



P i a n g o m u n e

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PROPOSTA DI PROGETTO

2021

VERSIONE APPROVATA



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

Il Sindaco
Gian Francesco Menani

Assessore all'Urbanistica
Ugo Liberi

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio
e Opere Pubbliche*
Andrea Illari

Il Segretario Comunale
Gregorio Martino

Ottobre 2019

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 18.716 mq , compresi i tratti di viale San Martino e via Solferino che attraversano l'ambito. *
Caratteri morfologici e funzionali	Tre parti di isolati ad est di via Magenta e a sud di via Radici in Monte, a lotti regolari, densamente edificati nei primi decenni del '900, con frequenti episodi di edilizia produttiva e di servizio inserita all'interno del tessuto..

*(esclusione dei mapp. 337-338 e parte di V.le San Martino
si veda allegata Tav. 2)

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

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

* si chiede di poter riutilizzare la capacità edificatoria a seguito di demolizione
fabbricato di proprietà Immobiltec Spa (ex stamperia comunale)

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

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

g) carichi insediativi massimi ammissibili

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

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

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST (b4) = 7.390 mq - Sup. Coperta edifici esistenti (b4) = 2.669,53 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Isolato compreso tra viale Peschiera, via Pia e un tratto del canale di Modena, e da una scadente qualità di manutenzione urbanistico-edilizia.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

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

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

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

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	La ripartizione della capacità insediativa avverrà per quota parte conteggiando le superfici edificate esistenti, e per la quota restante proporzionalmente alle superfici fondiarie. SC (b4) max = 5.556 mq di cui SC (b4) = mq 3.333,60 residenziali (60%) Quota di diritti edificatori assegnabili dal POC al Comune: SC = 2.680mq., di cui 60% per usi residenziali, con possibilità di trasferimento e permuta.
--------------------------------------	---

NOTE

- il sub. (b2) viene unito al sub (b1)
- il sub. (b3) viene in parte unito al sub (b1) ed in parte cambia ambito diventando "zona di complet. residenz."
- il sub. (b4) viene ridotto di mq 17 di ST

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

1 – QUADRO CONOSCITIVO**a) dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali**

Dati metrici	ST mq 6.343 (mapp.210-211-212-216-217-218-219-220-221-222-223-332-333-337-338-290parte)
--------------	--

3 - DIRETTIVE**e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Criteri specifici	Progetto di riqualificazione degli ex magazzini comunali attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia
-------------------	--

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

Funzioni	Terziario direzionale; Commercio al dettaglio, pubblici esercizi, servizi alla persona e all'impresa; artigianato di produzione compatibile con le funzioni urbane
Interventi ammessi	Ristrutturazione Urbanistica Ristrutturazione Edilizia Demolizione e Nuova Costruzione Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria

g) carichi insediativi massimi ammissibili

parcheggio multipianto pubblico / privato

Potenzialità edificatoria sub-ambito	ST mq 6.343 - (mapp.210-211-212-216-217-218-219-220-221-222-223-332-333-337-338) Superficie Coperta max Realizzabile = mq 3.200 Superficie Complessiva max Realizzabile = mq 13.000
--------------------------------------	--

