

COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO PER REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN LOC. VEGGIA

Località:
Casalgrande
Loc.Veggia via Radici in Piano (RE)

Progettista:
Dott. Ing. Danilo Dallari
via Radici Nord n. 1/D
42014 Castellarano (RE)

Proprietà:
Arca S.p.A.

OGGETTO: RELAZIONE RISPETTO VINCOLI ART.42 PTCP	DATA: Luglio 2017
-----------------------------------------------------------	----------------------

AII E



STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI
VIA RADICI NORD 1/D 42014 CASTELLARANO (RE) TEL 0536.858929 P.I. 01731930358
studio@dallarifregni.it

LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto del presente intervento edilizio unitario è ubicata nel comune di Casalgrande in via Radici in Piano ed è identificata al C.T. del medesimo comune al foglio 36 mappali 68 e 90 ed al N.C.E.U. al foglio 36 mappale 102.



Vista aerea

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è classificata nel vigente P.S.C., *Tavola 1- Assetto strutturale di progetto* parte in "Ambito produttivo consolidato" (art.6.9 delle N.T.A. del P.S.C.), disciplinato dal R.U.E., *Tavola 1d Veggia-Villalunga*, in "Sub-ambito urbano a destinazione commerciale (art.6.6 delle N.T.A. del R.U.E.), e parte in "Ambito Agricolo perturbano".

La *Tavola 2a Carta dei vincoli Tutela Ambientale* del P.S.C. sottopone tale area a vincolo "Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 8.18 delle N.T.A. del P.S.C.).

L'area rientra tra quelle caratterizzate da rilevanti componenti paesistiche, vegetazionali, geologiche, connotati visivi e diversità biologica, sottoposta alle prescrizioni dell'art.42 delle N.T.A. del P.T.C.P.

L'area in oggetto risulta essere urbanizzata alla data del 29 giugno 1989 (adozione del P.T.P.R.) e pertanto rientra nei casi di cui alla lettera a) comma 7 dell'art. 42 del PTCP.

Non è quindi sottoposta alle prescrizioni di cui ai commi precedenti del medesimo articolo (punti da 1 a 6 compresi).

Si dimostra di seguito il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 8 e 9 dell'art.42 del PTCP.

Inoltre, parte dell'area di intervento limitatamente alla porzione esterna al limite del territorio urbanizzato, è classificata in "Zone ed elementi di interesse storico archeologico" come meglio individuato nella tavola del Quadro Conoscitivo Q.C.8.4. Il particolare tale area è classificata "Zona 3 Area pedecollinare con depositi eluvio colluviali" regolata dalle prescrizioni di cui all'art. 37 bis delle N.T.A. del vigente P.S.C. Relativamente a tali prescrizioni gli interventi in progetto non prevedono scavi superiori a 50 cm dalla quota di campagna. Sono previsti invece interventi di riforestazione ed inerbimento. La restante parte dell'area è classificata in "Zona 6 Aree fortemente antropizzate e/o di recente edificazione" per la quale non previste prescrizione di carattere archeologico.

ARTICOLO 42 COMMA 8

"Nelle zone di cui al presente articolo, come perimetrare nella tav.P5a, possono essere individuate da parte degli strumenti urbanistici comunali o intercomunali, di norma in sede di variante generale, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola, diverse da quelle del quarto comma, oltre alle aree di cui al settimo comma, in conformità alle altre disposizioni del presente Piano ed ove siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni:

- a) si dimostri l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti;*
- b) l'intervento sia localizzato in sostanziale continuità col territorio urbanizzato e sia sottoposto a PUA o intervento unitario convenzionato;*
- c) l'ubicazione dell'intervento sia compatibile con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti;*
- d) siano introdotte disposizioni per un corretto inserimento di tali previsioni: l'intervento dovrà porre attenzione alle necessità di ricucitura dei margini urbani e di riqualificazione paesaggistica dei luoghi, integrarsi paesaggisticamente al contesto anche per quanto attiene la scelta dell'impianto insediativo, tipologie edilizie, uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché sistemazione delle aree pertinenziali.*

Per quanto riguarda la prescrizione di cui alla lettera a) risulta soddisfatta in quanto tale area era classificata con la stessa funzione nel PRG previgente ed è stata riconfermata nel RUE con classificazione in "Sub Ambito Urbano a destinazione Commerciale".

Pertanto sussiste il permanere del fabbisogno di quote di superfici commerciali non altrimenti soddisfabili.

Per quanto riguarda il punto b), tale prescrizione risulta soddisfatta in quanto l'area è in continuità con il territorio urbanizzato ed è sottoposta ad Intervento Unitario Convenzionato.

Per quanto riguarda i punti c) e d)

ANALISI STATO ATTUALE

L'area in oggetto è attualmente occupata da un edificio esistente in disuso. L'edificio è in condizioni pericolanti e presenta crolli e condizioni statiche che non ne consentono il recupero.



Edificio esistente vista via Radici in Piano



Edificio esistente vista Nord Est

L'edificio esistente sarà demolito per consentire la sistemazione dell'area e la realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale.

A monte dell'edificio esistente è presente il fronte dell'ex cava Veggia. L'area è caratterizzata da pendenze variabili e necessita di interventi di riqualificazione ambientale. L'area dovrà essere ripristinata in modo significativo, reintroducendo i segni caratteristici delle sistemazioni agrovegetazionali in uso nei territori pedecollinari.

INTERVENTI IN PROGETTO

Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area, sia dal punto edilizio che paesaggistico.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza e il ripristino del fronte dell'ex cava Veggia, il progetto prevede il rimodellamento morfologico del versante, seguito da interventi di rinaturalizzazione con opere di riforestazione, per il risanamento e la conservazione della stabilità del pendio.

Sarà realizzata un'idonea rete di drenaggio e scolo superficiale, al fine di raccogliere e allontanare le acque evitandone l'infiltrazione in profondità.

Il versante verrà poi inerbito, con lo scopo di contrastare il ruscellamento e l'erosione, e verrà successivamente piantumato.

Al piede della scarpata è prevista la realizzazione di un muro di sostegno a gravità, realizzato con gabbionate in sassi.

La riqualificazione edilizia troverà attuazione grazie alla demolizione degli edifici esistenti, ubicati a ridosso della viabilità, per consentire la realizzazione di un nuovo edificio commerciale posto ad adeguata distanza dalla strada principale.

L'edificio in progetto, di forma pressoché regolare, sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti, con particolare attenzione alle problematiche del risparmio energetico.

L'edificio potrà essere realizzato con struttura prefabbricata, intonacata esternamente con colori tenui sui toni del giallo e del blu. Tali tonalità dovranno armonizzarsi con il contesto naturalistico in cui sarà insediato il nuovo edificio. (vedi viste foto realistiche).

I parcheggi, ad uso privato e pubblico, saranno realizzati in autobloccanti di colore grigio e con inserimento di alberature. Le restanti aree, adibite a viabilità, saranno pavimentate con asfalto bituminoso.

ARTICOLO 42 COMMA 9

“Al fine di valutare gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico e la coerenza con le disposizioni di cui al comma precedente è necessario che, in sede attuativa, la proposta di intervento sia corredata da:

- a) simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto;*
- b) previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (sia visiva che ambientale).*

Per quanto riguarda la prescrizione di cui alla lettera a) si allegano simulazioni dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto.

Opere di mitigazione ed integrazione paesaggistica

Il progetto prevede la demolizione di edifici fatiscenti e di scarsa qualità architettonica. Il nuovo edificio è caratterizzato da linee semplici, intonacato e tinteggiato con colori sui toni del giallo.

La rinaturalizzazione del versante che costituisce l'ex fronte di cava costituisce l'intervento di mitigazione più importante in quanto rappresenta la parte più degradata e visibile dell'intero ambito.

Il progetto, ampiamente descritto in precedenza, prevede di ripristinare caratteristiche agrovegetazionali tipiche della zona pedecollinare, preservando altresì il versante dall'erosione e dal rischio di dissesto.

Allegati:

- viste foto realistiche dell'intervento in progetto.

Castellarano, 07/08/2017

Il Progettista

Dott Ing Danilo Dallari



