

### 1 - RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO DI PIAZZA PASSERINI

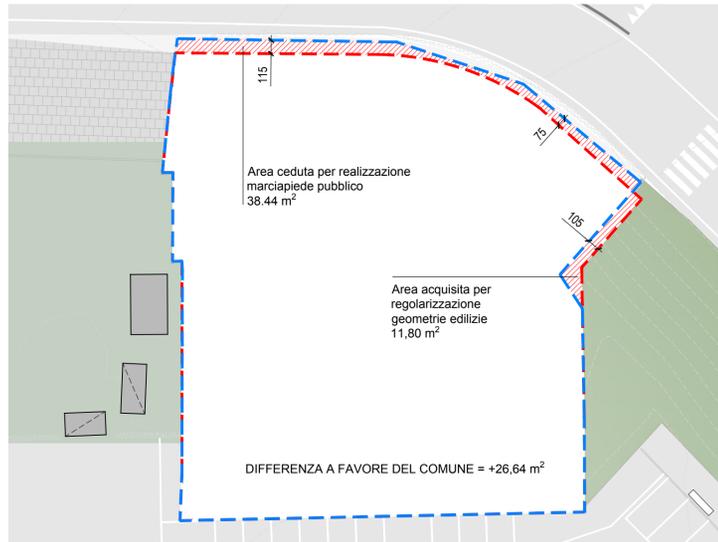
La rigenerazione di un compendio immobiliare impattante ed ormai estraneo alla vita della comunità, rilancerà l'immagine di Piazza Passerini e dell'intera località di Sestola.



### 4 - RICONFINAMENTO LOTTO

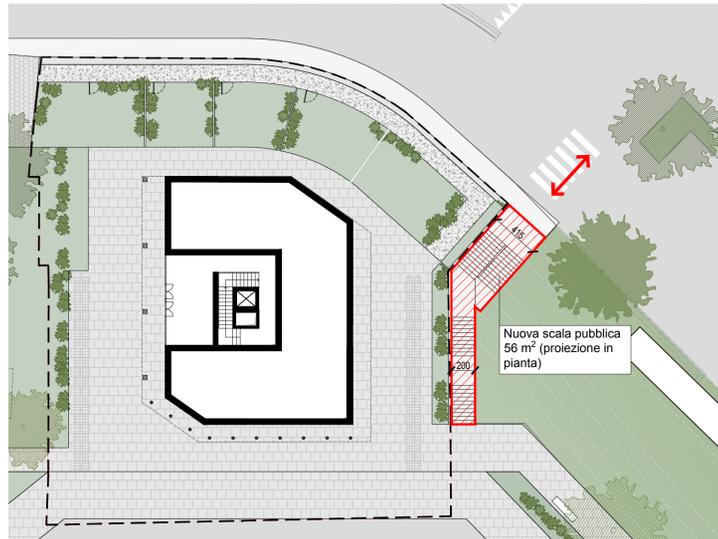
Unitamente alla cessione dell'area necessaria alla realizzazione del marciapiede pubblico su via Circonvallazione, si prevede la regolarizzazione del confine sul lato Est al fine regolarizzare le geometrie edilizie.

--- Confine catastale  
--- Nuovo confine proposto



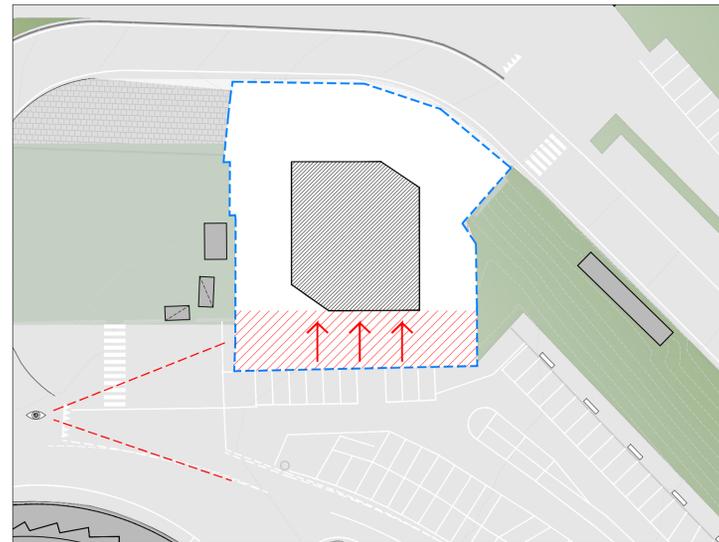
### 7 - REALIZZAZIONE DI NUOVA SCALA PUBBLICA DI COLLEGAMENTO CON VIA CIRCONVALLAZIONE

La realizzazione di una nuova scala pubblica di collegamento tra la Piazza Passerini e le aree di parcheggio sottostanti consentirà di incentivare il parcheggio remoto e prevedere la ricollocazione del bus stop.



### 2 - UNA PIÙ EQUILIBRATA RELAZIONE URBANA

Il progetto prevede l'arretramento del nuovo fabbricato dal filo attuale, favorendo l'ampliamento della piazza e l'apertura della prospettiva verso il castello per chi entra in paese da Ovest.



### 5 - RIPRISTINO DELLE DISTANZE LEGALI E DELLE VISUALI LIBERE

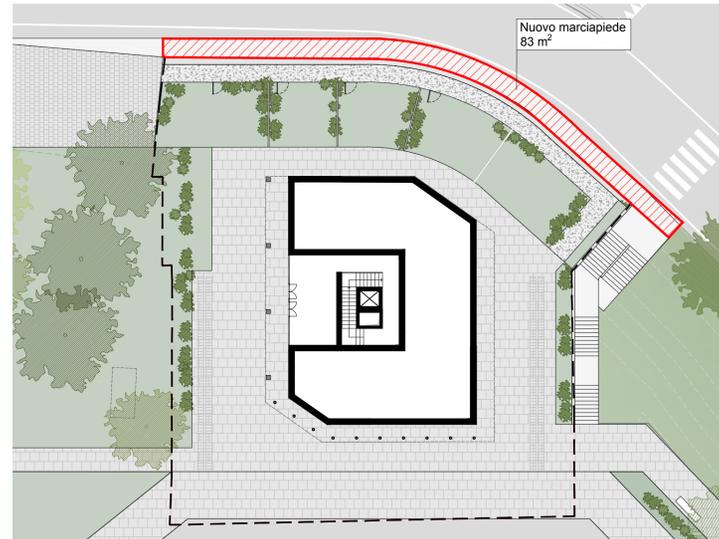
L'intervento prevede la traslazione del nuovo fabbricato verso il centro del lotto, determinando il ripristino delle distanze legali dai confini e delle visuali libere di legge rispetto alle aree pubbliche.

--- Edificio esistente  
--- Edificio di progetto  
--- Nuovo confine proposto



### 8 - REALIZZAZIONE DI UN NUOVO MARCIAPIEDE PUBBLICO

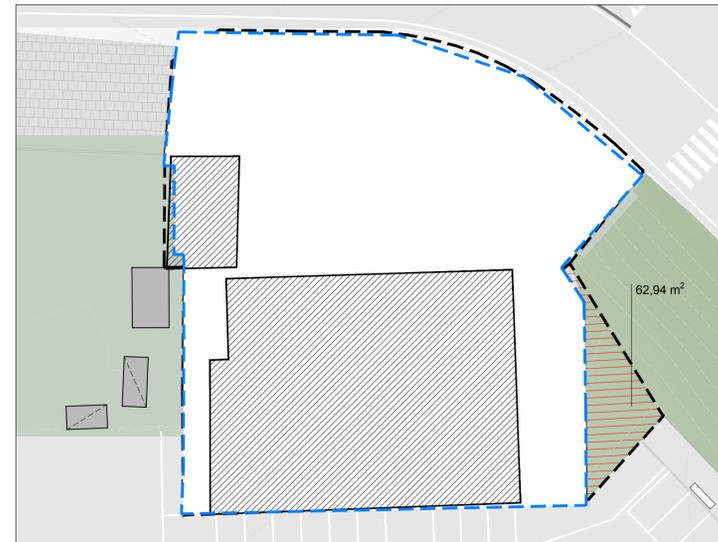
La previsione di un marciapiede su via Circonvallazione garantisce la fruizione pedonale sicura del tratto stradale e la più efficace gestione delle attività di rimozione della neve dalla carreggiata in fase invernale.



### 3 - RIPRISTINO DELL'USO PUBBLICO DEL TRIANGOLO VERDE AD EST

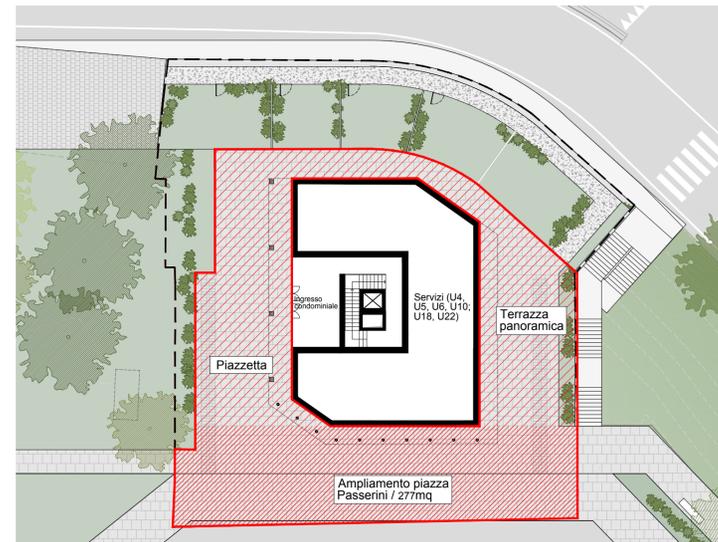
L'intervento sarà occasione per ripristinare all'uso pubblico l'area verde triangolare indicata ed erroneamente recintata dalla vecchia proprietà.

--- Confine reale esistente  
--- Confine catastale



### 6 - VALORIZZAZIONE DEL RAPPORTO CON PIAZZA PASSERINI

Si prefigura la valorizzazione della vita della piazza mediante l'inserimento di servizi e/o attività commerciali al piano terra; le aree esterne saranno destinate alla fruizione di tali servizi, incrementando il potenziale di aggregazione e socialità della piazza.



### 9 - QUALIFICAZIONE DEL GIARDINO PUBBLICO

L'iniziativa sarà occasione per una qualificazione del giardino pubblico esistente comprendente l'ampliamento dell'area verde verso la piazza (con inserimento di una insegna di benvenuto) e la rimozione dei servizi igienici pubblici interrati dismessi.



Progetto  
**EX HOTEL CRISTALLO**  
Ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso  
Luogo  
**Sestola (MO), Piazza Passerini n°34**  
Committente  
**San Nicolò S.r.l.**  
Strada Vignolesse, n°1175, Modena

Fase  
**ACCORDO OPERATIVO**

Data  
**10.09.2021**

Emesso <b>Marazzi Architetti</b>	Redatto <b>Anna Schiaretti</b>	Rev. <b>01</b>
Codice elaborato <b>183-2021.09.10_AO_TAV 04</b>	Formato <b>A1</b>	

Consulenza ambientale:  
**GEOGROUP S.r.l.**  
Via C. Costa 182, 41100 Modena  
T +39.059.3967169  
e-mail: info@geogroupmodena.it  
Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Progetto architettonico:  
**MARAZZI ARCHITETTI**  
Vicolo del Carmine 3 - 43121 Parma (I)  
T +39.0521.506851 - F +39.0521.1813182  
e-mail: info@marazziarchitetti.com  
arch. Davide Marazzi

Oggetto  
**STATO DI PROGETTO**  
Elementi di pubblica utilità  
Scala

