

COMUNE DI SASSUOLO (MO)

Proprietà
Committente

IMMOBILTEC S.p.A.
Via Ghiarola Vecchia, 73 Fiorano Modenese (MO) - P.IVA 02606280366

Progetto

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA SITA NEL CAPOLUOGO TRA VIA PIA E VIA PESCHIERA, MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO DI INTERSCAMBIO CON BAR / RISTORANTE E SALA CONFERENZE, IL POTENZIAMENTO DEI COLLEGAMENTI CON LE STAZIONI FERROVIARIE – STAZIONE BUS, IL CENTRO STORICO E LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PIAZZA DI QUARTIERE IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI MEDIANTE IL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017

IL PRESENTE PROGETTO È TUTELATO A NORMA DI LEGGE

Tavola

Scala

-

Tavola n. - Rev.

Relazione

Data

Maggio 2023

Progettazione



STUDIO TECNICO
BALBERINI

Geometra
Sergio Balberini

Piazza Salvo D'Acquisto 5/6 - 41049 Sassuolo (MO)
tel. 0536811412 - Cod. Fisc. BLBSRG55H221462J - P.IVA 02824160366
email: info@studiobalberini.it - pec: sergiob@pec.studiobalberini.it



NUNZIO CASELLI
INGEGNERE

Via Mantegna, 133 - 41125 MODENA
tel e fax 059/341304
C.F. CSL NNZ 52P30 F503C - P.IVA 02605660360

Elaborato

Relazione di Variante Strumenti Urbanistici



P i a n g o m u n e

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI

RICHIESTA VARIANTE

PROPOSTA DI PROGETTO

VERSIONE APPROVATA

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

Il Sindaco
Claudio Pistoni

Assessore all'Urbanistica
Claudio Pistoni

*Direttore Settore 2° Gestione del Territorio
e Opere Pubbliche*
Giuseppina Mazzarella

Il Segretario Comunale
Gregorio Martino

Novembre 2016

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 tra-
---	--

	sformare), 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. Fatti salvi gli interventi come da Art. 53 Istanza SUAP n. 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.
---------------------------	---

Come da progetto di cui all'Art. 53 Istanza SUAP n. 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 redistribuzione 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.
-----	--

Fatti salvi gli esiti di cui all'Art. 53 Istanza SUAP n. 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 $U_{t1} = 0,15$ mq./mq. ST e $U_{t2} = 0,50$ Sup.coperte esistenti. Interventi di riqualificazione diffusa:
--------------------------------------	---

	<p>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%.</p> <p>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.</p>
--	--

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

* Per il sub. b2 le funzioni sono quelle di progetto come da Art. 53 Istanza SUAP n. 2448//2022

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. Fatti salvi gli esiti della procedura di cui all'Art. 53 Istanza SUAP n. 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 mq, di cui SC = 4.043 mq residenziali (60%) fatte salve le quantità e le funzioni come da Art. 53 Istanza SUAP n. 2448//2022 suddivisa nei sub b2, b3, b4: sub b2 = Usi e quantità come da Art. 53 Istanza SUAP n. 2448//2022; sub b3 = 1182 mq sub b4 = 5556 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	Intervento come da Art. 53 Istanza SUAP n. 2448//2022
--------------	---

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

Criteri specifici	Intervento come da Art. 53 Istanza SUAP n. 2448//2022
-------------------	---

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

Funzioni	Intervento come da Art. 53 Istanza SUAP n. 2448//2022
Interventi ammessi in assenza di POC	Intervento come da Art. 53 Istanza SUAP n. 2448//2022

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria sub-ambito	Intervento come da Art. 53 Istanza SUAP n. 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	<p>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%.</p> <p>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</p>
--------------------------------------	---

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

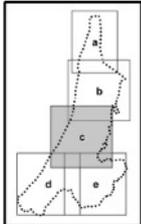
Attrezzature e spazi collettivi	Verifica in sede di POC delle dotazioni presenti ed eventuale integrazione.
---------------------------------	---

ESTRATTO TAV. 1C – PSC Vigente

PianComune

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

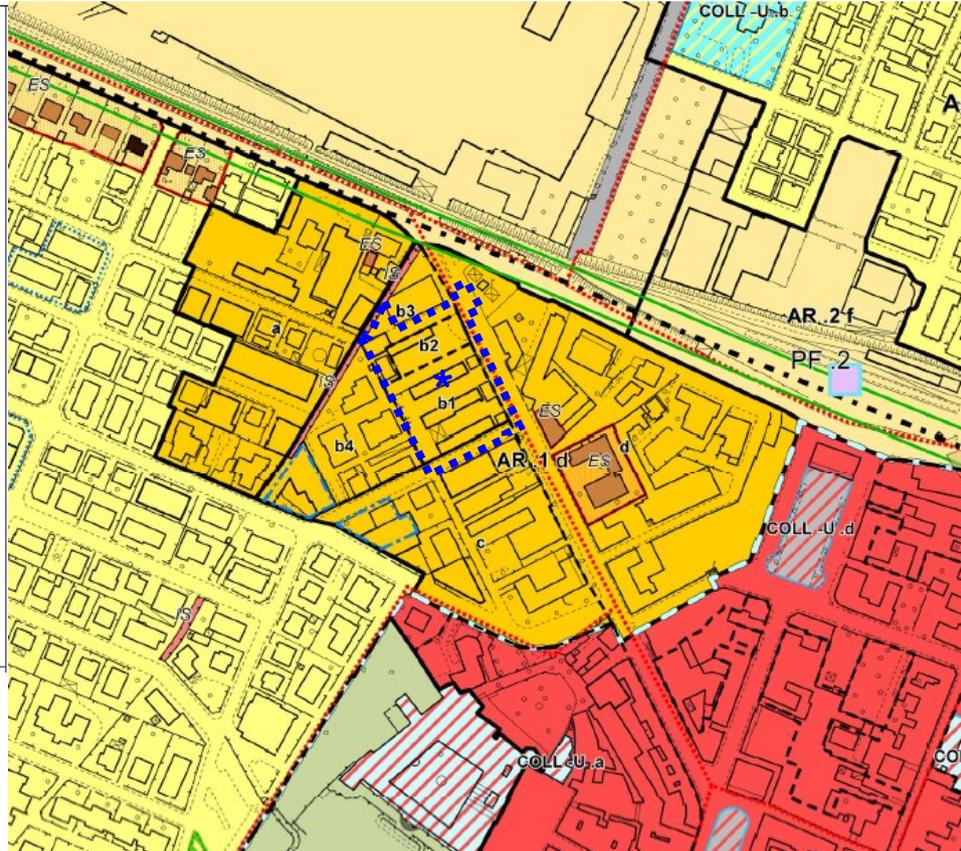
PSC
PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Tav.1c
AMBITI E TRASFORMAZIONI
TERRITORIALI
Scala 1:5000

VERSIONE APPROVATA

VARIANTE SPECIFICA AI BENI DELL'ART.32bis L.R. 20/2000
Il Sindaco Gian Francesco Menzani Assessore all'Urbanistica Ugo Liberi Direttore Settore 2° Gestione del Territorio e Opere Pubbliche Andrea Iliari
Il Segretario Comunale Gregorio Martini
Ottobre 2019



AR (S-F)	Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale
AR.1	Riqualificazione diffusa - recupero urbano
AR.2	Trasformazione urbanistica
AR.3	Riqualificazione ambientale

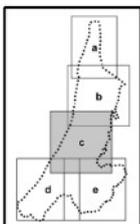
 zona oggetto d'intervento

ESTRATTO TAV. 1C – PSC VARIANTE

PianComune

COMUNE DI SASSUOLO
PROVINCIA DI MODENA

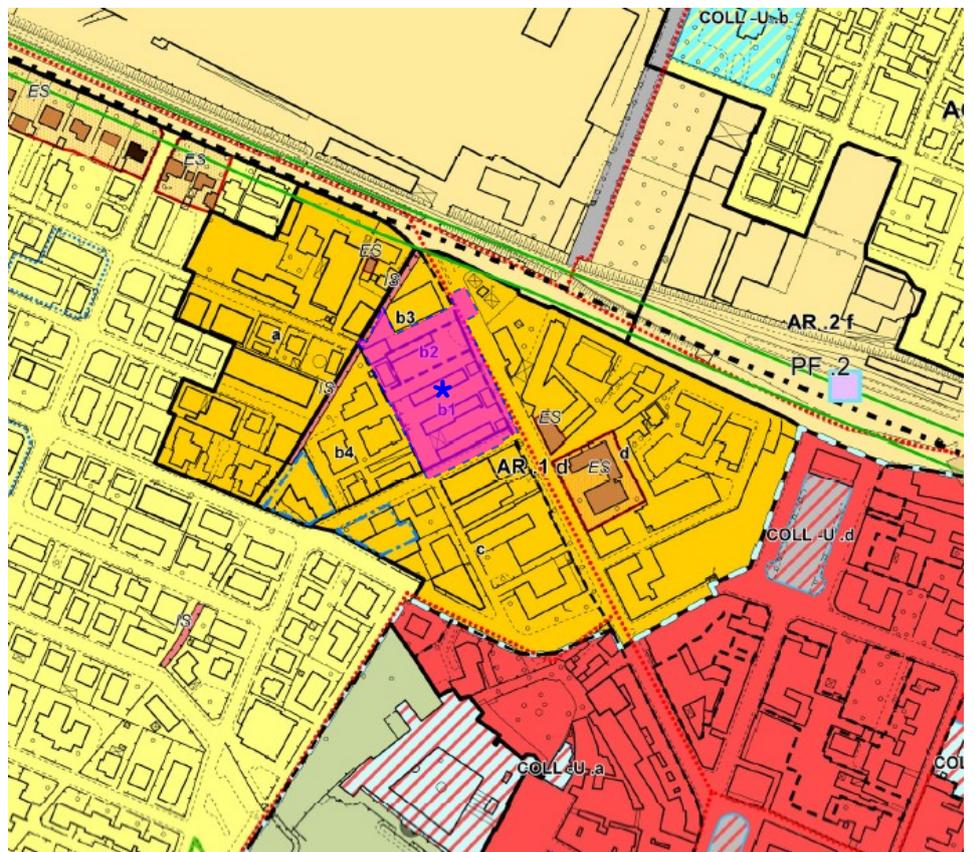
PSC
PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Tav.1c
AMBITI E TRASFORMAZIONI
TERRITORIALI
Scala 1:5000

VERSIONE APPROVATA

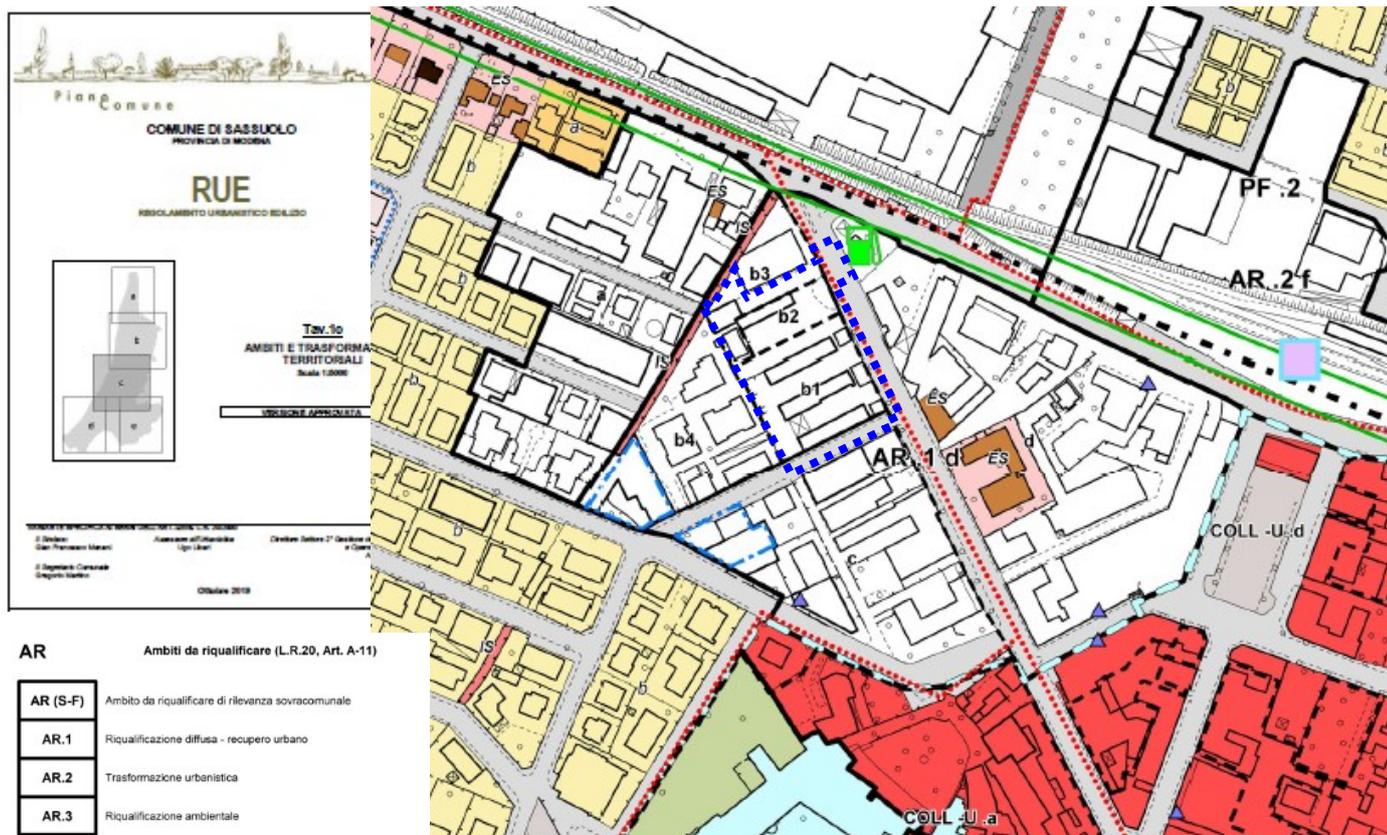
VARIANTE SPECIFICA AI BENI DELL'ART.32bis L.R. 20/2000
Il Sindaco Gian Francesco Menzani Assessore all'Urbanistica Ugo Liberi Direttore Settore 2° Gestione del Territorio e Opere Pubbliche Andrea Iliari
Il Segretario Comunale Gregorio Martini
Ottobre 2019



AR (S-F)	Ambito da riqualificare di rilevanza sovracomunale
AR.1	Riqualificazione diffusa - recupero urbano
AR.2	Trasformazione urbanistica
AR.3	Riqualificazione ambientale

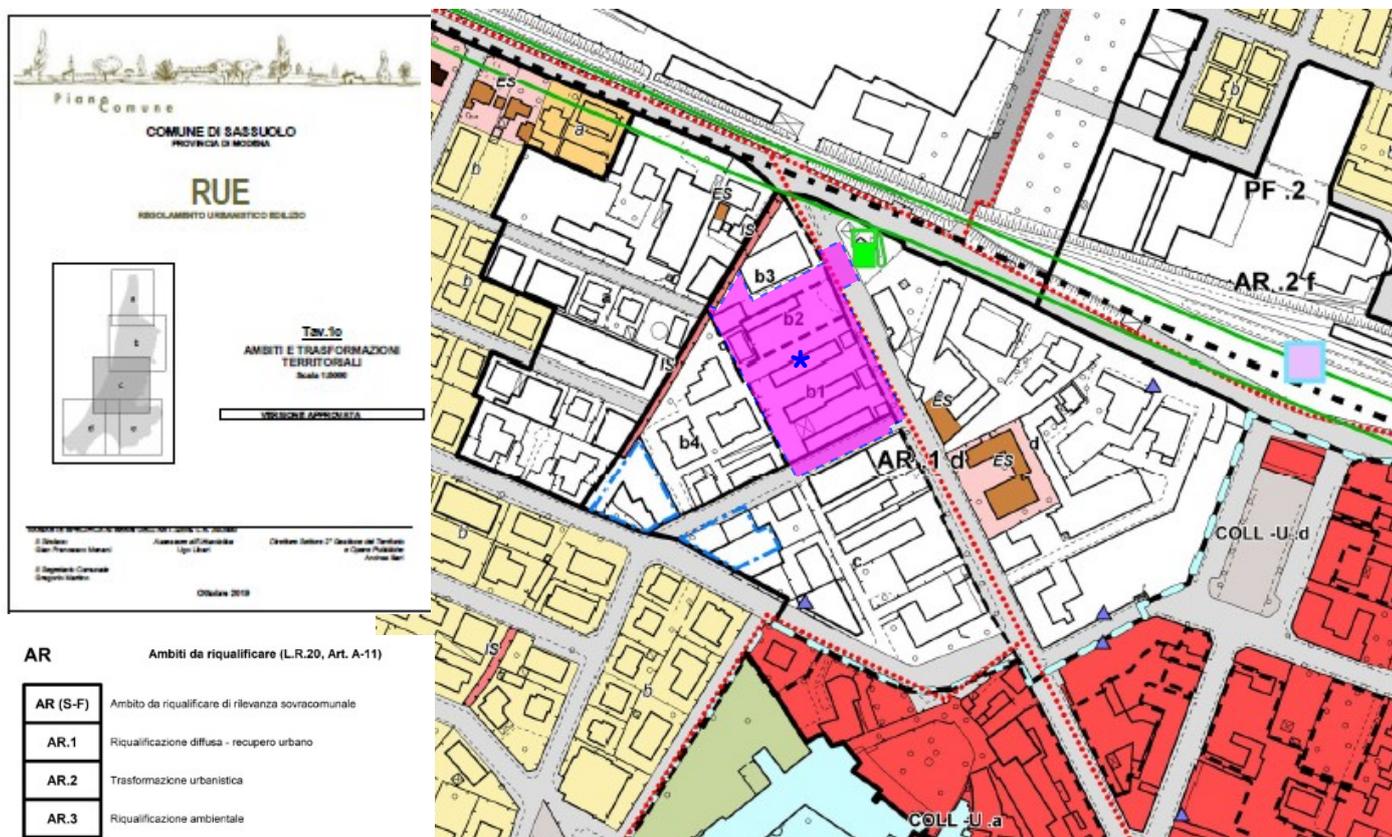
 norme da ART. 53 L.R. 24/2017 - Istanza n. 2448/2022

ESTRATTO TAV. 1C – RUE Vigente

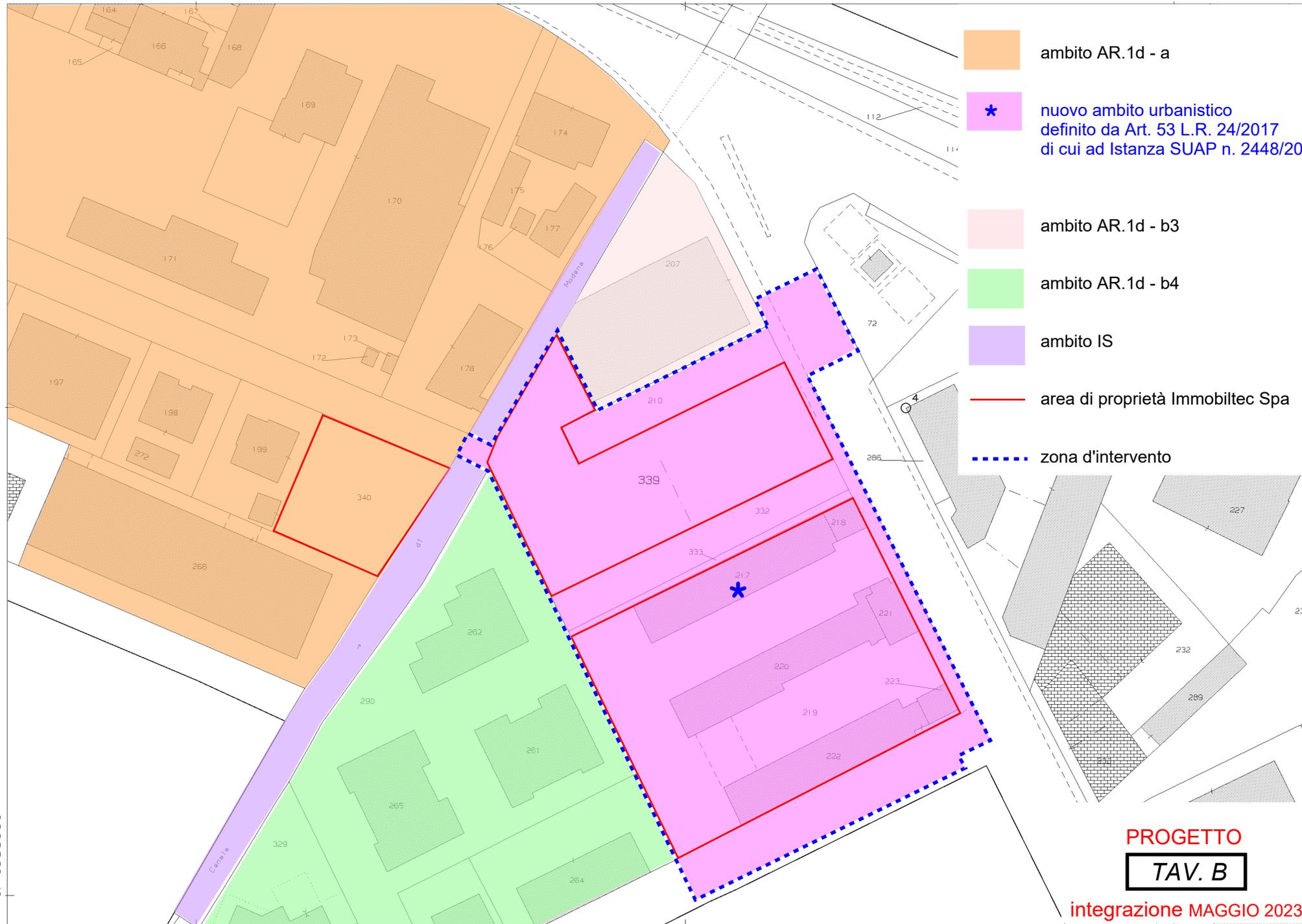


 zona oggetto d'intervento

ESTRATTO TAV. 1C – RUE **VARIANTE**



 norme da ART. 53 L.R. 24/2017 - Istanza n. 2448/2022



N=4933900

E=1641300

PROGETTO

TAV. B

integrazione MAGGIO 2023

1 Particella: 339

Scala originale: 1:1.000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Comune: (MO) SASSUOLO
Foglio: 20

10/01/2023 9.19.24
pratica T41304/2022