO AN.1d sub c)**

**SAN MICHELE**

SCHEMA DI ASSETTO

Scala 1:2000



LIMITE AREA DI TRASFORMAZIONE



VIABILITA' IN PROGETTO (INDIVIDUAZIONE INDICATIVA)

ART. 2 - INTERVENTI COMPRESI NEL POC

1. Gli interventi soggetti al presente POC sono individuati nella tavola denominata "Tavola di inquadramento territoriale", e riguardano:
  - APS.i – VIA ANCORA: ambito a destinazione produttiva (per il quale il POC assume gli effetti di PUA);
  - AR.2a – COLLEGIO VECCHIO: ambito di riqualificazione a destinazione terziario commerciale;
  - AR.2b - EX SAN GIUSEPPE SUB AMBITO b): sub ambito di riqualificazione a destinazione mista residenziale/terziaria;
  - AR.2h - SUB a) COMPARTO Y: sub ambito di riqualificazione a destinazione mista residenziale/terziaria;
  - COLL-S.c APS.i - CA' MARTA SUB AMBITO c1-c2: sub ambito destinato ad attrezzature per lo sport, ricreative e usi connessi;
  - APS.t COLL-U - TERME DELLA SALVAROLA – COMPARTO A1: comparto del Polo Funzionale delle terme, per il completamento degli interventi già previsti nel piano particolareggiato previgente decaduto (oggetto di Accordo Territoriale con la Provincia di Modena);
  - AC SUB d2) - SAN POLO: ambito consolidato assoggettato a PUA a destinazione residenziale;
  - AC SUB d - Strada casa Buccelli - ambito consolidato assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato;
  - AN.1d - Sub c - San Michele - Ambito assoggettato a PUA.
  
2. ... *omissis* ...