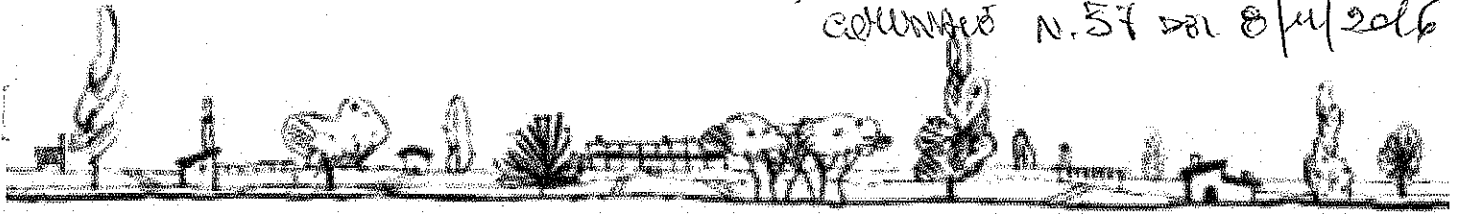


DELIBERA CONSIGLIO
COMUNALE N. 57 del 8/11/2016



Piano Comune

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

SCHEDA DI POC

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO N.14 - VIA RADICI IN PIANO"
AMBITO AN.2e

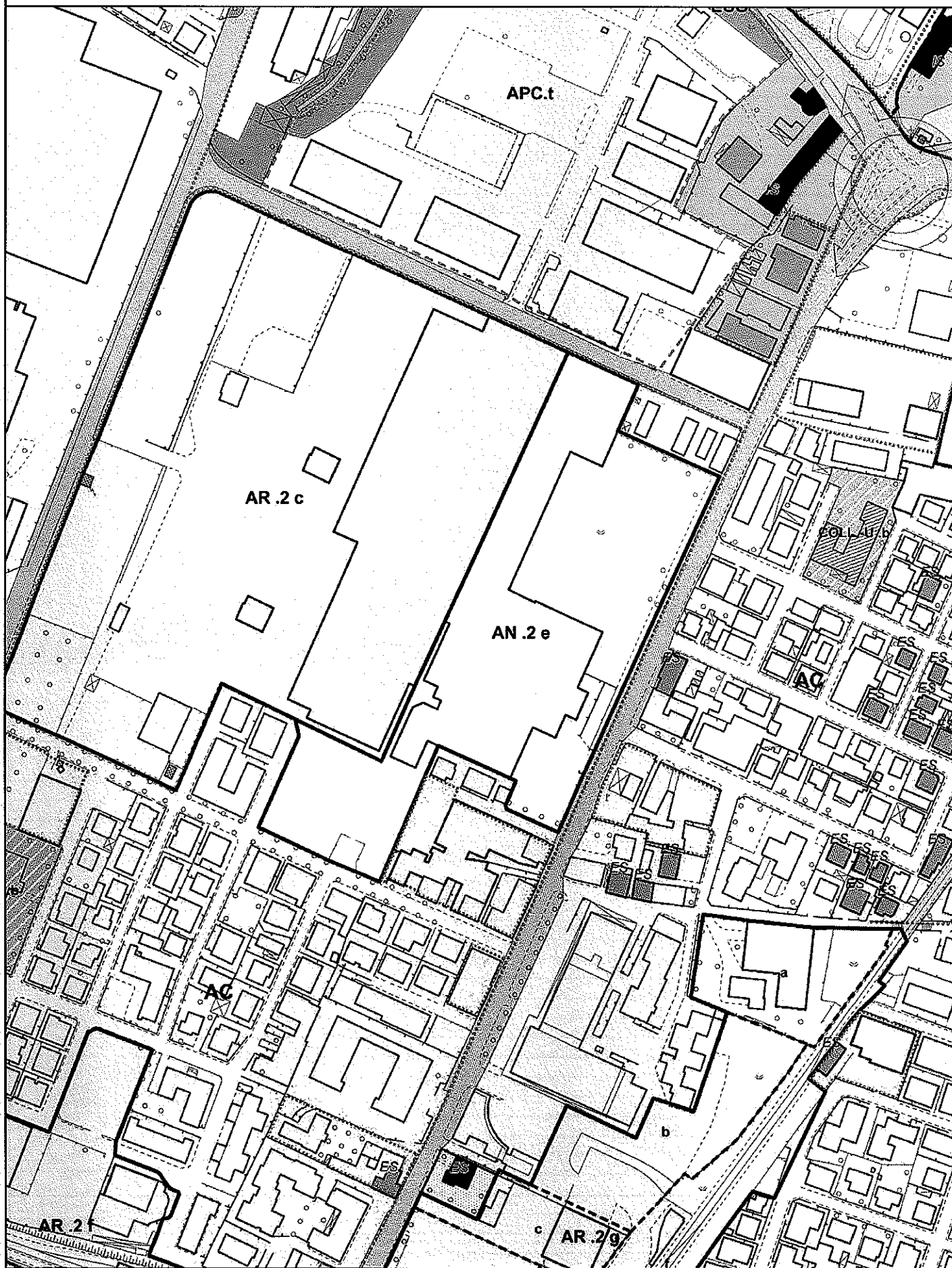
VERSIONE ADOTTATA

Novembre 2016



AMBITO AN.2e
COMPARTO N.14 - VIA RADICI IN PIANO

ESTRATTO PSC - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI
Scala 1:1000



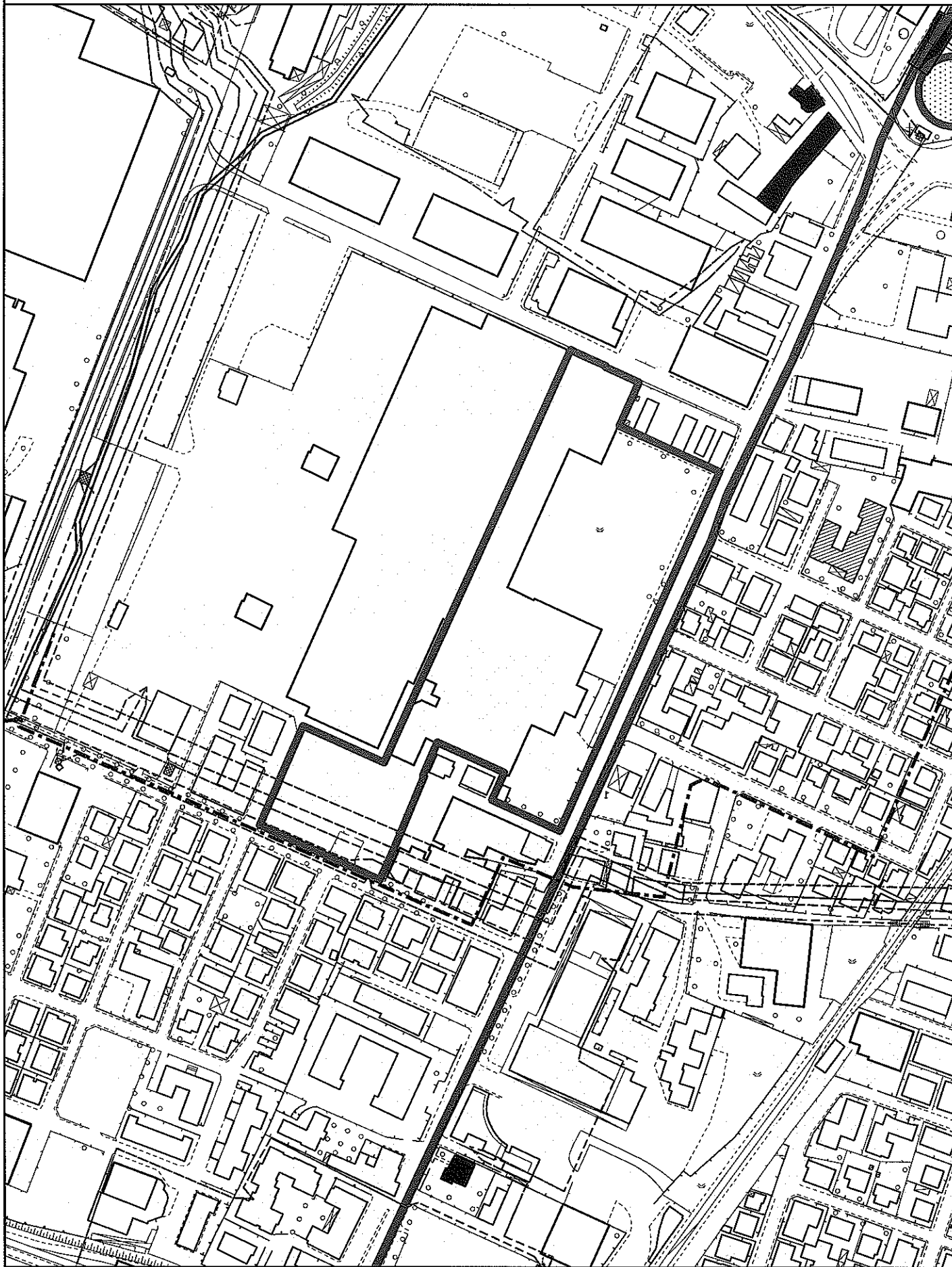
AMBITO AN.2e
COMPARTO N.14 - VIA RADICI IN PIANO

ESTRATTO PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE
Scala 1:1000



AMBITO AN.2e
COMPARTO N.14 - VIA RADICI IN PIANO

ESTRATTO PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE
Scala 1:1000



AMBITO AN.2e
COMPARTO N.14 - VIA RADICI IN PIANO

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO
Scala 1:1000



AREA ASSOGGETTATA A PUA



AREA ASSOGGETTATA A INTERVENTO DIRETTO



PERIMETRO COMPARTO

INDIVIDUAZIONE AREE

FONDIARIA



PARCHEGGIO



VIABILITA'

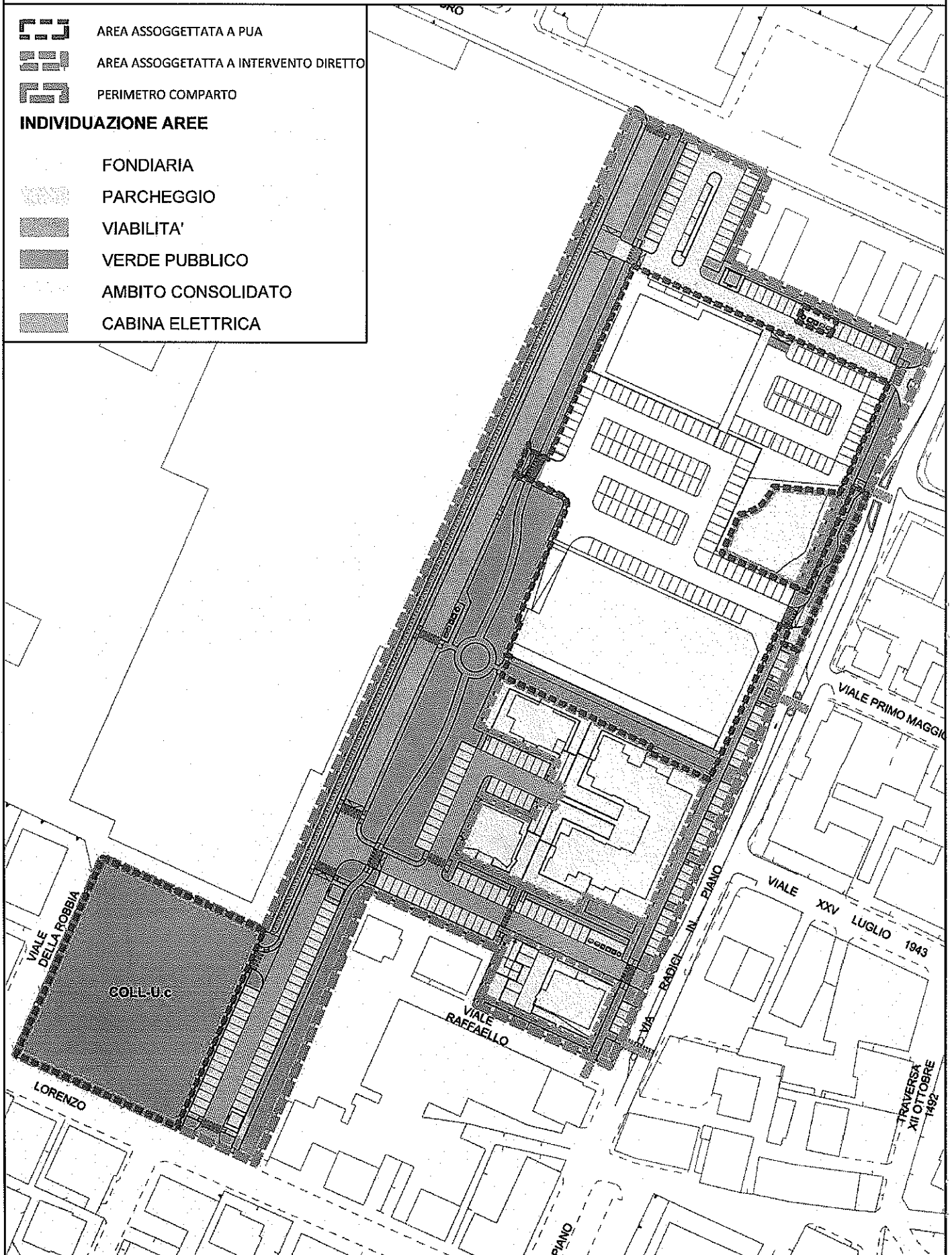


VERDE PUBBLICO

AMBITO CONSOLIDATO



CABINA ELETTRICA



AMBITO AN.2e
COMPARTO N. 14 - VIA RADICI IN PIANO

Area già oggetto di Piano Particolareggiato in parte attuato e in parte in corso d'attuazione compreso tra la Via Radici in Piano ad Est e gli stabilimenti Marazzi ad Ovest.

Superficie Territoriale complessiva = 33.713 mq;

Superficie Territoriale già attuata = 19.757 mq circa;

Superficie Territoriale residua = 14.210 mq circa;

Il PSC assoggetta il comparto all'ambito AN2 (Ambiti per nuovi insediamenti costituiti dal PUA approvati o in itinere all'atto di adozione del PSC): per tale ambito, si conserva la disciplina particolareggiata in vigore fino al completamento del piano attuativo; qualora di intendano porre in atto verifiche sostanziali ai contenuti del piano particolareggiato, queste comporteranno variante al PUA in sede di formazione di POC, nel rispetto della normativa del PSC e del RUE.

Il comparto era classificato dal PRG previgente come Zona omogenea D – terziaria e direzionale, soggetta a intervento urbanistico preventivo, e comprendente anche una quota parte di uso residenziale. Il piano particolareggiato è stato approvato con DC n. 79/2000 e convenzionato in data 28/12/2000 con atto repertorio 64614/16338; successivamente, lo stesso è stato oggetto di alcune varianti e conseguente modifica della convenzione urbanistica: l'ultima di tali varianti è stata approvata con DCC n. 26 del 26/05/2010.

Il programma di realizzazione per stralci, ha visto il completamento dei lotti A1, A2, B1, C1 ed E in prossimità del limite Sud del comparto, con destinazioni d'uso residenziali e commerciali, e il Lotto D3 con destinazione d'uso terziaria. Restano da edificare i lotti A3, A4, C2, B2, prevalentemente residenziali, ed i lotti D1, D2, F-G, a destinazione terziario-direzionale.

Risultano completate tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato, ad eccezione di quelle ricomprese all'interno dei lotti F-G.

La parte del comparto non edificata è costituita da un'ampia area libera compresa tra la Via Radici in Piano e la Via Don Alfonso Ugolini e un'area libera in prossimità del limite Sud-Ovest del comparto.

Riferimenti catastali dell'ambito: Foglio 21 Particelle 326, 329, 330, 332, 333, 336, 338, 340, 341, 342, 345, 346, 348, 349, 350, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 369, 370, 373, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 386, 387, 388, 389, 393, 384, 396, 442, 446, 449, 454, 457, 462, 465, 466, 468, 469, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496.

PARAMETRI URBANISTICI

Il POC suddivide l'ambito in sub comparti, in ragione dello stato di attuazione del piano particolareggiato vigente:

- area edificata: parte dell'ambito completamente attuata;
- area edificabile: parte non ancora attuata oggetto di intervento mediante PUA.

Per tali aree, il POC definisce specifici parametri urbanistici e modalità di intervento.

La scheda di POC individua inoltre la rete delle urbanizzazioni esistenti e già oggetto di collaudo, comprendenti le dotazioni territoriali definite dal piano particolareggiato previgente, quantificate a soddisfacimento sia della parte edificata che dell'area ancora da edificare, come

indicato nella successiva tabella specifica delle dotazioni territoriali.

Potenzialità edificatoria massima:

La potenzialità edificatoria massima assegnata all'ambito dal POC, risulta dalla verifica di quella assegnata dal PP previgente approvato secondo i parametri definiti dal PRG84:

- Superficie Utile (SU) totale = 15.000 mq
- Superficie Utile (SU) edificata = 5.117 mq, di cui:
 - Residenza = 4.044 mq;
 - Terziario/Commerciale = 1.073 mq;
- Superficie Utile (SU) residua = 9.883 mq di cui:
 - Residenza = 3.406 mq;
 - Terziario/Commerciale = 6.477 mq;

Il POC individua, sulla base della capacità edificatoria residua del piano particolareggiato, le seguenti quantità edificabili, calcolate secondo i parametri del PSC e RUE:

- Superficie Complessiva (SC) massima edificabile = 10.776 mq, di cui:
 - SC insediabile nel comparto = 3.600 mq;
 - SC da trasferire = 7.176 mq.

Funzioni ammesse:

La funzione ammessa per la capacità edificatoria ancora da edificare nell'ambito è quella Commerciale/pubblici esercizi.

Per l'area edificata, sono confermate le destinazioni già previste dal piano particolareggiato previgente.

Area edificata

Capacità insediativa: SC = esistente;

Funzioni ammesse: Residenza (U1, U2), Direzionale/Commerciale/di Servizio (U4, U5, U11, U12, U19, U21);

Area edificabile

Capacità insediativa: SC max = 3.600 mq.

Funzioni ammesse: Commercio, pubblici esercizi (U5, U6.1.a, U6.1.n, U11).

H max = 18,00 ml

Q ≤ 50% SF

SP ≥ 40% della ST

Parcheggi pertinenziali: da determinarsi secondo i parametri del RUE vigente;

Distanza minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche: quelli indicati nella tavola ... del PUA.

Per l'area destinata a parco pubblico e identificata nella cartografia di POC con COLL-U.c, si applicano i parametri urbanistici previsti dal RUE vigente.

MODALITA' DI INTERVENTO

Area edificata: Intervento diretto mediante Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso fra gli usi ammissibili nell'area, previo reperimento delle ulteriori dotazioni territoriali richieste per la nuova destinazione, qualora quest'ultima determini un incremento di carico urbanistico.

Area edificabile: PUA di iniziativa privata.

DOTAZIONI TERRITORIALI E ALTRE PRESCRIZIONI DI QUALITA' URBANA

Le dotazioni territoriali già realizzate in attuazione del piano particolareggiato previgente e confermate dal presente POC corrispondono alle seguenti quantità:

Verde/piazze/aree attrezzate a verde pubblico (dotazione esistente) = 8.189 mq.

Parcheggi pubblici (dotazione esistente) = 3.621 mq.

Area edificata:

Le dotazioni territoriali (verde e parcheggi pubblici) relative alle funzioni insediate in attuazione al piano particolareggiato previgente, sono state interamente realizzate, e corrispondono alle seguenti quantità:

Verde pubblico (quota parte della dotazione esistente) = 3.070 mq.

Parcheggi pubblici (quota parte della dotazione esistente) = 2.047 mq.

Eventuali ulteriori dotazioni territoriali sono da determinarsi nelle quantità previste all'art. 112 comma 4) del RUE per gli interventi diretti, in relazione alle specifiche funzioni.

Area edificabile:

Le dotazioni territoriali (verde e parcheggi pubblici) relativamente alle destinazioni ammissibili, sono assolte dalla quota residua delle dotazioni già realizzate in attuazione del piano particolareggiato previgente, oltre alla cessione di una ulteriore quota di area verde prevista dal POC. I parametri relativi alla determinazione delle quantità minime di dotazioni territoriali, sono quelli indicati dal RUE vigente, per le funzioni insediabili:

P1 = 40 mq ogni 100 mq di SC = 1.440 mq;

V = 60 mq ogni 100 mq di SC = 2.160 mq;

Le dotazioni minime del POC corrispondono alle seguenti quantità:

Verde pubblico esistente (quota residua) = 5.119 mq;

Verde pubblico di progetto = 3.913 mq;

Parcheggi pubblici esistenti (quota residua) = 1.574 mq;

STANDARD DI QUALITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

Obbligo di valutazione degli impatti ambientali generati dal nuovo insediamento commerciale, in particolare per quanto riguarda gli aspetti di valutazione del traffico locale e dell'impatto acustico.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

Confermando quanto previsto per il precedente Piano Particolareggiato si richiede una significativa caratterizzazione architettonica, oltre che urbanistica, in considerazione della particolare posizione dello stesso, lungo una delle vie storiche di ingresso alla città ed in un contesto urbano che necessita di interventi tesi ad elevare la qualità del tessuto edilizio esistente.

Il progetto di Variante prevederà un nuovo assetto e una diminuzione delle aree a parcheggio pubblico in fregio alla Via Ugolini realizzate negli stralci precedenti del P.P. Inoltre verrà riposizionata la fermata del bus sulla Via Radici in Piano prevedendo un apposito golfo di fermata.

Nell'area libera tra la Via Radici in Piano e la Via Ugolini si prevede la localizzazione del nuovo complesso commerciale costituito da due distinti fabbricati con le rispettive aree di pertinenza destinate ai parcheggi privati a servizio delle attività. La viabilità interna privata sarà adeguatamente connessa alla rete urbana locale: in particolare non sarà consentita l'uscita sulla Via Radici in Piano. La rete di percorsi ciclo-pedonali interni privati sarà anch'essa collegata alla rete pubblica che sarà ampliata rispetto a quella già realizzata negli stralci precedenti del P.P.

L'area libera in prossimità del limite Sud-Ovest del comparto sarà invece interamente ceduta all'Amministrazione Comunale come dotazione territoriale; la potenzialità edificatoria non attuata nel comparto, pari a 7.176 mq SC rimarrà in capo agli Attuatori e potrà essere utilizzata su un'altra area indicata dalla stessa A.C. entro 5 anni dall'approvazione del POC/PUA, previa variante urbanistica.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

Si rimanda alla relazione geologico-geotecnica allegata al PUA. In sede di presentazione dei progetti dei singoli fabbricati dovranno comunque essere predisposti i necessari approfondimenti.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

Permeabilità

Per il sub comparto oggetto di PUA è prescritto il raggiungimento della quota minima di permeabilità pari al 40% della superficie territoriale, come disposto all'art. 17 del PSC. Il raggiungimento di tale quota è dimostrato nell'elaborato 8.1a, allegato alla documentazione di PUA.

Rete fognaria

I sistemi fognari devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantire la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti di ispezione, al fine di precludere ogni rischio di inquinamento.

Gestione delle acque meteoriche

L'intervento è subordinato all'applicazione del criterio di invarianza idraulica anche mediante l'utilizzo di strutture diffuse di laminazione sulle reti delle acque meteoriche.

Le acque meteoriche dovranno essere gestite secondo le disposizioni contenute nella DGR 286/2005 e relative Linee Guida di cui alla DGR 1860/2006.

Il progetto delle reti di smaltimento delle acque meteoriche deve inoltre essere conforme alle prescrizioni contenute all'art. 17 (Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura) delle Norme del PSC, relativamente al settore di ricarica di tipo B.

Deve essere prevista una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte non suscettibili di essere contaminate, con recapito ai corpi ricettori indicati dall'ente gestore delle reti di smaltimento. Prima dello smaltimento dovranno essere realizzati i sistemi di raccolta di tali acque per il riutilizzo per usi compatibili non potabili, prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi.

Deve essere realizzata una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti, con eventuale sistema di gestione delle acque di prima pioggia, da valutare in ambito di progetto esecutivo.

Misure per il risparmio idrico

La nuova costruzione è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici mediante l'impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie ed i consumi delle apparecchiature irrigue, nell'impiego di impianti ad alta efficienza che riducano il consumo idrico ed energetico; dovrà essere previsto l'utilizzo di acque meteoriche suscettibili di non essere contaminate per usi compatibili e comunque non potabili.

Aria

Nella fase di cantierizzazione e nuova costruzione dovranno essere poste in atto tutte le cautele necessarie, quali ad es. bagnatura dei piazzali, volte alla riduzione dell'emissione di polveri.

Sostenibilità energetica

Dovranno essere previsti sistemi di riscaldamento/raffrescamento ad alta efficienza al fine di ridurre i consumi energetici e migliorare la qualità delle emissioni rilasciate in atmosfera.

E' fatto obbligo di ricorrere a fonti di energia rinnovabile o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico-sanitari e l'energia elettrica. In riferimento a ciò, si rimanda alle misure di sostenibilità indicate al capitolo 4.3 (Energia) dell'Elaborato 13 (Valutazione Ambientale Strategia - VALSAT) del PUA.

Rumore

Si richiama la Relazione previsionale di clima e impatto acustico, parte integrante della documentazione di PUA, nonché le prescrizioni indicate all'Art 7.7. della VALSAT, in merito agli accorgimenti di schermatura degli impianti tecnologici.

Inquinamento luminoso

I nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, come prescritto dall'art. 116bis del RUE.

Prescrizioni edilizie

Le opere di demolizione devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 123 del RUE. I rifiuti derivanti dalle opere di demolizione dovranno essere gestiti nelle modalità previste dalle norme vigenti.

La realizzazione di fondazioni profonde è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 17, comma 3, lettera g) delle Norme del PSC.

Ai sensi dell'art. 120bis del RUE, ai fini del controllo della legionellosi, per la realizzazione degli impianti idrosanitari e di condizionamento, si richiama il contenuto della DGR n. 1115 del 21/07/2008, a cui si rinvia.

