



COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTI

Cà Nova s.r.l.

Tanari Renzo

BG Star s.r.l.

TITOLO DEL PROGETTO

PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI INIZIATIVA PRIVATA

sub comparto ZT.17/a all'interno del comparto ZT.17

TITOLO DELLA TAVOLA

RELAZIONE TECNICA

<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
A	<i>il progettista</i>	11 NOVEMBRE 2016	
	<i>il committente</i>		

RELAZIONE TECNICA

Piano Particolareggiato d'iniziativa privata "ZT17/a"

L'area soggetta alla richiesta di Piano Particolareggiato è denominato "ZT17, sub Comparto ZT17/a", è sita in Località Veggia di Casalgrande, raggiungibile dalla Strada Comunale del Molino di Veggia, i proprietari di tale area sono:

- Cà Nova s.r.l.
- Tanari Renzo;
- BG Star s.r.l.

Tale comparto è stato oggetto di una richiesta di Variante al PRG approvata con Delibera Consiglio Comunale n° 11 del 17.03.2014

L'elenco dei mappali interessati dal piano particolareggiato sono i seguenti:

Foglio	Mappale	Sup. da visura	Sup. da rilievo	Proprietà
35	254	1107		BG Star s.r.l.
35	104	373		Cà Nova
35	105	248		Cà Nova
35	253	7037		Cà Nova
35	98 (parte)		2010.29	Tanari Renzo
35	102	2108		Tanari Renzo
		10.873,00	2.010,29	ST: 12883.29mq

Pertanto l'area di proprietà di Cà Nova e Tanari Renzo ammonta a:
 $12.883,29\text{mq} - 1.107,00\text{mq} = 11.776,29\text{mq} = 91\% \text{St} > 75\% \text{St}$

Alla ditta "BG Star s.r.l." verrà garantita la capacità edificatoria calcolata in proporzione tra St di proprietà esclusiva e la St dell'intero Piano Particolareggiato, pari a:

St BG Star s.r.l.: 1107.00mq

Ut= 0.25mq/mq

SCp massima realizzabile: 277.00mq

IL PROGETTO

Il Piano Particolareggiato presenta un disegno d'assetto dettato dall'esigenza di realizzare edifici con usi diversi (commercio al minuto e residenziale), cercando di ottimizzare al meglio viabilità, parcheggi, verde e funzionalità non solo per i fabbricati in progetto ma anche per le opere di urbanizzazione.

Il progetto evidenzia nella Tavola n°1 il regime proprietà, la cui estensione complessiva è di 12883,29 ma (ST).

L'intervento verrà realizzato su due diversi lotti:

-LOTTO 1 all'interno del quale verrà demolito un vecchio fabbricato artigianale/commerciale formato da struttura portante verticale e copertura in metallo con pareti di tamponamento in laterizio e sarà realizzato un nuovo fabbricato a destinazione residenziale (uso U1-U2-U3) con una SC massima di 2750.00mq (funzione principale);

-LOTTO 2 all'interno del quale verrà demolito una superfetazione ad uso agricola, sarà recuperato un vecchio fabbricato già ad uso residenziale, mentre è previsto in progetto un nuovo fabbricato ad uso commerciale (Usi: U4-U5-U6-U7-U8-U9-U10-U11) per una SCp complessiva di 917.00mq.

La sagoma di massimo ingombro dei fabbricati in progetto è evidenziata nella Tavola n°4, nella quale sono indicate inoltre anche tutte le aree di cessione, come la strada di collegamento tra la Strada Comunale del Molino della Veggia e il sub comprato ZT17, i parcheggi pubblici, il verde pubblico ed i percorsi pedonali.

Le opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici e verde pubblico) sono rispondenti sia agli standard di PRG Vigente all'art.45 delle n.t.a. che alle dotazioni previste dalle schede normative delle Zone di Trasformazione del PRG Vigente.

Per quanto riguarda i P3 di pertinenza degli edifici residenziali e commerciali saranno realizzati in parte sulle aree cortilive pertinenziali e in parte al piano interrato degli edifici.

Il progetto delle reti fognarie prevede la separazione delle fognature acque bianche dalle fognature acque bianche, le acque nere derivanti dai fabbricati in progetto e quello oggetto di recupero saranno convogliate all'interno di una

condotta esistente che attraversa il comparto da sud verso nord, mentre le acque bianche saranno raccolte da una nuova tubazione che andrà a scaricare le acque all'interno del Canale Della Rocca.

La linea Telecom verrà modificata mediante la posa in opera di un nuovo tracciato interrato con pozzetti di derivazione, collegato ad una linea aerea esistente su Strada comunale del Molino della Veggia.

Le rete gas ed acqua esistenti sulla Strada comunale del Molino della Veggia verranno ampliate mediante la posa in opera di nuove tubazioni che correranno lungo la strada in progetto per andare a servire i due fabbricati in progetto.

La rete Enel verrà modificata mediante lo smantellamento di una rete aerea di media tensione da 15KW, la posa in opera di un nuovo palo, la formazione di un tracciato per l'alimentazione di una nuova cabina enel che servirà la rete di illuminazione pubblica in progetto e i fabbricati in progetto.

Le aree destinate a verde pubblico sono state individuate in tre zone, una a ridosso della strada e dei parcheggi in progetto e due in prossimità dei fabbricati.

Dati quantitativi:

ST ZT17a: 12883.29mq

Verde pubblico: 4247.38mq

Pedonali Pubblici: 485.50mq

Parcheggi pubblici: 1578.33mq

Sede stradale: 1519.67mq

Tot. Aree di cessione: 7830.88mq

SF= ST - aree di cessione: 12883.29mq-7830.88mq= 5052.41mq

Il progetto di Piano Particolareggiato rispetta gli standard di cui alla L.R.47/78,

Sassuolo lì: 11.11.2016

Il Progettista:_____