



“BANDO RIGENERAZIONE URBANA COMUNE DI SASSUOLO”

STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

ALLEGATO 2 DEL BANDO - art. 7



SOMMARIO

"BANDO RIGENERAZIONE URBANA - COMUNE DI SASSUOLO" STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA	
- ALLEGATO 2 DEL BANDO - ART. 7	2
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO	2
2. IL PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI.....	8
3. INTERVENTI ED AZIONI OGGETTO DI RICHIESTA DI CONTRIBUTO.....	10
3.1. La Nuova Sede Del Corpo Unico Della Polizia Municipale.....	10
3.2. Inquadramento Urbanistico	11
3.3. Quadro Ambientale ed Impatti Generati	12
3.4. le Connessioni Ciclopedonali Con Il Contesto	12
4. FATTIBILITA' E GOVERNANCE.....	13

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Preso atto degli obiettivi del bando riportati nell'allegato 2 della D.G.R. 05/04/2018 n° 487 ad evasione dell'incarico conferito dal Comune di Sassuolo si redige il seguente documento inerente l'illustrazione della strategia per la rigenerazione urbana relativa ad una parte del centro urbano del capoluogo comunale significativa per gli interventi e le azioni programmate dalla pubblica amministrazione.

Queste sono sottese dalla pianificazione comunale vigente (PSC - RUE - POC ai sensi della L.R. 20/2000) ed orientate alla rigenerazione e qualificazione di spazi costruiti della città che richiedono:

- a) Di mettere in atto efficaci misure di contrasto alle criticità urbanistiche - ambientali - paesaggistiche e di natura sociale economica e culturale, rilevabili nello stato di fatto;
- b) Di favorire le prospettive strategiche, i progetti e le azioni capaci di rigenerare e qualificare il tessuto urbano consolidato, gli spazi ineditati, le aree per dotazioni territoriali e servizi nonché di migliorare le relazioni tra le varie funzioni del contesto oggetto del programma di rigenerazione, con le restanti parti della città e con il confinante Comune di Fiorano col quale si rileva continuità insediativa storicamente consolidata.

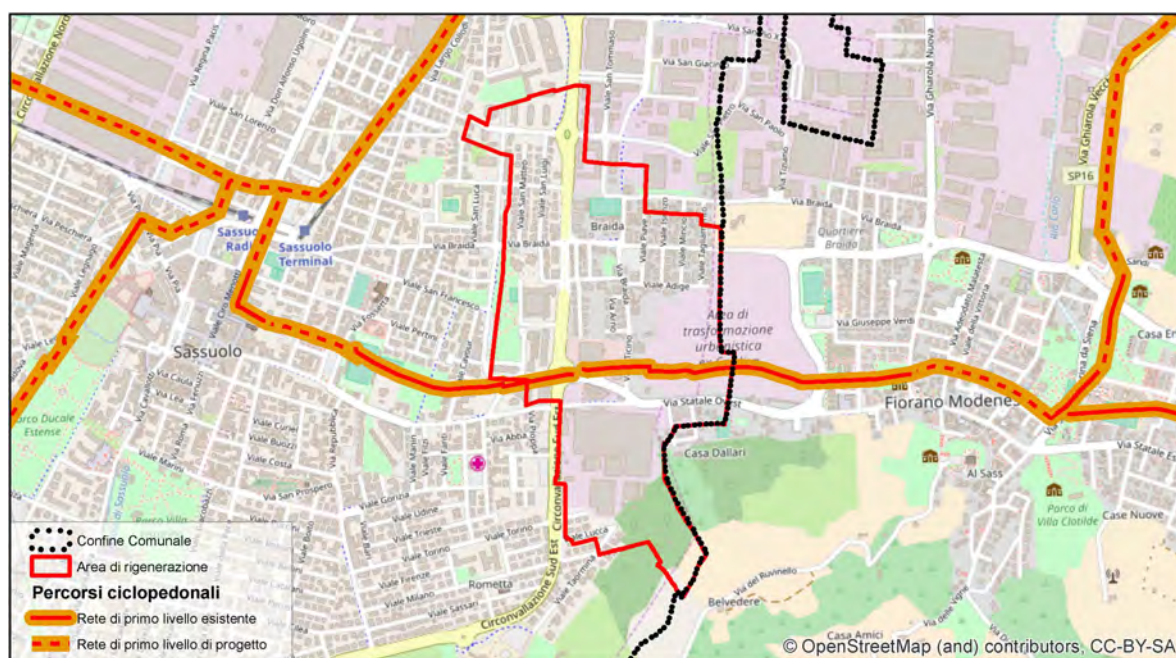


Individuazione dell'ambito di rigenerazione su ortofoto Agea 2011

1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

L'ambito di riferimento della strategia della rigenerazione urbana qui considerato e nel quale si collocano gli interventi e le azioni per i quali si avanza richiesta di contributo si colloca nel settore sud-orientale del Capoluogo comunale che si sviluppa alle pendici dei primi rilievi del sistema collinare Modenese in destra Secchia a confine con il Comune di Fiorano. Posto a cavaliere della via Circonvallazione nord-est nel tratto in cui questa più si caratterizza come asse attrezzato della città consolidata, è connotato da insediamenti residenziali di vecchio e recente impianto, intercalati a vaste aree occupate da stabilimenti ceramici dismessi (oltre 38 ha dei quali oltre 25 in Comune di Sassuolo), attività commerciali e direzionali insediatisi per lo più nella seconda metà del secolo scorso, servizi, uffici pubblici e privati con particolare riferimento per questi ultimi ai servizi terziari, alle concessionarie di automobili, ai servizi all'auto e alla logistica.

I Comuni di Sassuolo e Fiorano sono interessati in questo contesto dall'insediamento ceramico dismesso Cisa - Cerdisa siglato AR (Sf) nel vigente PSC, inserito nel POC vigente, in parte in stato di abbandono ed in parte già demolito ed oggetto di piani di risanamento ambientale in corso di attuazione e da programma di riqualificazione vigente e PUA in variante in corso di approvazione attraverso il quale si realizzerà in Comune di Sassuolo il trasferimento del centro commerciale Coop e la nuova edificazione di spazi per attività terziarie di servizio nel 1° stralcio del sub ambito "C" con potenzialità edificatoria di 21.000 mq di SC. Come è ampiamente noto i Comuni di Sassuolo e Fiorano sono parte rilevante del distretto ceramico Modenese e proprio nel settore di confine tra i due Comuni, più che altrove l'assetto urbanistico ed ambientale dello stato di fatto si caratterizza per aspetti che presentano forti analogie per quanto riguarda le tipologie insediative antiche e recenti; le criticità urbanistiche ed ambientali e le opportunità che le vocazioni d'area ed urbane possono offrire attraverso la rigenerazione; l'evoluzione demografica e sociale dal secondo dopoguerra ai giorni nostri; le politiche di riassetto territoriale e riordino urbanistico adottate.



Ambito di Intervento con evidenziazione dei percorsi ciclopeditoni di interesse provinciale

Queste, enucleate e messe in campo attraverso la redazione di PSC associati per i Comuni Modenesi dell'ex comprensorio ceramico, agli inizi degli anni 2000, hanno per larga parte anticipato la strategia della rigenerazione che costituisce obiettivo fondante della nuova legge urbanistica regionale 24/2017 e si possono ritenere conformi ai contenuti pianificatori del PTC 2009 della Provincia di Modena che pongono forti limitazioni alla espansione degli insediamenti residenziali e produttivi e richiedono il recupero e la riqualificazione delle aree degradate, dismesse, in stato di abbandono o oggetto di processi di delocalizzazione per incompatibilità di natura paesaggistica e/o ambientale.

L'analisi urbana di dettaglio riferita all'ambito di rigenerazione, che ha una estensione territoriale di circa 70, ed è oggetto del bando regionale perimetrato nelle allegare cartografie, evidenzia le seguenti principali criticità di contesto:

A - Fattori Ambientali ed urbanistici

- A1 - presenza di strada di circonvallazione nord-est ad elevati volumi di traffico leggero e pesante (si vedano i dati del P.U.T. e del P.U.M.S. in possesso dell'amministrazione comunale che relativamente alla mobilità sostenibile ha in corso l'elaborazione di un progetto d'area sovracomunale) che generano inquinamento acustico ed atmosferico, oggi scarsamente o per nulla mitigato da barriere verdi e antirumore, il quale investe direttamente gli insediamenti a prevalente destinazione residenziale del quartiere

Braida (nel tratto che si sviluppa da via Adda a sud a via Fornace a nord) e del quartiere San Carlo (nel tratto che si sviluppa da via Ragazzi del '99 a sud a via San Pietro a nord). I rilievi effettuati in sede di studio di pre-fattibilità ambientale per la nuova sede VV.UU-CRI in via San Pietro nel 2011, hanno evidenziato un Leq (livello equivalente di pressione sonora) variabile da 65 a 69,5 dB.

- A2 - Presenza di aree di trasformazione urbanistica (ex Cisa - Cerdisa) soggette a PUA di iniziativa privata ed altri edifici in stato di abbandono o non utilizzati (edificio 189 in fregio alla circonvallazione nord-est, edifici residenziali nel quartiere Braida, edifici residenziali vicini al mobilificio Nava, edifici non ultimati e collaudati del condominio "I Gerani" tra via Fratelli Bandiera e Parco delle Querce) con aree pertinenziali degradate e/o in stato di abbandono con evidenti problemi di ordine igienico e sanitario.
- A3 - Mix funzionale problematico in larga parte del fronte edificato che prospetta sulla circonvallazione nord-est, e nelle aree immediatamente retrostanti dove edifici commerciali - produttivi - terziari si intercalano a edifici residenziali, alberghi e strutture per l'erogazione dei servizi scolastici e prescolastici in condizioni ambientali certamente non ottimali.
- A4 - Scarsa qualità dell'arredo urbano, reti tecnologiche obsolete, segnaletica stradale da migliorare, degrado delle pavimentazioni stradali e del sistema dei percorsi ciclopedonali specialmente nel quartiere Braida, discontinuità e difformità di sezioni nel sistema dei percorsi ciclopedonali.
- A5 - Eccessiva densità insediativa ed estesa presenza di spazi impermeabilizzati solo in parte compensati dalla presenza di aree di verde pubblico e attrezzature sportive e parchi di quartiere (ha 4.50) che necessitano tuttavia di significativa implementazione nel quartiere di antico impianto di Braida.
- A6 - Forte presenza di edifici costruiti tra il 1945 e 1990 che necessitano di messa in sicurezza sismica, e di messa a norma degli impianti, tra questi anche il centro commerciale - direzionale "I Quadrati" di via Ragazzi del '99 sede degli uffici tecnici comunali e dei vigili urbani ed edifici ricadenti nel sub-ambito "D", del Programma di riqualificazione AR (SF) ex Cisa Cerdisa inserito nel POC con valenza di PUA di iniziativa privata del 1° stralcio funzionale relativo al trasferimento del supermercato Coop. In tale contesto sono presenti anche la "Sala del Regno" e l'edificio per il culto degli evangelici, usi che richiedono dotazioni elevate di parcheggi pubblici specialmente in considerazione del fatto che si trovano localizzati in edifici ad usi residenziali e commerciali ad elevata volumetria e densità insediativa.

B - Fattori sociali ed economici

I fattori sociali ed economici che caratterizzano l'ambito di rigenerazione si inquadrano in un contesto che dal 1951 al 2014 ha visto crescere la popolazione di Sassuolo da 15.641 a 41.126 abitanti (+ 25.485 abitanti pari a + 162,9%) per la quasi totalità accentrati nel Capoluogo, con la quasi completa sostituzione della popolazione originaria conseguente a fenomeni di immigrazione dalle aree agricole, dai Comuni collinari e montanari ma anche, in misura rilevante da aree esterne a partire in prevalenza dagli inizi degli anni sessanta del secolo scorso in concomitanza con lo sviluppo e la crescita tumultuosa dell'industria ceramica.

Negli ultimi decenni l'apporto di popolazione straniera è stato rilevante al punto che al 2008 la popolazione straniera residente è di 5.651 unità (14% circa del totale) percentuale ulteriormente aumentata negli ultimi anni. Nel 2014 nel quartiere Braida risiedeva il 10% della popolazione straniera e nel tempo, con l'aggravarsi della crisi economica si sono sempre più registrati fenomeni di disagio sociale e di insicurezza reale e percepita nel territorio comunale ed in particolare nel quartiere Braida come evidenziato anche nel progetto comunale "la prevenzione del disagio sociale nell'area urbana degradata di via San Pietro (quartiere Braida) per la quale si sono messi in atto a partire dal 2004 interventi ed azioni che di seguito si richiamano e ai quali si rimanda.

2004 - finanziamento regionale (L.R. 24/2003) "superare l'emergenza Braida: il risanamento

-
- dell'immobile di via San Pietro".
- 2005 - sgombero del condominio San Matteo di via San Pietro ed incarico al laboratorio di sicurezza urbana del politecnico di Milano per l'elaborazione di uno "studio sulla sicurezza urbana del quartiere Braida".
- 04/2006 - firma dell'accordo di programma tra Comune di Sassuolo e Regione Emilia Romagna ai cui contenuti si rimanda; istituzione di un comitato tecnico - scientifico interdisciplinare con funzioni di consulenza scientifica e metodologica; approvazione del "progetto Braida sviluppo di una comunità"; con D.G.C. n° 89 del 01/04/2006 viene approvato il progetto di riqualificazione del quartiere Braida.
- 07/2006 - progetto di gestione partecipata delle aree verdi "verde è vivo" (D.G. n° 205 del 24/07/2006).
- 04/2007 - "progetto oltre il muro invisibile: sostegno e valorizzazione di iniziative di integrazione e dialogo".
- 12/2007 - progetto Europeo Return.
- 02/2008 - accordo di programma integrativo tra il Comune e la Regione Emilia Romagna per azioni di miglioramento della sicurezza.
- 2008 - progetto "La riqualificazione di via Circonvallazione 189" con sgombero del fabbricato, generatore di disagio sociale, che si è concluso nei primi mesi del 2009.
- 2009 - abbattimento del condominio San Matteo di via San Pietro, 6 a seguito di conclusione di procedura d'esproprio per poter dar corso alla realizzazione di un edificio destinato alla pubblica utilità (sede corpo unico polizia municipale e Croce Rossa Italiana).

Tutti i progetti soprarichiamati e le conseguenti azioni amministrative sono finalizzate al superamento dei fattori reali e percepiti di disagio sociale, di insicurezza e di miglioramento delle precarie condizioni economiche che contraddistinguono sempre più fasce, non solo di immigrati, della popolazione residente ed in particolare dei residenti nel quartiere Braida di provenienza extracomunitaria.

Le condizioni di criticità che motivano un processo di rigenerazione urbana intrapreso con l'elaborazione del vigente PSC il quale non a caso individua un "Asse strategico della riqualificazione" proprio in corrispondenza della fascia pedecollinare insediata tra Sassuolo e Fiorano ed in particolare in concomitanza con le aree dismesse dell'ex Cisa - Cerdisa e aree contermini del quartiere Braida, trovano ulteriore motivazione e necessità attuativa di interventi migliorativi, nelle opportunità che l'ambito di rigenerazione oggetto di bando può sfruttare per avviare a completamento i significativi interventi di risanamento ambientale, di rigenerazione dei tessuti degradati, di miglioramento delle condizioni urbanistiche, di contrasto al disagio sociale che hanno contraddistinto l'azione dell'amministrazione comunale negli ultimi anni.

Fra le opportunità vanno richiamati:

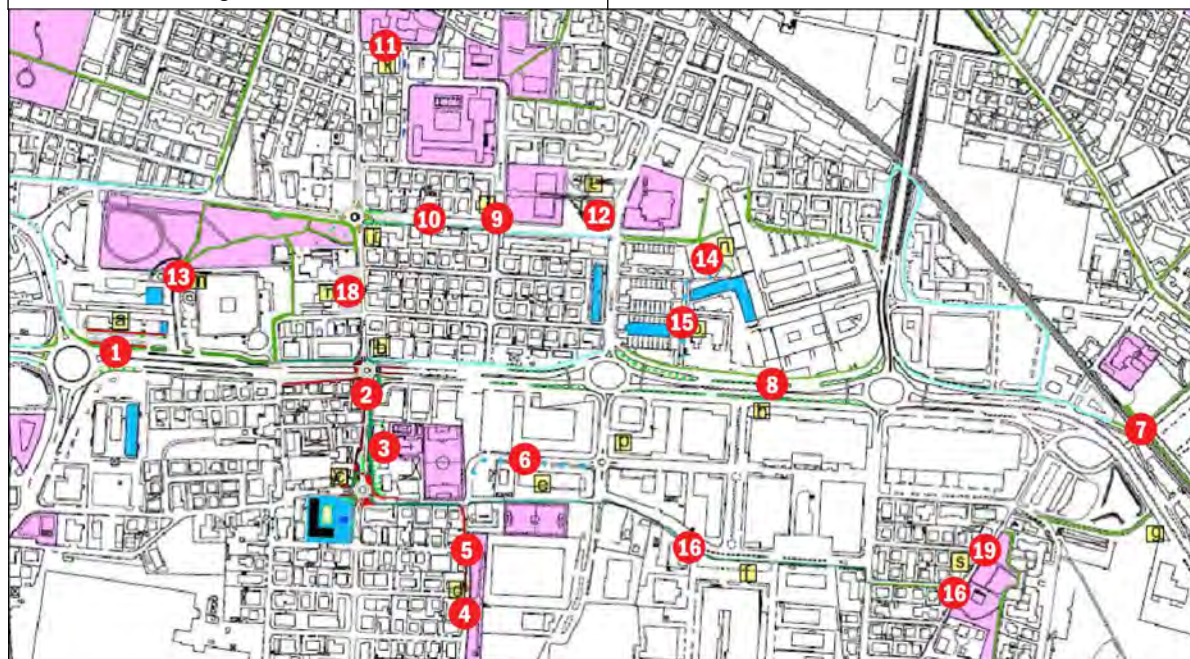
- B1 - gli interventi di demolizione e di bonifica delle aree ex ceramiche Cisa - Cerdisa già avviati e in progetto supportato da specifici accordi pubblico - privato.
- B2 - la demolizione del condominio San Matteo di via San Pietro oggetto di esproprio per poter dar corso alla realizzazione di un edificio pubblico che si prevede di destinare a sede del corpo unico di polizia municipale con possibilità di localizzare anche una tettoia per la sosta ed il ricovero delle ambulanze della Croce Rossa.
- B3 - lo sgombero del fabbricato generatore di disagio sociale di via Circonvallazione 189 per creare le condizioni per il recupero e la riqualificazione di un'area da destinare ad usi diversi dalla residenza con miglioramento degli aspetti ambientali, paesaggistici, urbanistico - edilizi e di sicurezza sociale;
- B4 - gli interventi e le azioni materiali ed immateriali realizzati o intrapresi in conseguenza alle attività della pubblica amministrazione soprarichiamate al precedente punto B.

Per il miglioramento delle condizioni ambientali ed urbanistiche di sicurezza sociale, di attrattività di un'area urbana nella quale, oltre alla residenza sono presenti uffici pubblici e privati, attività alberghiere e commerciali, attività produttive artigianali, edifici per la logistica; edifici per il culto

(Chiesa di Braida - sala del regno - sala di culto degli evangelistici è importante considerare le opportunità offerte dal progetto partecipato per il quartiere Braida scaturito dalla collaborazione tra Politecnico di Milano, gruppo di lavoro interdisciplinare del Comune di Sassuolo comitati e realtà di quartiere.

A fronte di richieste di maggiore sicurezza e aggregazione sociale, di miglioramento delle condizioni ambientali e di mitigazione degli impatti generati dal traffico urbano e di scorrimento, per il miglioramento della qualità urbana e della qualità della vita, l'amministrazione comunale ha elaborato un progetto integrato al quale si rimanda per gli aspetti di dettaglio il quale, per quanto più specificatamente attiene gli aspetti urbanistici ed ambientali della strategia della rigenerazione, ha previsto e in alcuni casi realizzato i seguenti interventi corredandoli delle relative soluzioni progettuali di massima, i quali, per buona parte, rientrano o interessano indirettamente l'ambito di rigenerazione con il quale si partecipa al bando:

1) Sistemazione area prospiciente via Circonvallazione 189;	10) Messa in sicurezza di via Zanella;
2) Modifica della viabilità intersezione via Braida - via Circonvallazione;	11) Riorganizzazione del parcheggio in piazza San Paolo;
3) Sistemazione area prospiciente la Chiesa Braida;	12) Nuova accessibilità al "Centro per le famiglie" sito in via Caduti sul Lavoro;
4) Messa in sicurezza dei percorsi pedonali di via della Fornace (Parco dei Folletti);	13) Illuminazione Parco delle Querce;
5) Percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Braida e il nuovo cimitero Nuova;	14) Illuminazione del vialetto di ingresso alla struttura denominata "Ginko";
6) Illuminazione pubblica di via San Simone;	15) Riorganizzazione della circolazione dei mezzi pesanti nell'area via San Pietro - via San Bernardo - via Collegio Vecchio - via San Benedetto;
7) Interventi di manutenzione del sottopasso "Panorama" e del percorso pedonale;	16) Miglioramento della illuminazione con la sostituzione delle lampade al mercurio con lampade al Sodio Alta Pressione SAP;
8) Piantumazione di nuove alberature nel tratto della Circonvallazione Est compreso tra via Da Verrazzano e via Braida;	17) Sistemazione e illuminazione parcheggio via Braida 138;
9) Messa in sicurezza dei percorsi pedonali all'intersezione tra via San Carlo e via San Marco Modifica della viabilità intersezione via Braida - via San Carlo e riorganizzazione sosta via San Carlo;	18) Messa in sicurezza dei percorsi pedonali all'intersezione tra via Collegio Vecchio e via San Zeno



Interventi di riqualificazione individuati nel progetto partecipato per il quartiere Braida da Comune di Sassuolo, Comitati di Quartiere e Politecnico di Milano

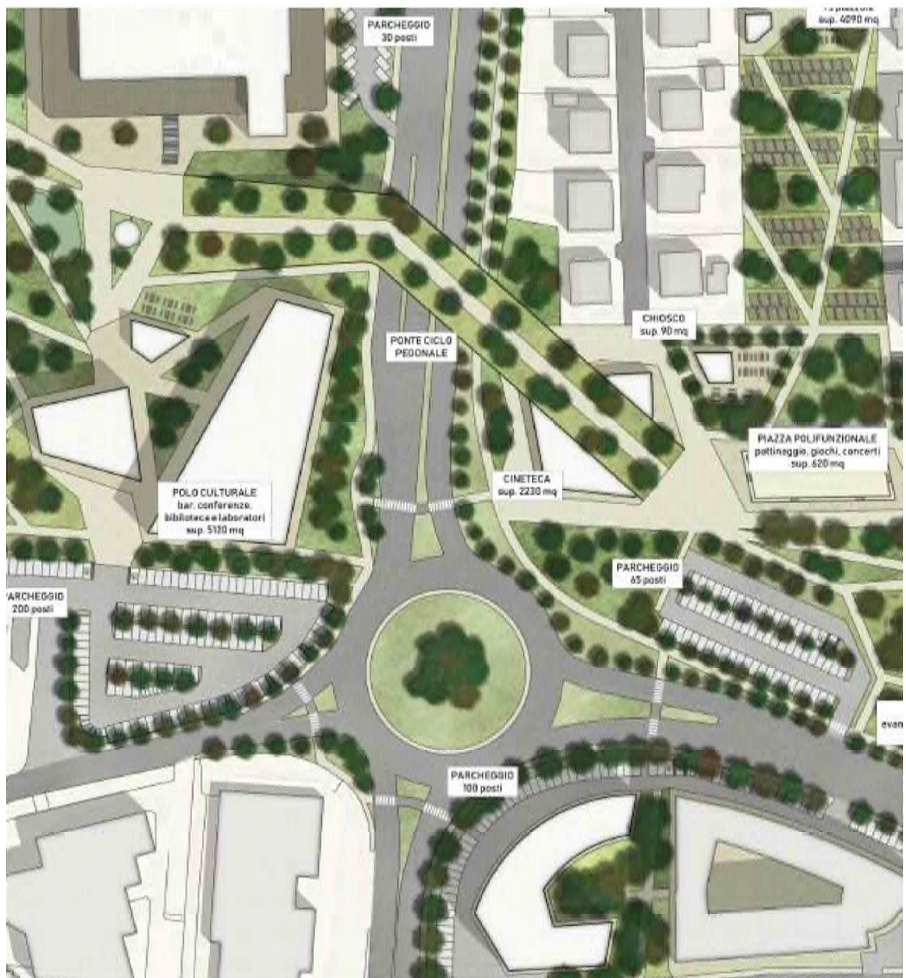
A queste opportunità di miglioramento dello stato di fatto (scenario zero) vanno aggiunti i risultati e le opzioni d'intervento per il riordino urbanistico, architettonico ed ambientale che derivano dal percorso partecipato "tessere la città" e sono riportati nello studio "Quartiere Braida, Sassuolo - Esplorazioni Progettuali" elaborato nel Marzo 2018 dal laboratorio progettuale di Tecnica

Urbanistica dell'Università Alma Mater Studiorum di Bologna che attraverso una fase di Analisi che valuta gli Ambiti e i Vincoli di PSC, la viabilità e mobilità sostenibile, le destinazioni d'uso, il tessuto urbano, le attrezzature pubbliche, l'analisi percettiva ed una fase di Progetto (metaprogetto) che, sintetizzando le criticità e le potenzialità rilevate, avanza proposte a carattere planivolumetrico definite "esplorazioni progettuali" relative alle connessioni est-ovest ipotizzate anche con soluzione sopraelevata sistemata a verde alberato, alle connessioni ciclopedonali nord - sud immerse nel verde del quartiere Braida, opportunamente implementato e alle nuove funzioni e spazi pubblici quali la piazza mercato ipotizzata nel parcheggio centrale di via Braida, sede della ex Cantina ora demolita e la riprogettazione del sub-ambito "D" del comparto Cisa Cerdisa interessato dal trasferimento del supermercato Coop.

Nel contempo ipotizza diverse soluzioni a carattere planivolumetrico per l'edificio di via Circonvallazione 189 con funzioni residenziali (a nostro avviso da scartare) e funzioni che appaiono più congruenti con il contesto, per usi di servizio pubblico e commerciali-direzionali.

La strategia della rigenerazione con la quale il comune di Sassuolo partecipa al Bando Regionale scaturisce da una sintesi ragionata delle iniziative e dei progetti messi in campo ormai da più di un decennio per il quadrante sud-orientale del capoluogo negli ambiti urbani consolidati, da rigenerare e riqualificare, posti a cavaliere dell'asse attrezzato "circonvallazione Nord-Est" nel tratto che va dalla intersezione della circonvallazione medesima con via Verrazzano a Nord e con via Siena e via Torino a Sud. Gli interventi e le azioni che la strategia sottende vengono sinteticamente descritti e localizzati con numerazione d'ordine nelle allegate planimetrie in formato A3 alle quali si rimanda.

Connessione est-ovest sopraelevata



Ponte ciclo- pedonale (vista 02)

Connessione nord-sud

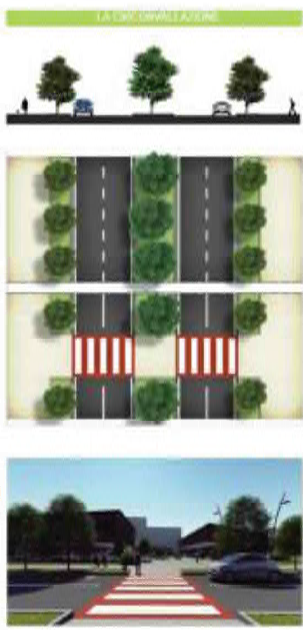
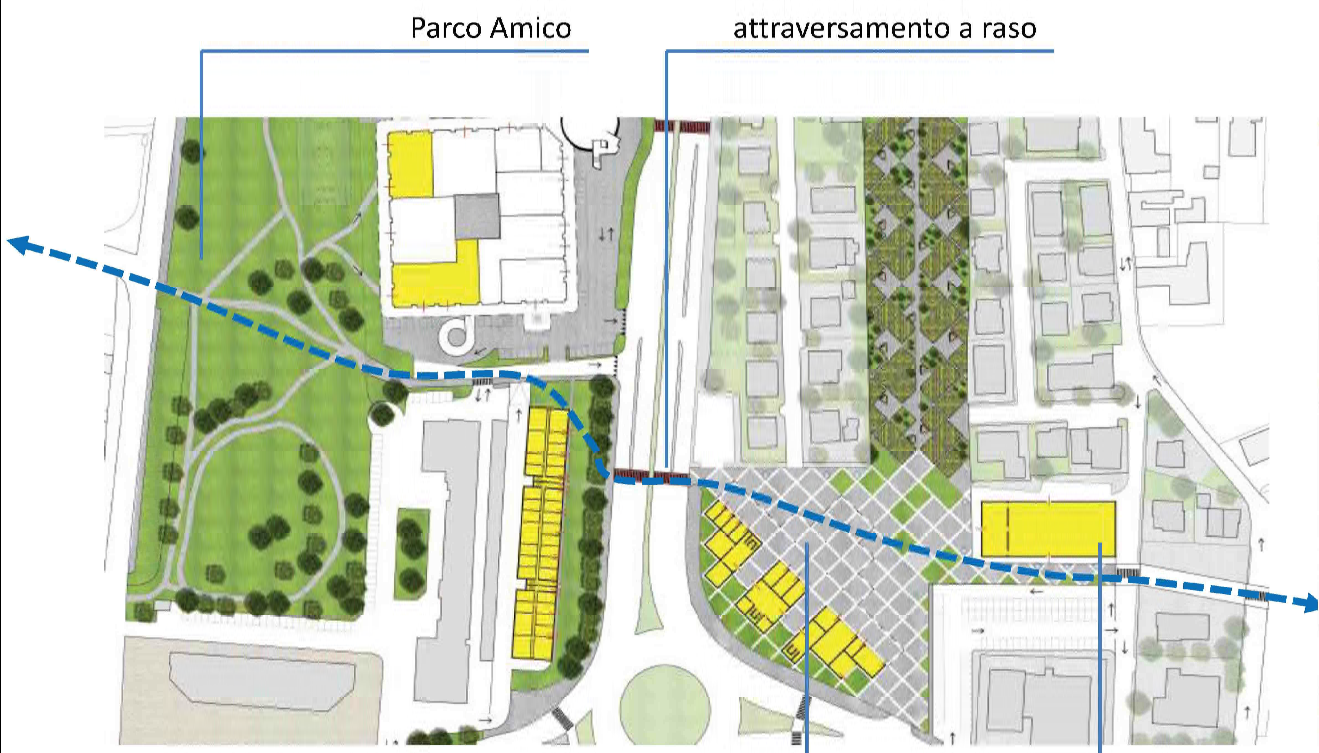


parco pubblico riqualficato

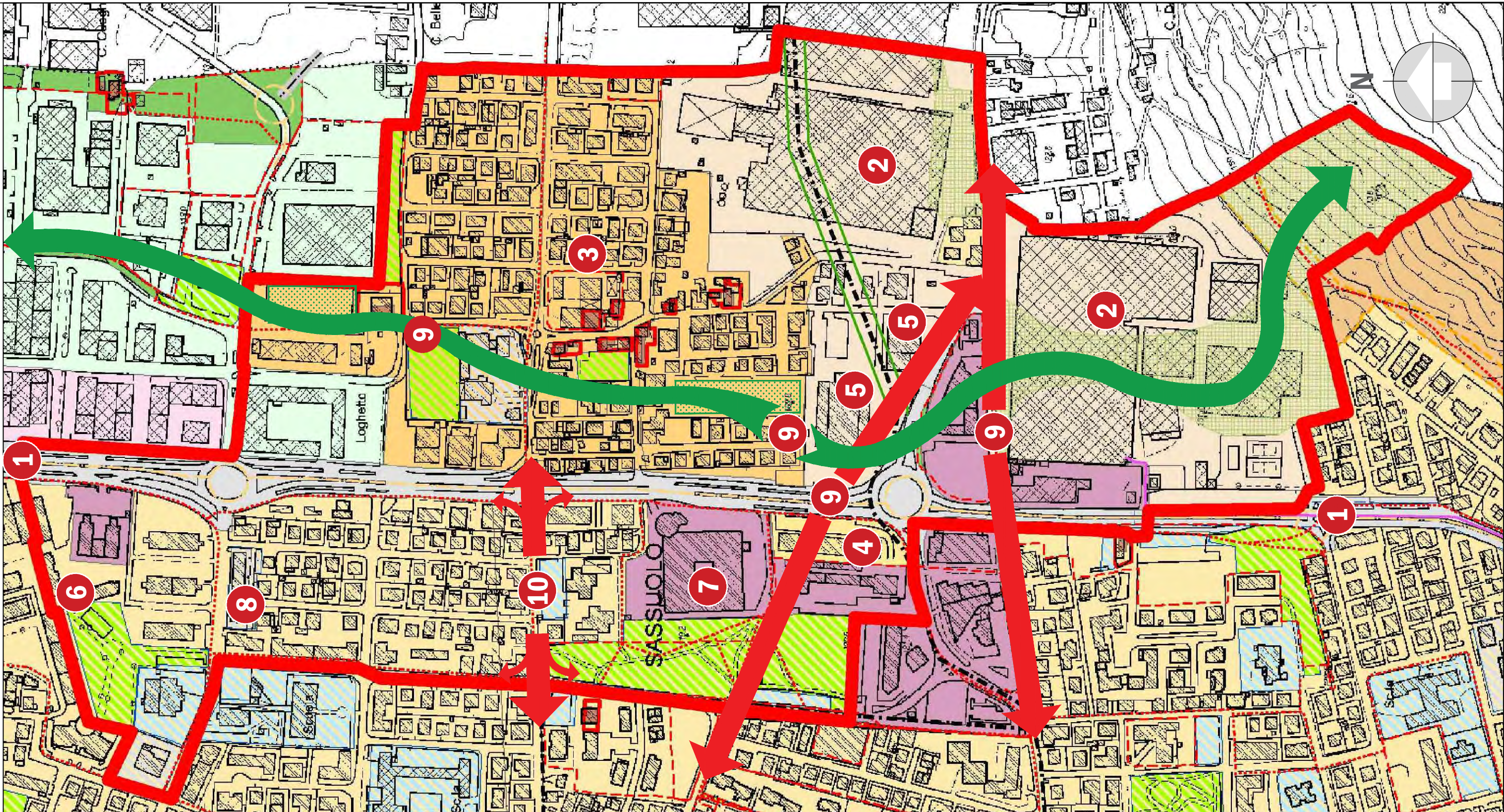
orti urbani

nuova piazza del mercato

Connessione est-ovest a raso



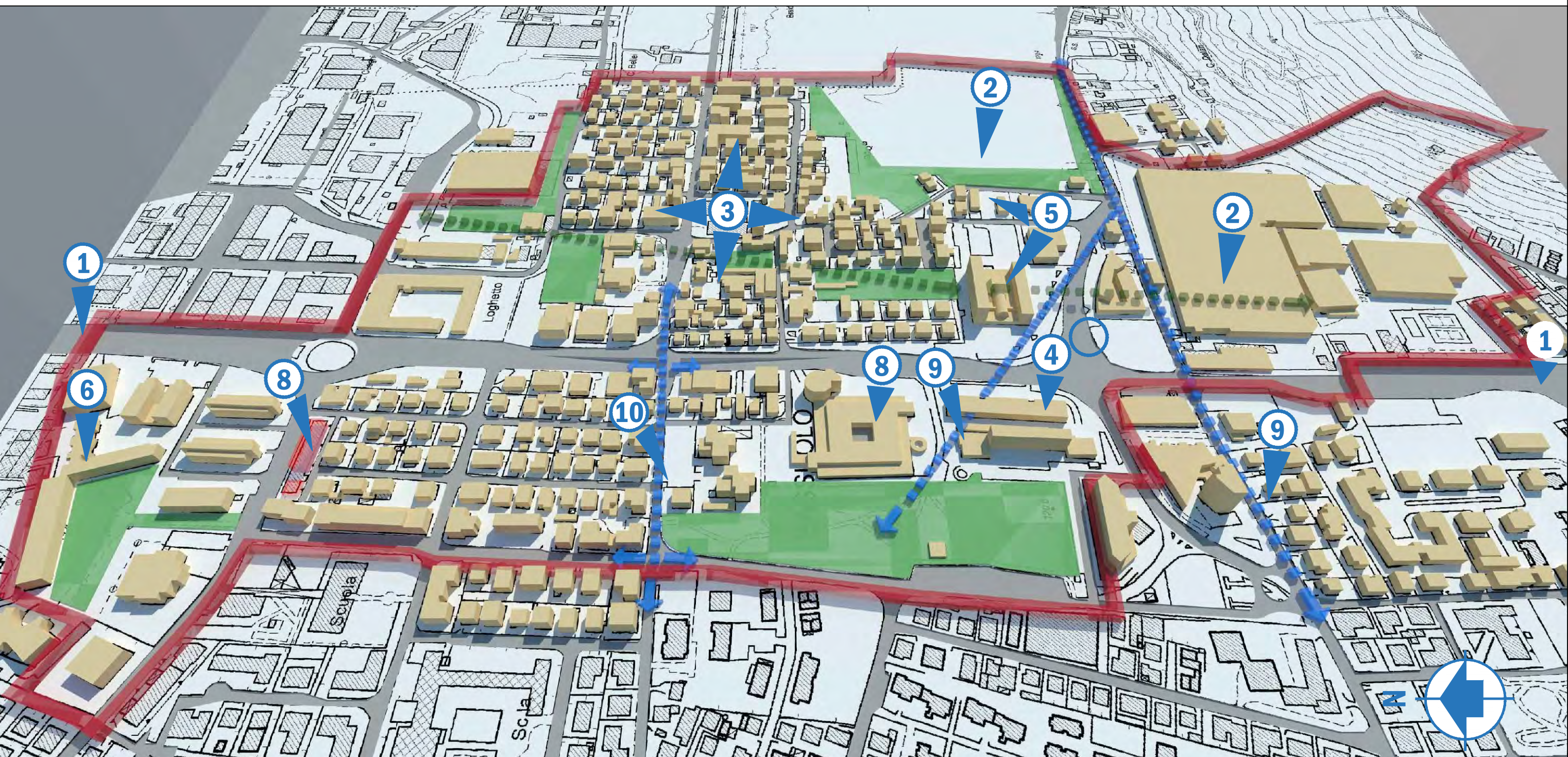
Bando "Rigenerazione Urbana" della Regione Emilia Romagna - Comune di Sassuolo (MO)
Strategia della Rigenerazione Urbana - Capoluogo Luoghi d'interesse e obiettivi d'intervento



Legenda

1. Circonvallazione Est - tratto per il quale si rendono necessarie misure di mitigazione degli impatti e di razionalizzazione del traffico (dall'intersezione con via da Verrazano a Nord alla intersezione con via Siena e via Torino a Sud)
2. Area industriale Cisa-Cerdisa, ceramiche dismesse e parzialmente demolite oggetto di piani di bonifica in corso e programmi di riqualificazione tramite PUA di iniziativa privata approvati o in corso di elaborazione
3. Quartiere Braida con esigenze di interventi diffusi di riqualificazione ambientale, implementazione delle dotazioni territoriali, riqualificazione delle reti tecnologiche, miglioramento dell'arredo urbano ed incremento degli spazi di verde pubblico, oggetto di un Laboratorio progettuale di Tecnica Urbanistica da parte dell'Università di Bologna e del percorso partecipato "Tessere la Città"
4. Area abbandonata (c.d. edificio 189) da riqualificare con parziale ricostruzione, con un nuovo disegno urbanistico del contesto e razionalizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali
5. Ambito "Mezzavia" interessato dal trasferimento della Coop ed aree interessate da edifici da riqualificare anche attraverso demolizione e ricostruzione tramite piano di riqualificazione" di iniziativa pubblica
6. Condominio "I Gerani" di recente costruzione con alloggi di proprietà comunale, non giunti a fine lavori e collaudo per fallimento dell'impresa esecutrice, da completare
7. Centro Commerciale Direzionale "I Quadri" sede degli uffici della Polizia Municipale (P.M.) da trasferire nell'edificio in progetto su area di proprietà comunale (intervento n. 8) per il quale si avanza richiesta di finanziamento nell'ambito del Bando Regionale per la rigenerazione urbana
8. Nuova sede della P.M. su area di proprietà comunale localizzata tenendo conto della esigenza di garantire funzioni di presidio e sicurezza del quartiere nel quale è particolarmente elevata la presenza di popolazione immigrata da paesi extracomunitari
9. Razionalizzazione ed implementazione del sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti per garantire connessioni sicure con il contesto ed il sistema dei servizi esistenti con particolare riferimento alla connessione tra gli "Ambiti da riqualificare di rilevanza sovracomunale" - ex Cisa Cerdisa - e quartiere Braida con centro storico e stazione ferroviaria
10. Completamento e riqualificazione della connessione ciclopedonale di rilevanza provinciale tra il settore sud-orientale di Sassuolo con il centro storico, la stazione ferroviaria ed il sistema dei servizi esistenti nel capoluogo (ciclabile Sassuolo - Fiorano - Maranello)

Bando "Rigenerazione Urbana" della Regione Emilia Romagna - Comune di Sassuolo (MO)
Strategia della Rigenerazione Urbana - Capoluogo **Luoghi d'interesse e obiettivi d'intervento**

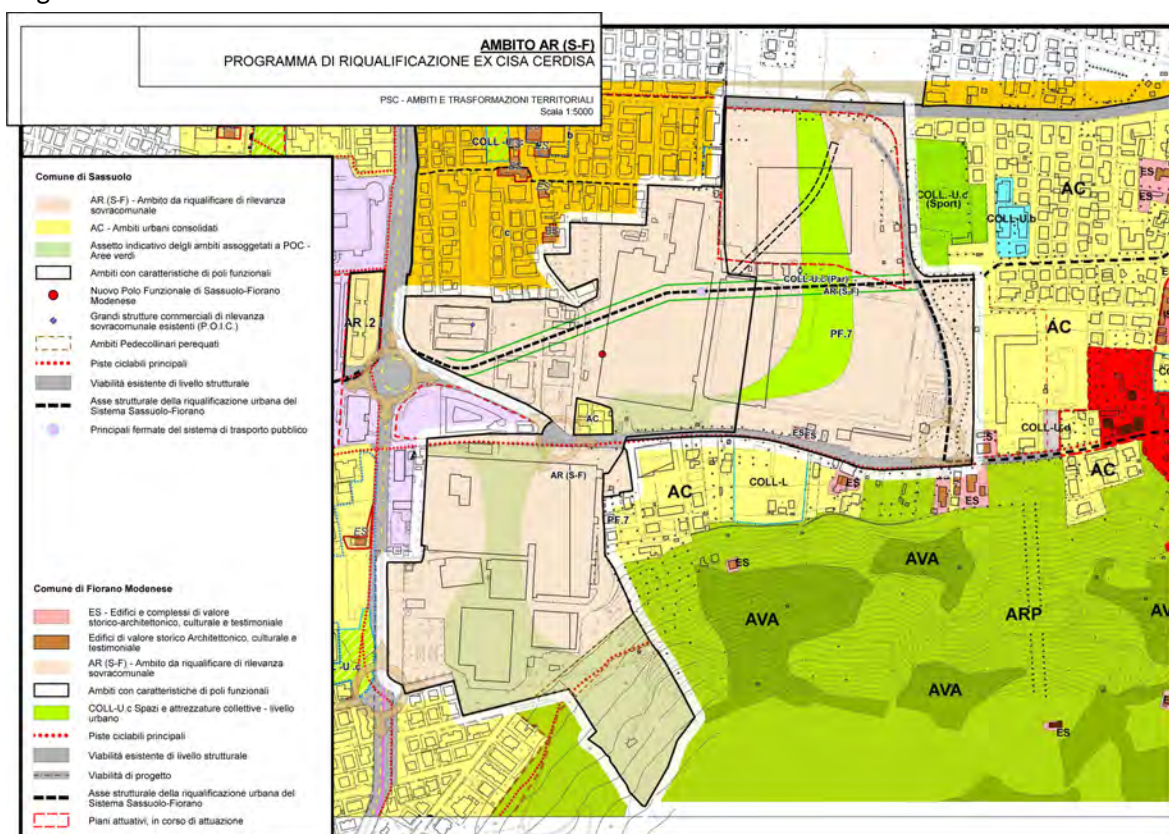


- Legenda**
1. Circonvallazione Est _ tratto per il quale si rendono necessarie misure di mitigazione degli impatti e di razionalizzazione del traffico (dall'intersezione con via da Verrazzano a Nord alla intersezione con via Siena e via Torino a Sud)
 2. Area industriale Cisa-Cerdisa, ceramiche dismesse e parzialmente demolite oggetto di piani di bonifica in corso e programmi di riqualificazione tramite PUA di iniziativa privata approvati o in corso di elaborazione
 3. Quartiere Braida con esigenze di interventi diffusi di riqualificazione ambientale, implementazione delle dotazioni territoriali, riqualificazione delle reti tecnologiche, miglioramento dell'arredo urbano ed incremento degli spazi di verde pubblico, oggetto di un Laboratorio progettuale di Tecnica Urbanistica da parte dell'Università di Bologna e del percorso partecipato "Tessere la Città"
 4. Area abbandonata (c.d. edificio 189) da riqualificare con parziale ricostruzione, con un nuovo disegno urbanistico del contesto e razionalizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali
 5. Ambito "Mezzavia" interessato dal trasferimento della Coop ed aree interessate da edifici da riqualificare anche attraverso demolizione e ricostruzione tramite piano di riqualificazione" di iniziativa pubblica
 6. Condominio "I Gerani" di recente costruzione con alloggi di proprietà comunale, non giunti a fine lavori e collaudo per fallimento dell'impresa esecutrice , da completare
 7. Centro Commerciale Direzionale "I Quadrati" sede degli uffici della Polizia Municipale (P.M.) da trasferire nell'edificio in progetto su area di proprietà comunale (intervento n. 8) per il quale si avanza richiesta di finanziamento nell'ambito del Bando Regionale per la rigenerazione urbana
 8. Nuova sede della P.M. su area di proprietà comunale localizzata tenendo conto della esigenza di garantire funzioni di presidio e sicurezza del quartiere nel quale è particolarmente elevata la presenza di popolazione immigrata da paesi extracomunitari
 9. Razionalizzazione ed implementazione del sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti per garantire connessioni sicure con il contesto ed il sistema dei servizi esistenti con particolare riferimento alla connessione tra gli "Ambiti da riqualificare di rilevanza sovracomunale" - ex Cisa Cerdisa - e quartiere Braida con centro storico e stazione ferroviaria
 10. Razionalizzazione ed implementazione del sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti per garantire connessioni sicure con il contesto ed il sistema dei servizi esistenti con particolare riferimento alla connessione tra gli "Ambiti da riqualificare di rilevanza sovracomunale" - ex Cisa Cerdisa - e quartiere Braida con centro storico e stazione ferroviaria

2. IL PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

Il piano di azione della strategia della rigenerazione, configurato per quanto concerne gli interventi pubblici nel progetto integrato di cui al precedente punto 1.1, che solo in piccola parte costituiscono oggetto di richiesta di contributo che si avanza per la costruzione della sede unica del Corpo di Polizia Municipale e per la realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto, non può prescindere dal contributo che può essere dato al miglioramento della qualità urbana ed ambientale dagli interventi di iniziativa privata già avviati ed in corso di attuazione, oggetto di accordi per l'inserimento nel POC vigente dei Comuni di Sassuolo e Fiorano.

Ci si riferisce in particolare agli ambiti da riqualificare di rilevanza sovracomunale siglati nel PSC vigente AR (S-F) PF8 in Comune di Sassuolo e AR (S-F) PF7 in Comune di Fiorano di fatto coincidenti con l'area dismessa dell'ex ceramica Cisa - Cerdisa dalla cui attuazione, avviata per il primo stralcio del sub - ambito C derivano al Comune maggiori dotazioni di spazi pubblici, aree verdi e spazi permeabili pubblici e privati in contesti prima completamente impermeabilizzati ed in stato di degrado.



Al riguardo, la scheda norma di POC a fronte di una St di 386.038 mq dei quali 235.326 situati in Comune di Sassuolo e 150.712 in Comune di Fiorano e di una superficie complessiva (SC) costruibile di 120.736 mq, cui si possono aggiungere ulteriori 2.000 mq di SC derivanti da possibili trasferimenti, quantifica la SC costruibile e le aree verdi disaggregandole per Comune come segue:

	SC (mq)	Verde: parametri	Verde: quantità minima (mq)	Totale (mq)
Residenza Sassuolo	30.166	40% SC	12.0660	64.653
Residenza Fiorano	17.554	50 SC	8.777	
Altri usi	73.016	60% SC	43.810	
Quantità da PSC				65.000
Totale complessivo PSC		Verde pubblico + area verde perequata (26.665 mq)		91.665 (23,74% St)

La residenza a Sassuolo corrisponde a circa 300 nuovi alloggi realizzabili nel sub ambito A, cui si

aggiungono ulteriori 175 alloggi costruibili nel sub ambito B che ricade in Comune di Fiorano per un totale di circa 475 nuovi alloggi, dei quali il 20% di edilizia convenzionata ERS come da L.R. 20/2000. Dei 73.016 mq, di altri usi 10.000 mq di SC sono riservati a funzioni pubbliche (6.100 mq di SC nel sub ambito A di Sassuolo).

Gli spazi permeabili sono quantificati in 139.555 mq (36,15% della St) dei quali 89.538 nei sub ambiti A, C, D, localizzati a Sassuolo.

Sono evidenti quindi i benefici di natura urbanistica ed ambientale e di carattere pubblico che derivano dall'attuazione del programma di riqualificazione Cisa - Cerdisa che è di attuazione privata e non richiede l'investimento di risorse pubbliche.

Va anzi evidenziato che il Comune potrà beneficiare delle risorse derivanti dalla valorizzazione patrimoniale degli ambiti di trasformazione AR (SF) Cisa - Cerdisa inseriti nel POC "intercomunale" come da tabella allegata al POC stesso che prevede per il Comune di Sassuolo l'introito di € 2.248.000, in caso di attuazione dei sub ambiti A, C, D, del PSC vigente, il 30% dei quali spendibili in opere di interesse pubblico anche esterne agli ambiti inseriti nel POC.

Il PIANO DI AZIONE, sia per l'estensione delle aree investite che per la complessità degli interventi di rigenerazione previsti in aree edificate da demolire, nonché per la consistenza degli interventi privati e pubblici richiesti e per le sinergie da perseguire si pone l'obiettivo strategico di:

- Giungere a soluzioni progettuali definitive in tempi medi, e comunque prima della data ultima prevista dalla L.R. 24 per l'approvazione del PUG, per i comparti A, C, D, dell'ambito Cisa - Cerdisa ricadenti in Comune di Sassuolo;
- Sottoscrivere gli accordi operativi richiesti dalla L. 24/2017 e conseguentemente predisporre le convenzioni di cui al comma 5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 per definire il cronoprogramma degli interventi di bonifica eventualmente ancora da fare, degli interventi urbanizzativi ed edificatori ed incamerare le aree pubbliche previste in cessione al Comune nella scheda norma di PSC e di POC e la quota parte di extraoneri da impiegare in opere di pubblica utilità fuori comparto;
- Completare la realizzazione dell'edificio in cui trasferire il corpo unico di Polizia Municipale e gli interventi di connessione della nuova struttura pubblica con il sistema dei percorsi ciclopedonali esistente in conformità al progetto preliminare di cui si richiede il finanziamento con i fondi messi a bando;
- Predisporre il progetto di riordino urbanistico e di riqualificazione del quartiere storico di Braida con particolare riferimento all'implementazione degli spazi a verde pubblico, di aggregazione comunitaria e sociale, di mitigazione degli impatti da rumore ed inquinamento atmosferico derivanti dalla vicinanza della strada di circonvallazione nord est tenendo conto e portando a sintesi i diversi studi e progetti fino ad oggi elaborati nonché avendo presenti i bisogni rilevati e le opportunità evidenziate attraverso il "percorso partecipativo per la rigenerazione urbana del comparto Cisa - Cerdisa - quartiere Braida - Mezzavia" che si intende qui integralmente richiamato e al quale si rimanda per gli aspetti di dettaglio e per le alternative d'intervento prefigurate.

Gli strumenti per attuare la strategia della rigenerazione così configurata sono:

- La redazione e l'approvazione nei modi di legge di progetti di iniziativa pubblica o predisposti in forma coordinata e condivisa pubblico - privato attraverso specifici accordi operativi;
- L'eventuale indizione di concorso di idee per la progettazione a carattere planivolumetrico del sub ambito "D" dell'ambito AR(SF) PF8 del comparto Cisa - Cerdisa ricadente in Comune di Sassuolo (isolato Mezzavia) ampliato, con specifica variante al PSC ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, alle aree contermini e degradate a nord/est di Via Adda e Via Ticino dove è collocata la scuola dell'infanzia; alle aree edificate di proprietà private poste in fregio a via Circonvallazione nord - est sede del mobilificio "Nava" ed edifici residenziali in stato di abbandono; alle aree di pertinenza dell'edificio in stato di abbandono al n° 189 di via Circonvallazione nord - est.

I bisogni ai quali si intende rispondere sono quelli, già evidenziati in sede di redazione del PSC: di bonifica, rigenerazione e recupero di aree degradate ed in stato di abbandono inglobate nel tessuto consolidato della città con miglioramento delle dotazioni di servizi di interesse collettivo, di spazi

pubblici e delle aree permeabili; di rafforzamento della funzione di presidio e di attenuazione delle criticità di ordine sociale ed economico della zona d'interesse, obiettivi ai quali può contribuire la nuova sede del corpo unico di Polizia Municipale e l'implementazione degli spazi pubblici e dei luoghi di socialità da reperire nel quartiere storico di Braida.

Gli indicatori da considerare e da monitorare nei prossimi 5/10 anni da parte dei competenti uffici comunali per valutare l'efficacia e la buona riuscita della strategia della rigenerazione che si mette in campo, si possono evidenziare come segue:

- Completamento degli interventi di demolizione e bonifica nel sub ambito A Cisa - Cerdisa;
- Sottoscrizione entro i prossimi 5 anni degli accordi operativi e convenzioni per l'attuazione degli interventi urbanizzativi nel sub - ambito "A" Cisa - Cerdisa ed acquisizione al patrimonio comunale delle aree edificabili previste in cessione al Comune di Sassuolo pianificate libere da edifici e livellate come previsto dalla scheda norma di POC (area 17.000 mq per la realizzazione di attrezzature pubbliche, residenza sociale e trasferimenti edificatori convenzionati con il Comune");
- Attuazione del sub ambito "C" del comparto Cisa - Cerdisa ed acquisizione alla proprietà pubblica di tutte le aree pubbliche previste nel PUA in variante attualmente in itinere per il medesimo 1° stralcio funzionale;
- Indizione del concorso di idee per il sub - ambito "D allargato" del comparto Cisa - Cerdisa o, in alternativa, sottoscrizione dell'accordo operativo e presentazione dei relativi progetti a carattere planivolumetrico almeno per il sub - ambito "D", nella perimetrazione del PSC vigente;
- Predisposizione dei progetti preliminari ed esecutivi per il miglioramento e l'implementazione del sistema dei percorsi ciclopeditoni e realizzazione di quelli di connessione della nuova sede del corpo unico di Polizia Municipale per il quale si avanza richiesta di contributo;
- Realizzazione della nuova sede del corpo unico di Polizia Municipale;
- Aumento degli spazi permeabili del quartiere ed aumento dell'equipaggiamento verde in misura almeno pari alla metà delle aree a verde pubblico presenti nell'ambito di rigenerazione al 2018 (circa 4,5 ha).

3. INTERVENTI ED AZIONI OGGETTO DI RICHIESTA DI CONTRIBUTO

3.1. LA NUOVA SEDE DEL CORPO UNICO DELLA POLIZIA MUNICIPALE

Sulla base del percorso intrapreso nel progetto organico per la prevenzione del disagio sociale che già nel 2011 aveva portato alla elaborazione dello studio di prefattibilità ambientale e progetto preliminare per la realizzazione di un edificio polifunzionale in via San Pietro 6, gli uffici tecnici comunali hanno redatto lo studio di fattibilità tecnica ed economica ed il progetto "preliminare" dell'edificio in cui sorgerà la nuova sede del corpo unico di Polizia Municipale trasferito dall'attuale sede localizzata in fregio alla circonvallazione nord - est in locali in affitto del centro commerciale direzionale "I Quadrati" dove è ubicato anche l'ufficio tecnico comunale.

La scelta localizzativa, per la quale si sono valutate diverse soluzioni ubicazionali, è resa oggi possibile dall'avvenuta demolizione del condominio esistente sui mappali 387 - 388 - 389 del Fg 24 in via San Pietro n° 6, oggi in disponibilità della pubblica amministrazione essendosi conclusa nel 2009 la procedura d'esproprio per la sua acquisizione.



Vista dell'area d'intervento

La necessità della costruzione della nuova sede del corpo unico di Polizia Municipale nell'area di via San Pietro, a poche decine di metri dalla rotatoria esistente all'incrocio con via Circonvallazione nord - est, oltre che da motivazioni economiche e logistiche è data dalla volontà della Amministrazione Comunale in carica di garantire nel contesto urbano di riferimento l'indispensabile funzione di presidio sociale che la presenza dell'ufficio pubblico svolge in ciò contribuendo a contrastare il rischio di microcriminalità che il quadro conoscitivo ha evidenziato.

3.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il progetto rappresentato nelle allegato cartografie A3 - riduzione degli elaborati originali in scala 1:200 e 1:100 (planimetria d'insieme, piante, prospetti, sezioni) si colloca in fregio a via San Pietro lato sud sul lotto (Fg 24 particelle 387 - 388 - 389) avente superficie di mq 2.400 circa prima occupato da un edificio condominiale demolito.

Per ciò che attiene alla destinazione urbanistica. L'area considerata ricade nell'ambito COLL U.a - "zona per attrezzature collettive (P.a.) sedi della Pubblica Amministrazione, della Sicurezza Pubblica e Protezione Civile", come riportato nelle tavole 1c del PSC vigente e del RUE del Comune di Sassuolo. Tale ambito è disciplinato dagli art. 69, 71 e 72 delle norme del PSC, nonché dall'art. 108 dalle norme del RUE.

Relativamente ai vincoli ed alle tutele a cui è soggetta l'area d'intervento, il PSC, adeguato alla pianificazione Provinciale (PTCP 2009, titolo III, IV, V, VIII e IX) prevede quanto segue :

Tav. 2c "Tutele e vincoli di natura ambientale" : l'area rientra nel perimetro delle zone di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura, con grado di vulnerabilità alto, e nel perimetro delle aree di ricarica indiretta della falda (settore di ricarica di tipo B);

Tav. 3c "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica ed antropica" : l'area rientra nel limite delle aree soggette a criticità idraulica;

Microzonazione sismica di I e II livello del Comune di Sassuolo : l'area appartiene alla successione litostratigrafica a nord della faglia-fessura di Sassuolo, con affioranti le Unità Quaternarie Continentali (zone stabili-2010), assoggettata al secondo livello di approfondimento secondo le disposizioni contenute nella microzonazione stessa.

3.3. QUADRO AMBIENTALE ED IMPATTI GENERATI

Per valutare il quadro ambientale e gli impatti che la realizzazione dell'edificio produce è stato redatto dal progettista Arch. Alessandro Mordini lo "Studio Preliminare Ambientale Paesaggistico che si intende qui integralmente richiamato. Detto studio, oltre all'inquadramento urbanistico

riportato al precedente punto 3.2 sviluppa i seguenti temi:

- Quadro Ambientale Generale
- Aspetti idrogeologici ed idraulici
- Aspetti Acustici con evidenziazione del Piano di Classificazione Acustica (III classe per la zona) e degli interventi previsti nel contesto dal Piano di Risanamento Acustico di cui è dotato il Comune
- Aspetti paesaggistici e storico-archeologici
- Aspetti energetici ed emissioni in atmosfera.

Dopo aver affrontato i temi riportati e non avendo rilevato elementi negativi rispetto alla fattibilità delle opere programmate lo studio conclude come segue:

“Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il fabbricato oggetto d’intervento si configuri, rispetto al precedente, come un miglioramento della qualità urbana dell’area in cui ricade, sia dal punto di vista dell’edificato, sia per ciò che attiene la percezione di sicurezza della popolazione: infatti il porre un presidio di polizia municipale in un’area consente a chi la vive di sentirsi maggiormente considerato e tutelato dalle istituzioni.

Per ciò che attiene alla tutela ambientale, l’edificio si inserisce in una zona urbanizzata consolidata evitando il consumo di territorio vergine e si sviluppa considerando la sostenibilità ambientale come priorità, riducendo i gas serra potenzialmente prodotti, essendo realizzato in classe energetica A”.

3.4. LE CONNESSIONI CICLOPEDONALI CON IL CONTESTO



Estratto della Mappa dei percorsi ciclabili del Comune di Sassuolo aggiornata al Gennaio 2017

L’area d’intervento in via San Pietro 6 è già connessa con il sistema dei percorsi ciclopeditoni esistenti evidenziato nella “mappa dei percorsi ciclabili” del Comune di Sassuolo di cui si allega uno stralcio relativo alla zona d’interesse.

La costruzione della nuova sede del corpo unico di Polizia Municipale richiede tuttavia di migliorare la situazione esistente nello stato di fatto non solo attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che il lotto d’intervento richiede, ma anche prevedendo il miglioramento in termini di sezione, materiali di pavimentazione, segnaletica e pubblica illuminazione con luci a led dei tratti di connessione con la rete esistente meglio evidenziati nel progetto preliminare oggetto di richiesta di contributo.

4. FATTIBILITÀ E GOVERNANCE

L’attuazione del processo di rigenerazione è garantita in termini di condizioni di fattibilità tecnica ed amministrativa, di quadro economico - finanziario, di capacità di gestione ed attuazione del processo nel tempo, di effetti ed esternalità previste sul contesto dai seguenti elementi:

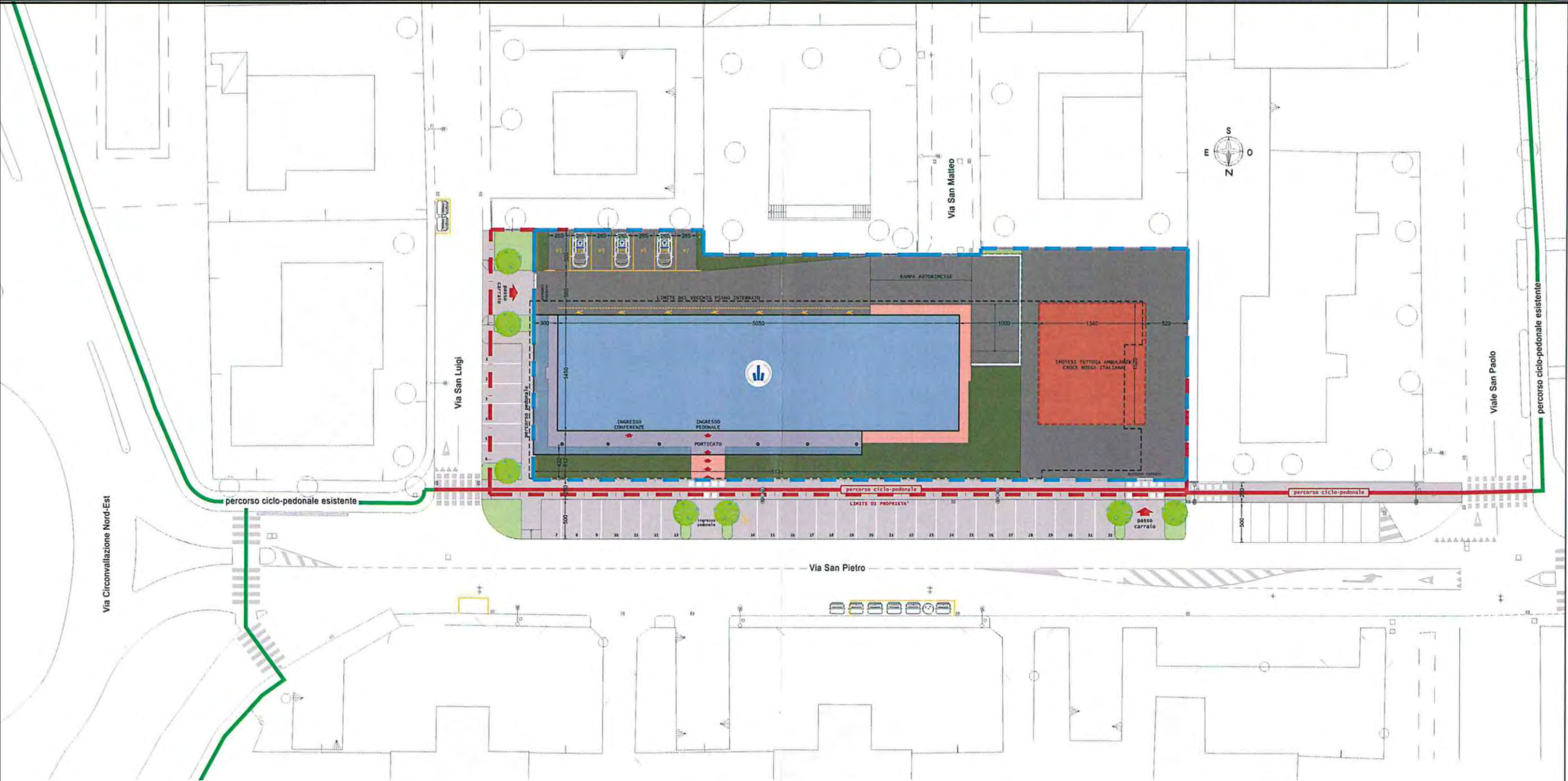
-
- A) relativamente alla strategia della rigenerazione d'ambito urbano e cioè delle aree pubbliche e private ricomprese entro il perimetro di rigenerazione evidenziato nelle allegate planimetrie A3 l'attuazione del processo è assicurata:
- A1) dalla completa rispondenza tra strumentazione urbanistica vigente (PSC, RUE, POC) ed interventi ed azioni di riassetto non solo prefigurate nel medio termine ma già concretamente definite da accordi sottoscritti con i privati interessati all'attuazione dei sub ambiti A, B, C del comparto Cisa - Cerdisa nei quali, oltre all'inserimento nel POC vigente sono stati approvati i piani di bonifica, sono avvenuti gli interventi di demolizione nei sub ambiti B e C, sono stati approvati o sono in itinere i piani attuativi per il trasferimento del supermercato coop dall'isolato Mezzavia nel 1° stralcio funzionale del sub ambito "C" e si potrebbero già adottare i PUA di iniziativa privata previsti per i sub ambiti A, C, D localizzati in Comune di Sassuolo.
- A2) dal fatto che per le aree di proprietà privata trattasi di ambiti di PSC e RUE vigenti ad intervento diretto per i quali basta presentare i progetti ed i relativi titoli abilitativi rispettando le vigenti norme urbanistiche uniformandosi agli obiettivi e alle azioni richiamati ai paragrafi precedenti della presente relazione illustrativa che derivano dal percorso partecipato "tessere la città".
- A3) dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di portare a sintesi ed inserire nel programma triennale delle opere pubbliche gli interventi di implementazione delle aree per servizi pubblici e di interesse collettivo previste dal percorso partecipato "tessere la città" per il quartiere storico di Braida adottando, ove occorra, le varianti specifiche alla vigente strumentazione urbanistica comunale nel nuovo strumento unico di pianificazione il PUG.
- A4) dal fatto che per gli interventi e le azioni che interessano la razionalizzazione del traffico leggero e pesante su gomma e il completamento ed il riordino del sistema dei percorsi ciclopedonali per una mobilità dolce ed in sicurezza trattasi di investire aree e spazi che per la quasi totalità sono già di proprietà pubblica ovvero devono essere cedute al Comune nell'ambito degli accordi e delle convenzioni attuative sottoscritte e da sottoscrivere con i privati per gli interventi già inseriti in POC.
- B) relativamente agli interventi per i quali si avanza richiesta di contributo trattasi di opere pubbliche (nuova sede del corpo unico di Polizia Municipale e percorsi ciclopedonali di connessione con il contesto) che investono aree già di proprietà pubblica, conformi alla vigente strumentazione urbanistica previste in attuazione nel prossimo triennio per le quali sono già elaborati lo studio di fattibilità tecnico - economica ed il progetto preliminare definito nelle sue caratteristiche planivolumetriche funzionali e d'uso.
- La capacità di gestione e di attuazione del processo è garantita dalle competenze degli uffici tecnici comunali, dal fatto che le opere pubbliche siano in parte finanziate e finanziabili con gli extra-oneri derivanti dalle valorizzazioni patrimoniali dei sub ambiti Cisa - Cerdisa oggetto di accordo con i privati ed ovviamente dal contributo FCS per il quale si partecipa al bando regionale.
- I benefici di pubblica utilità e le esternalità previste sul contesto sono stati illustrati nei precedenti paragrafi della presente relazione.

QUADRO ECONOMICO PROGETTO

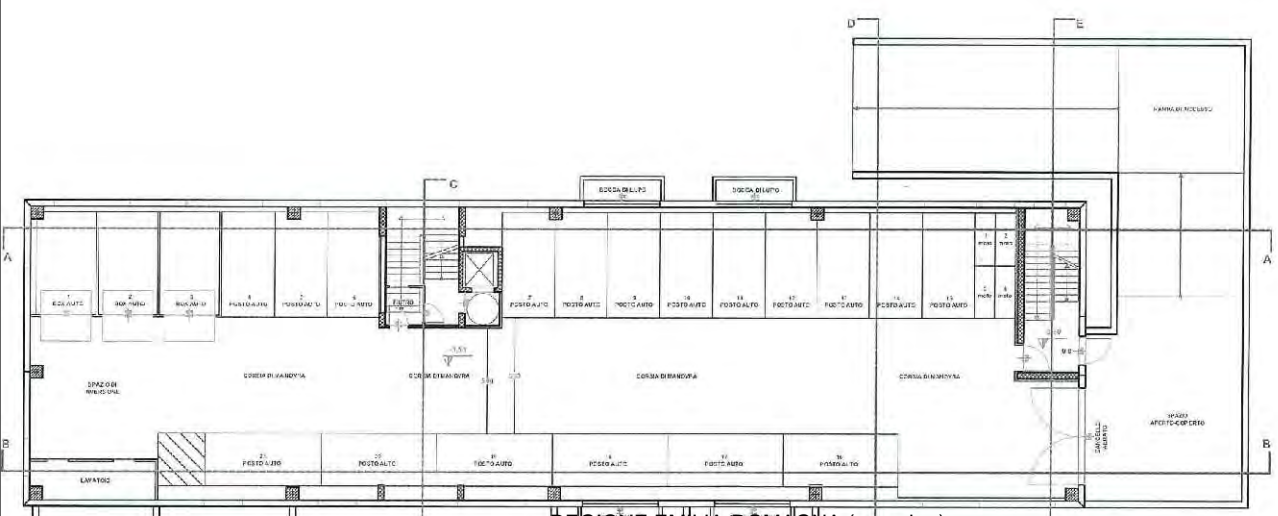
Descrizione		Importi	
A	LAVORI A BASE D'ASTA		
1	Importo lavori 1 stralcio	€	234.000,00
2	Importo lavori 2 stralcio	€	2.000.000,00
3	Importo lavori	€	
	SOMMANO	€	2.234.000,00
B	ONERI		
1	Importo oneri per la sicurezza 1 stralcio	€	10.046,39
2	Importo oneri per la sicurezza 2 stralcio	€	50.000,00
3	Importo mano d'opera	€	
	SOMMANO	€	60.046,39
	TOTALE (A+B)	€	2.294.046,39
C	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
		I.V.A.	
1	Lavori in economia, previsti in prog., esclusi dall'appalto	22%	0,00 €
2	Rilievi, accertamenti e indagini	22%	660,00 €
3	Allacciamenti	22%	1.540,00 €
4	Imprevisti	22%	6.505,40 €
5	Acquisizione aree o immobili	22%	0,00 €
6	Accantonamento di cui all'art.133 c.3, D.Lgs. n.163/06	22%	0,00 €
7	Spese per attività di consulenza o di supporto	22%	0,00 €
8	Spese per commissioni giudicatrici	22%	0,00 €
9	Spese per ANAC	22%	132,00 €
10	Fondo Incent. 2%		
11	Spese tecniche per:		
11.a	progettazione	€	100.000,00
11.b	coordinam. per la sicurezza in fase di progettazione	€	0,00
11.c	direzione lavori	€	0,00
11.d	frazionamento e/o accatastamento	€	0,00
11.e	coordinam. per la sicurezza in fase di esecuzione	€	0,00
11.f	collaudo tecnico-amministrativo	€	9.500,00
11.g	collaudo statico	€	4.500,00
11.h	collaudi specialistici	€	6.000,00
	Sommano spese tecniche (da 11.a a 11.h)	€	120.000,00
12.a	C.N.P.A.I.A. 4%	€	4.800,00
12.b	I.V.A. su spese tecniche: 22%	€	27.456,00
	Totale spese tecniche	€	152.256,00
12.c	I.V.A. su lavori: 22%	€	491.480,00
12.d	I.V.A. su oneri finalizzati alla sicurezza: 22%	€	13.210,21
12.e	I.V.A. su somme a disposizione (da c.1 a c.9)	€	8.837,40
	Sommano spese per I.V.A. ed altre imposte (da 12.a a 12.e)	€	545.783,61
	SOMMANO	€	705.953,61
	TOTALE GENERALE (A+B+C)	€	3.000.000,00

PROGETTO - INQUADRAMENTO GENERALE CON PROLUNGAMENTO PISTA CICLABILE

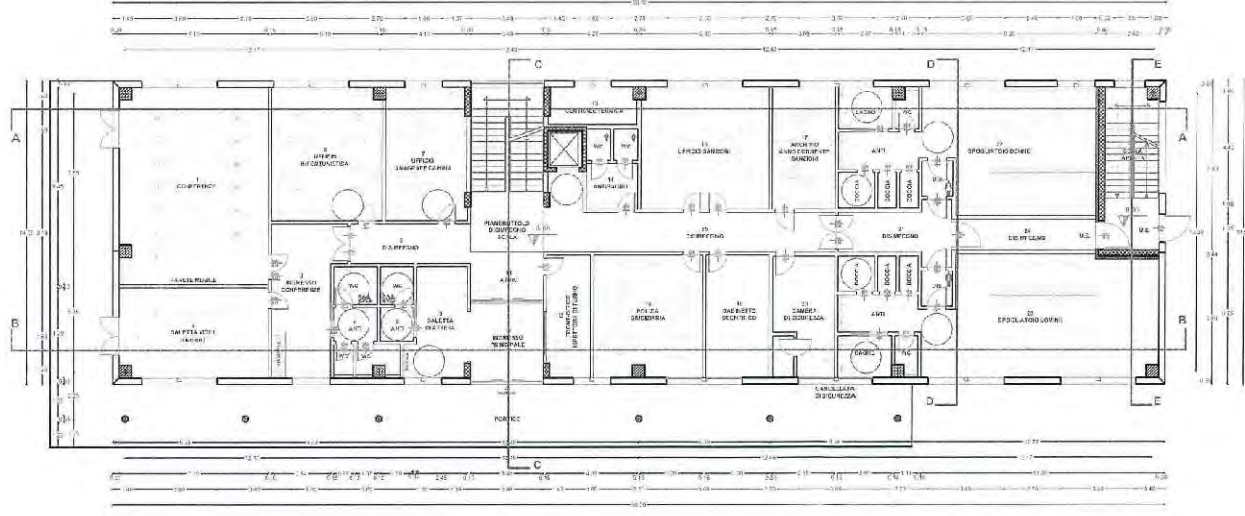
LEGENDA



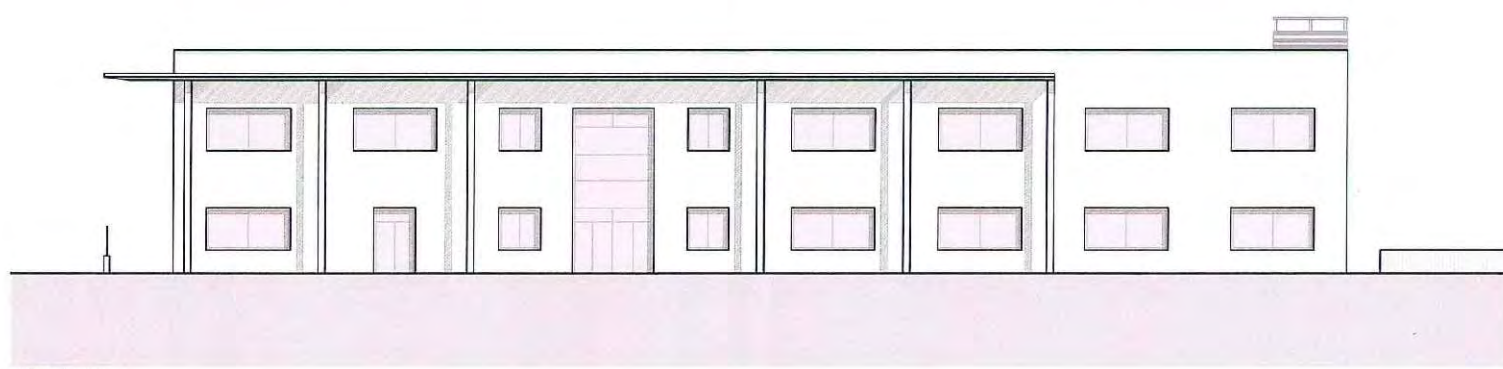
-  CONFINI DI PROPRIETA'
-  LIMITE PERTINENZIALE DELLA NUOVA AREA CORTILIVA
-  PERCORSI CICLO-PEDONALE ESISTENTI
-  PERCORSI CICLO-PEDONALE IN PROGETTO
-  BASE TERRITORIALE Stralcio Aerofotogrammetrico
-  SEDE POLIZIA MUNICIPALE
-  IPOTESI TETTOIA AMBULANZE CROCE ROSSA ITALIANA
-  VERDE PERTINENZIALE
-  PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN CONGLOMERATO BITUMINOSO
-  PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN LASTRE e/o MASSELLI
-  PARCHEGGI PERTINENZIALI
-  OPERE DI URBANIZZAZIONE (Parcheggi, Aluole, Alberi, Percorsi Pedonali e/o Ciclabili)
-  ACCESSO CARRAIO
-  PALO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
-  CASSONETTI R.S.U.



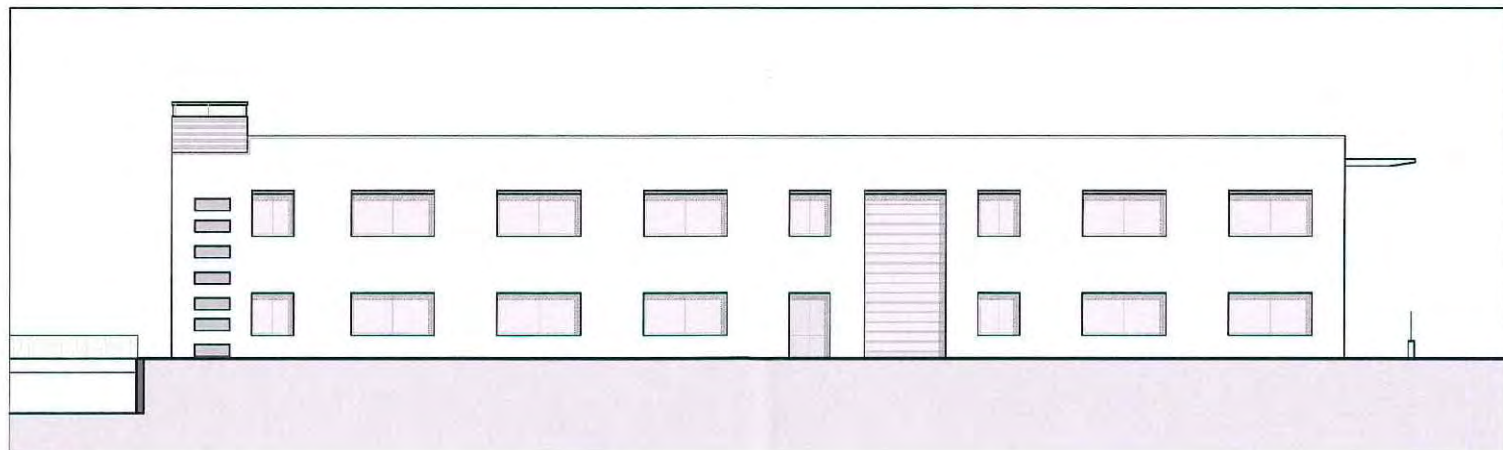
PIANTA PIANO INTERRATO



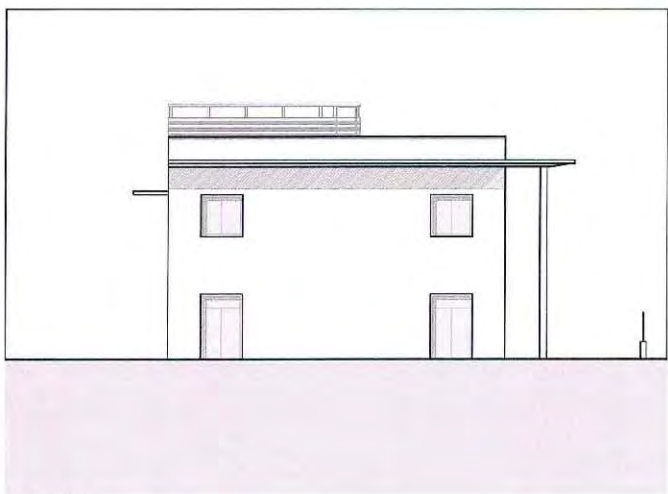
PIANTA PIANO TERRA



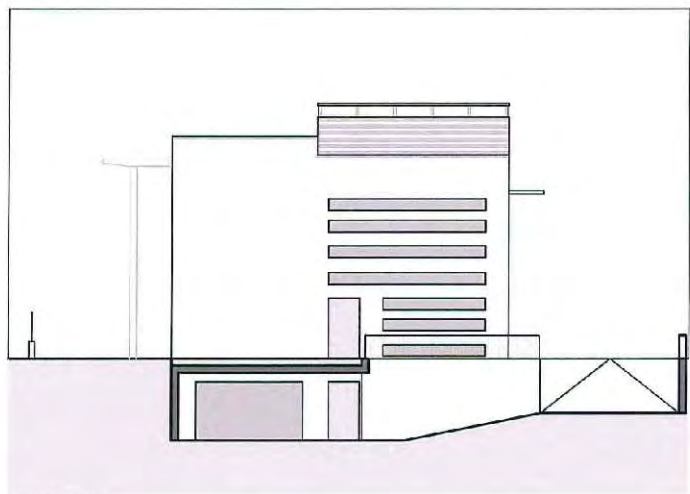
PROSPETTO NORD



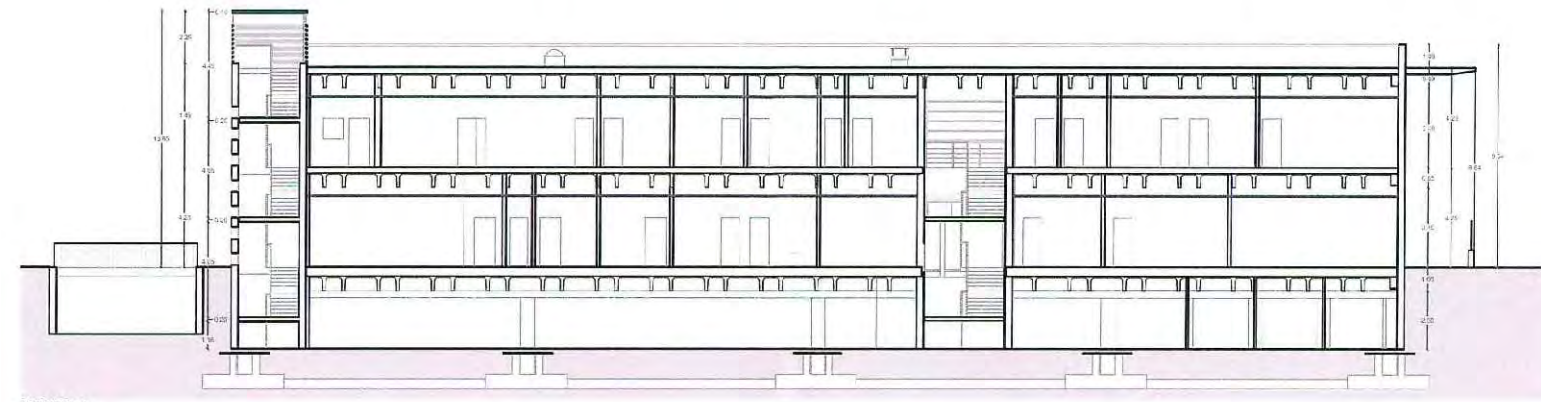
PROSPETTO SUD



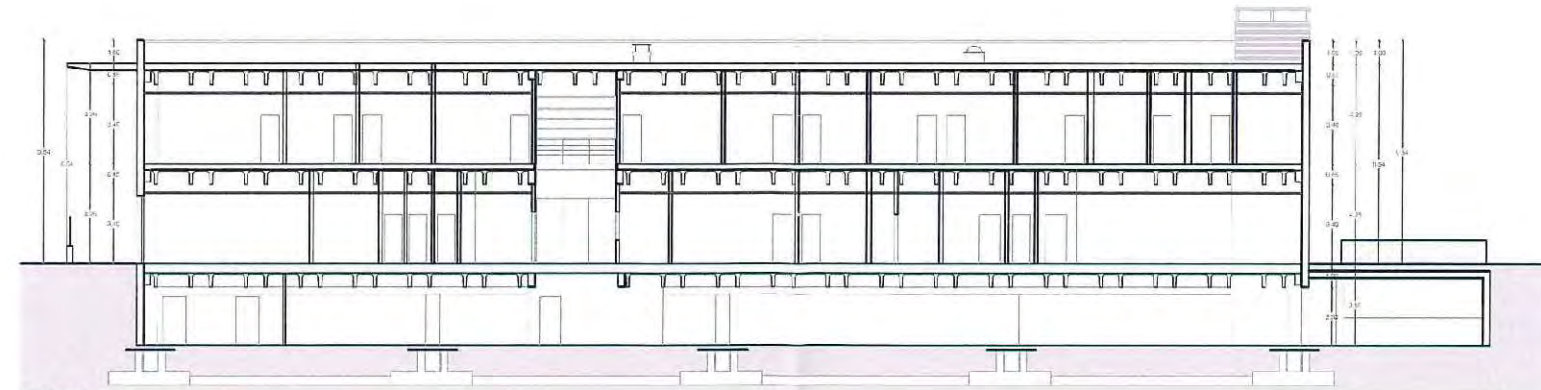
PROSPETTO EST



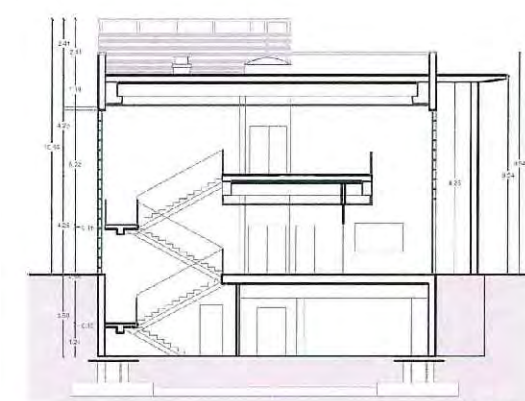
PROSPETTO OVEST



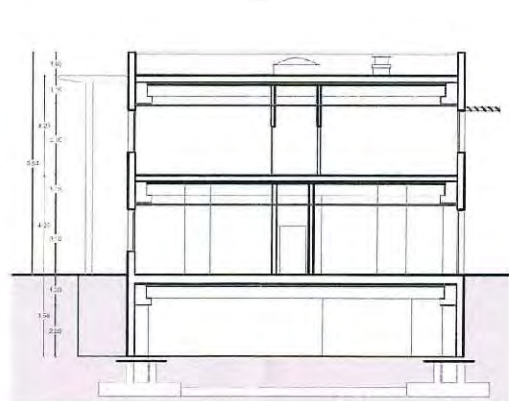
SEZIONE A-A



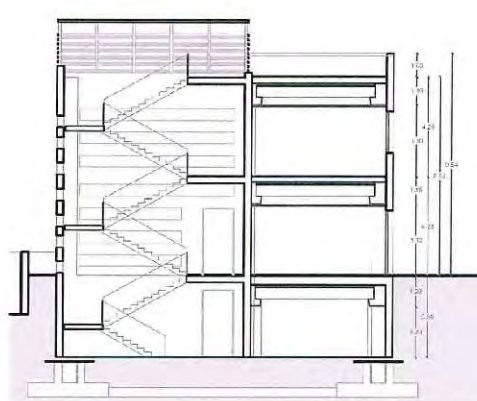
SEZIONE B-B



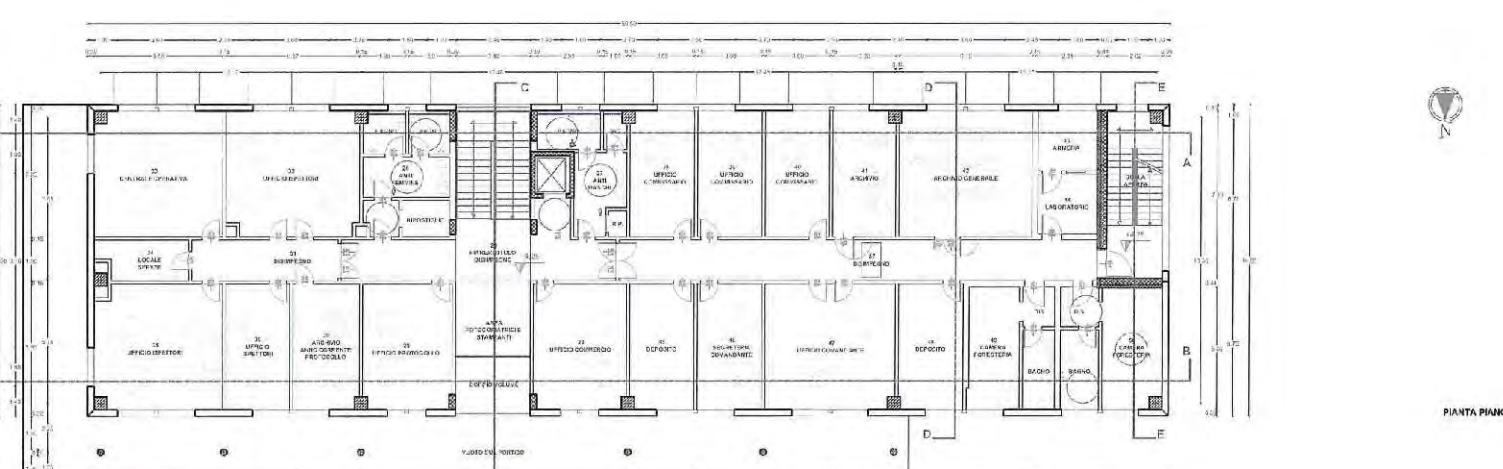
SEZIONE C-C



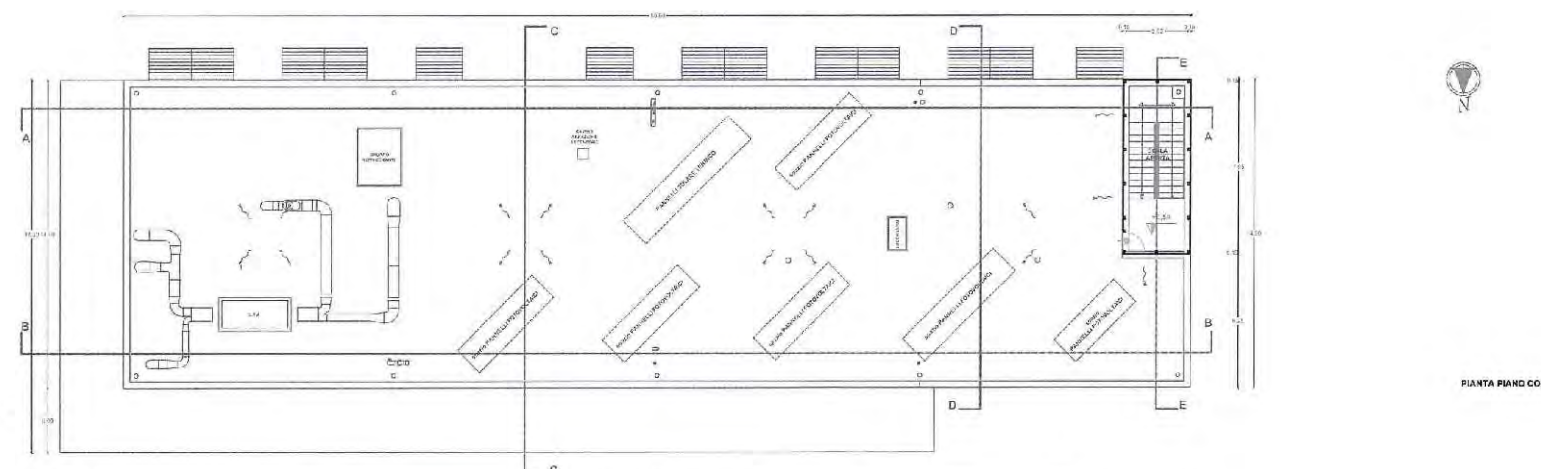
SEZIONE D-D



SEZIONE E-E



PIANTE PIANO PRIMO



PIANTE PIANO COPERTURA