



COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDA RELATIVE AGLI AMBITI

AR.1d - VIA PIA VIA PESCHIERA

VERSIONE APPROVATA

RATIFICA DELLE VARIANTI AL PSC E RUE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO UNICO EX MART.53, COMMA 1, LETTERA A) DELLA L.R.24/2017 PER IL PROGETTO DI COSTRUZIONE DI PARCHEGGIO MULTIPIANO E RIQUALIFICAZIONE AREE PUBBLICHE

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

Giugno 2023

Denominazione ambito	Riqualificazione diffusa - Recupero urbano VIA PIA – VIA PESCHIERA	AR.1d
Localizzazione	L'ambito è in prossimità del centro storico di Sassuolo, delimitato da via Peschiera a sud, da via Palestro ad ovest, da via Radici in Monte e dalla ferrovia a nord e Piazza della Libertà ad est.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	ST = 78.176 mq. Superficie coperta degli edifici esistenti Scop = 27.723 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito di vecchia formazione, sorto lungo la direttrice storica (via Pia) dei collegamenti con la provincia di Reggio, alle spalle del complesso del Palazzo Ducale. Chiuso a nord dalla linea ferroviaria, è oggetto di un intenso traffico di attraversamento per l'accesso all'area urbana centrale. L'edificazione è densa e regolare negli isolati della parte ovest, mentre la parte est presenta la maggiore commistione di tipologie edilizie e funzioni, compresi l'ex Mercato Bestiame e il Macello Comunale.
Condizioni attuali	La superficie coperta è complessivamente di 27.700 mq., che corrisponde ad un rapporto di copertura calcolato sull'intera superficie territoriale dell'ambito pari al 35,1%.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Vulnerabilità idraulica	L'ambito per circa 1/3, da ovest a est, è soggetto ad esondazione in base alle norme di tutela del PAI "fascia di esondazione - fascia c".
Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati	Area urbanizzata con classe di infiltrabilità tendente a zero. La zona ricade tra le isopieze 95 e 100. Nell'area non sono presenti pozzi domestici né di acquedotto. La concentrazione di nitrati va da 20 a 30 mg/l.
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	Secondo la classificazione Arpa è estremamente elevata. Per il PTCP l'intero ambito ha "grado di vulnerabilità estremamente elevata".
Vincoli di tutela	Per il PTCP l'intero ambito ricade in "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranee (art. 12).

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limiti e condizioni	Efficienza reti tecnologiche
---------------------	------------------------------

3 - DIRETTIVE

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Realizzare un miglioramento diffuso della situazione urbanistica ed edilizia dell'area, in particolare nella zona est i cui isolati costituiscono un perno tra il
---	---

	centro storico-Palazzo Ducale e le aree a nord (stazione unificata, aree da trasformare), anche nella prospettiva di medio periodo dell'eliminazione della barriera costituita dalla ferrovia e dalla realizzazione di una linea di trasporto pubblico interurbano sulla direttrice Sassuolo-Maranello.
Obiettivi specifici	Progressiva sostituzione edilizia dei sub-ambiti individuati preliminarmente nella scheda d'ambito. Intervento di particolare entità è costituito dalla trasformazione dell'isolato delimitato da via Pia e via Peschiera.
Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Interventi coordinati di riqualificazione negli ambiti perimetrati, da definire in sede di POC, con sostituzione di tipologie edilizie (capannoni industriali, edifici obsoleti) e realizzazione di nuova edilizia e di recupero del patrimonio di interesse storico-testimoniale. Realizzazione di spazi e percorsi pedonali, e parcheggi pubblici. Recupero ambientale e urbanistico del tratto di canale di Modena che attraversa l'ambito.

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Criteri specifici	Vedi schede sub-ambiti
-------------------	------------------------

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; autorimesse.
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. Sono fatti salvi le modalità di intervento ed i parametri di cui al progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria	Differenziata in tre modalità: - trasformazione urbanistica - riqualificazione (recupero urbano) attraverso interventi di demolizione e ricostruzione: indice di recupero urbano $Ut = Ut1 + Ut2 = 0,15 ST + 0,50$ Sup.coperta preesistente - riqualificazione diffusa, attraverso singoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, sostituzione e ampliamento, con possibilità di incremento del 10% della SC esistente. Sono fatti salvi le modalità di intervento ed i parametri di cui al progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022
---------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Adeguamento percorsi pedonali; revisione dell'assetto viario complessivo in funzione della realizzazione dei parcheggi coperti (via Pia e valutazioni fattibilità piazza della Libertà e piazza Martiri)
---	--

Impianti e reti tecnologiche	da adeguare la rete fognaria
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	qualificazione spazi pubblici

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

	Miglioramento verde urbano di arredo Sicurezza percorsi pedonali e ciclabili Efficienza rete fognaria
--	---

l) elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT

	Miglioramento diffuso della qualità ambientale attraverso la ridistribuzione di funzioni e la creazione di fasce di mitigazione rispetto alla rete stradale
--	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

POC	Previo inserimento nel POC per gli interventi di riqualificazione sui comparti; interventi diffusi di qualificazione (una tantum 10% SC per adeguamento) attraverso RUE. Comparti attuativi da definire in sede di POC Sono fatti salvi le modalità di intervento ed i parametri di cui al progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022.
-----	--

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 = 19.674 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..

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.

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 nei sub-ambiti b e c, 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 (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 = 10.766mq. – Sup. Coperta degli edifici esistenti: 3.848mq.
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 Per il sub b2) le funzioni sono indicate nel progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022
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. Sono fatti salvi le modalità di intervento ed i parametri di cui al progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022

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 max = 6.738 8.300 mq., di cui SC = 4.043 4.980 mq. residenziali (60%), fatte salve le quantità e le funzioni come da progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022, suddivisa nei sub b2, b3, b4: sub b2 = 583 mq come da progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022
--------------------------------------	---

	sub b3 = 1182 2464 mq sub b4 = 5.556 mq. Quota di diritti edificatori assegnabili dal POC al Comune: SC = 4.000 mq., di cui 60% per usi residenziali, con possibilità di trasferimento e permuta.
--	--

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 = 3132 mq – Superficie coperta degli edifici esistenti 1.099 mq Intervento come da progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022
--------------	--

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 con vincolo di conservazione (REV) Intervento come da progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022
-------------------	--

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 Intervento come da progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022
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. Gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati sono possibili soltanto previo inserimento nel POC.. Intervento come da progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	E' possibile il recupero della superficie esistente legittimata negli usi ammessi attraverso l'inserimento dell'ambito nel POC. in caso di realizzazione del mercato coperto, è ammessa la ulteriore copertura degli spazi compresi fra i corpi di fabbrica mediante strutture in ferro e vetro. Intervento come da progetto autorizzato con procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 Pratica SUAP 2448/2022
--------------------------------------	---

Denominazione ambito	Ambito da riqualificare VIA PIA – VIA PESCHIERA Sub-Ambiti: EST	AR.1d sub (c - d)
Localizzazione	A nord-ovest del Centro Storico	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

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

Dati metrici	Sub-ambito “c”: ST = 14.863 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 5.227 mq. Sub-ambito “d”: ST = 29.741 mq. – Sup. coperta degli edifici esistenti: 11.051 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Sub-ambito “c”: tra via Pia e via Peschiera, la parte lungo via Pia è di formazione più antica, con fabbricati in prevalenza non residenziali. Sub-ambito “d”: isolato triangolare delimitato da Via Radici in Monte, da via Pia e da Via Giotto-Piazza della Libertà. La fascia lungo via Pia è di insediamento più antico (primi decenni del secolo scorso, compreso l'ex Macello Comunale), mentre gli altri edifici sono degli anni '60 Nel complesso la situazione urbanistica richiede interventi di riqualificazione anche attraverso trasformazioni dell'assetto morfologico.

3 - DIRETTIVE

e) criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Non sono previsti interventi sostanziali di trasformazione, anche se in sede di POC potranno essere individuati, nell'ambito di interventi di rinnovo urbano, nuovi assi di distribuzione locale.
Criteri specifici	Per i due 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. Il PSC recepisce uno strumento attuativo in fase di approvazione entro il sub-ambito “c”..

3 - 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. Nei sub-ambiti “c” e “d” gli interventi di cambio d'uso dei fabbricati sono

	possibili soltanto previo inserimento nel POC.
--	--

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Interventi di riqualificazione diffusa: il POC definisce una disciplina di adeguamento/trasformazione puntuale 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%. Interventi di recupero urbano: Indice di recupero urbano nei sub-ambiti c - d, entro comparti da perimetrare in sede di POC: $U_t = U_{t1} + U_{t2}$ con $U_{t1} = 0,15 \text{ mq./mq. ST}$ e $U_{t2} = 0,50 \text{ Sup.coperte esistenti}$ con cambio d'uso in residenziale, in funzione di rilevanti benefici pubblici derivanti dalla riqualificazione (edilizia convenzionata, attrezzature, parcheggi, sistemazione e cessione spazi pubblici, ecc.). Diritti edificatori assegnabili dal POC per interventi sostitutivi di rinnovo urbano: 30% della Sup.coperta esistente, pari a 4.800 mq. di SC, di cui il 50% per usi residenziali (SC = 2.400 mq.). Sostituzioni di usi da produttivo/terziario in residenziale per non più del 10% della Sup.coperta: SC = 1.600 mq. residenziali
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi	Verifica in sede di POC delle dotazioni presenti ed eventuale integrazione.
---------------------------------	---