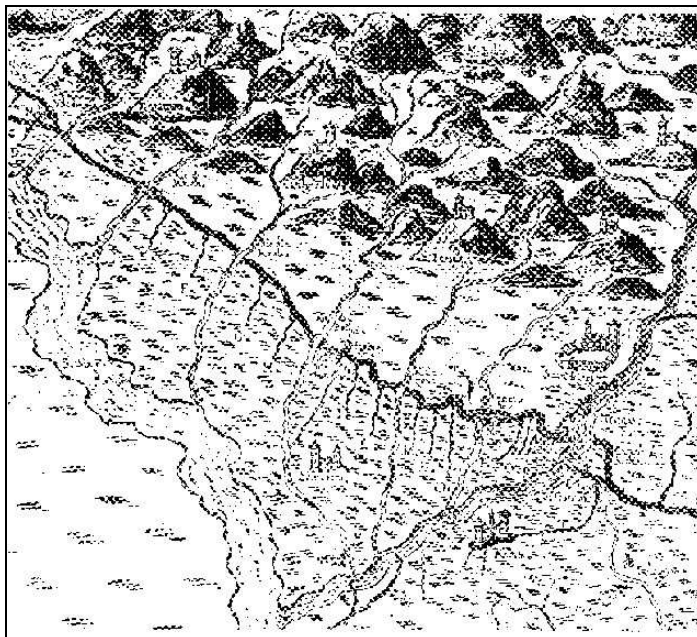


**Comune di CASALGRANDE**

**Provincia di Reggio Emilia**

## **VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE**



### **SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE (ZT.) E ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI.)**

(Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione)

**2°S ETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**DICEMBRE 2007**

(aggiornamento al 19/01/2015)

**ZT. - ZONE DI TRASFORMAZIONE**

		<b>S.T.</b>	<b>S.C.</b>	<b>S.C.p.</b>
		<b>Sup. territ.</b>	<b>residenza</b>	<b>altri usi</b>
ZT 1	SALVATERRA – Cer. S.Salvatore	14.700	0	1.800
ZT 2	BOGLIONI - Centro Storico	22.858	6.450	4.550
ZT 3	BOGLIONI – Cer. Para	28.930	9.110	3.910
ZT 4(*)	BOGLIONI – Cer. Supergres	66.140	13.920	2.780
ZT 5	BOGLIONI – Zona Impero	14.219	0	4.014
ZT 6	CASALGRANDE ALTO - Braglia	21.537	7.850	880
ZT 7	CASALGRANDE ALTO – Cer. ITS	42.258	13.754	3.226
ZT 8	BOGLIONI – Cer.Gresmalt	34.886	6.105	6.105
ZT 9	CASALGRANDE ALTO –Colorificio A-S - Sacmi	47.232	7.000	4.600
ZT 10	BOGLIONI – Cer. Monital	34.950	5.265	4.785
ZT 11	VILLALUNGA – Cer. Campani	14.378	0	5.750
ZT 12	VILLALUNGA – Cer. Colli	17.457	4.510	790
<del>ZT 13</del>	<del>S.ANTONINO – Cer. Faro/Cire</del>	<del>59.808</del>	<del>7.327</del>	<del>13.608</del>
<del>ZT 14</del>	<del>S.ANTONINO – Cer. City/Poker</del>	<del>77.064</del>	<del>15.034</del>	<del>8.091</del>
ZT 15	S.ANTONINO-VEGGIA – Cer. Aurelia	35.950	8.090	9.885
ZT 16	VEGGIA – Ditta Fiorcarni	30.190	3.850	3.700
ZT 17	VEGGIA – Ex Marmi	19.558	3.667	1.223
<b>TOTALI</b>		<b>445.243</b>	<b>89.571</b>	<b>57.998</b>

(\*) Variante 1997 al PRG relativa alla delocalizzazione degli stabilimenti ceramici Supergres e Miriam. I contenuti della Variante vengono integralmente recepiti dal PRG 1999, pertanto le superfici vengono conteggiate come Superfici utili, nei termini previsti dalla stessa Variante. L'attuazione degli interventi si dovrà conformare alle prescrizioni del PRG 1999, indicate nelle NTA, nella scheda normativa e nella scheda di assetto urbanistico

## ZNI. - ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO, SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO COORDINATO.

		Sup. territoriale	Superfici di cessione	Sup.di interv. [R]	Uf mq/mq.	S.C. mq.
ZNI 1	Salvaterra - via Caravaggio	26.870	21.061	5.809	0,50	2.905
ZNI 2	Boglioni - via Botte ovest	20.933	16.886	4.047	0,60	2.430
ZNI 3	Boglioni - via del Pozzo	7.667	3.631	4.036	0,55	2.220
ZNI 4	Boglioni - via Statale	4.956	3.083	1.873	0,50	935
ZNI 5(*)	Boglioni - ex Miriam	29.486	21.070	8.416	0,77	6.525
ZNI 6-7	Boglioni - Rio Medici	39.168	27.295	11.656	0,60	7.098
ZNI 8	Boglioni - via di Mezzo ovest	10.044	(n.i.)	9.105	(**)[0,55]	5.008
ZNI 9	Boglioni - via di Mezzo est	14.154	(n.i.)	12.274	(**)[0,61]	7.480
ZNI 10	Boglioni – via Santa Rizza	7.639	4.673	2.966	0,55	1.630
ZNI 11	Dinazzano - via Ripa	68.289	47.398	20.891	(***) 0,41	7.480
<del>ZNI 12</del>	<del>Veglia centro</del>	<del>6.538</del>	<del>3.421</del>	<del>3.117</del>	<del>0,60</del>	<del>1.870</del>
ZNI 13	Veglia parco	2.802	1.210	1.592	0,60	960
ZNI 14	Villalunga centro	7.978	4.965	3.013	0,55	1.657
ZNI 15	S.Antonino – via Statutaria	10.327	6.767	3.560	0,55	1.960
ZNI 16	Dinazzano – via Ripa	27.316	17.168	10.148	0,68	6.876
ZNI 17/a	Boglioni	7.228	4.978	2.250	0,66	1.500
ZNI 18/a	Casalgrande Alto	17.241	9.385	7.856	0,58	4.560
ZNI 18/b	Casalgrande Alto	10.415	6.601	3.814	0,38	1.440
<b>TOTALI</b>		<b>312.513</b>	<b>196.171</b>	<b>113.306</b>		<b>62.664</b>

**Nota:** dei 366 alloggi convenzionali, 13 sono previsti nel precedente PRG (ZNI 15-S.Antonino)

(\*) Variante 1997 al PRG relativa alla delocalizzazione degli stabilimenti ceramici Supergres e Miriam. I contenuti della Variante vengono integralmente recepiti dal PRG 1999, con la conversione delle superfici da SU (superficie utile) a S.C. (superficie complessiva), attraverso il coefficiente moltiplicativo di 1,3.

(\*\*) Quelli indicati tra parentesi quadra sono indici di utilizzazione territoriale, in quanto la superficie di interventi classificata [R] in cartografia comprende anche le aree a standard, da prevedere nel piano attuativo secondo le disposizioni di legge.

Nella colonna "superfici di cessione" non sono indicate le rispettive superfici (n.i.). Della superficie territoriale ST fanno parte aree non edificabili destinate a verde privato (zona BV, 939 mq per la ZNI 8 e 1.880 mq per la ZNI 9).

(\*\*\*) L'indice è al netto della possibilità edificatoria derivante dal recupero dell'edificio rurale storico esistente, classificato A 2.2, da conservare.

## **ZONE DI TRASFORMAZIONE**

### **ZT. 1 – SALVATERRA – Cer. SAN SALVATORE**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 14.700 mq.**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,12 \text{ mq/mq}$       **S. tot = 1.800 mq.****

di cui    100% (1.800 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 - U4 – U7 – U8 – U10 – U14 – U15 – U23 – U39 – U62

#### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona di trasformazione coincide con la sede produttiva dismessa della ex Ceramica San Salvatore, il cui stabilimento occupa quasi per intero l'area di circa 1.5ha.

La localizzazione (prossima al centro di Salvaterra, ma a contatto con un territorio rurale pressoché integro) suggeriscono la realizzazione di un piccolo insediamento di tipo prevalentemente residenziale, in cui la parte centrale (a fruizione pedonale e ciclabile) sia destinata a funzione di relazione, mentre gli accessi avvengano – staccandosi dalla via Reverberi – dai lati est e ovest, con parcheggi di uso pubblico e racchette di ritorno terminali.

Lo schema urbanistico illustrato dalla scheda di assetto prevede un viale alberato centrale che conduce ad una piazzetta pedonale a sud dell'insediamento, in posizione protetta dal traffico.

Le aree di cessione sono la fascia centrale (m.105 x 15), e la piazza con verde attrezzato terminale, per complessivi 3.000 mq di Superficie.

A tali aree si aggiungono come urbanizzazione le strade di accesso ai parcheggi, come indicati nello schema (Tav. ZT in scala 1:2.000).

Gli usi non residenziali (commercio al minuto, uffici, artigianato e servizio) potranno essere realizzati ai piani terra dei fabbricati o, in alternativa, in uno o più edifici specialistici.


















L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{\max} = 11.00 \text{ mt}$ ).

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).

**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.1 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



**LEGENDA**

-  PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
-  SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
-  ALLINEAMENTI
-  EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
-  EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
-  AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
-  SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
-  SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
-  SPAZI PEDONALI PUBBLICI
-  PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
-  VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
-  PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
-  PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
-  VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
-  FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
-  PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
-  AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZT. 2 – BOGLIONI – CENTRO STORICO (VARIANTE)**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 22.768 mq**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0.50$  mq/mq**

**S. tot = 8.900 mq.**

- di cui 49% (4.350 mq di S.C.) residenza
- di cui 51% (4.550 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi: U1 - U2 - U3**

U4 - U5 - U7 - U8 - U9 - U10 - U14 - U15 - U18 - U19 - U21 - U23 - U24 -  
U28 - U39 - U62

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona è concepita come un sistema di spazi e di attrezzature di uso prevalentemente pubblico, finalizzato a realizzare un accesso ravvicinato ed una penetrazione pedonale da est e da ovest verso il cuore del centro storico di Boglioni.

I temi da affrontare nel progetto urbanistico di dettaglio, che la scheda si limita a definire in termini di indirizzo, sono numerosi:

- Il nuovo disegno urbanistico/architettonico dello spazio urbano (comparto B) sul retro degli isolati della sede comunale e del "Ghetto" (quest'ultimo a sua volta oggetto di piano di recupero). Tale spazio viene concepito come piazza pedonale su due livelli, sfalsati di circa 1,50 m., definita ad ovest da un edificio a tre livelli, che ospita un auditorium, la nuova sede della biblioteca comunale e altri servizi pubblici;
- il collegamento pedonale di questo nuovo polo di servizi urbani con i parcheggi pubblici ad ovest della sede comunale e lungo via Marx, e più ad ovest con il parco pubblico previsto nell'ambito del piano particolareggiato PP2;
- un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'isolato su via Botte (ex segheria, comparto A) che prevede la conservazione di due edifici residenziali esistenti e la sostituzione del fabbricato a destinazione produttiva, con realizzazione di un edificio prevalentemente residenziale, con parcheggi pubblici su via Botte e accesso pedonale da questa verso la zona interna a parco pubblico;
- un intervento di riqualificazione dell'area di via Marx attualmente destinata a zona verde sulla quale è prevista: in parte la realizzazione di un piccolo parco pubblico e in parte l'ampliamento e il ridisegno dell'attuale parcheggio di via Marx.
- la sostituzione dell'attuale sede della biblioteca comunale con un edificio residenziale (sub-comparto C2), la cui posizione e sagoma architettonica si dovranno integrare con quelle dell'edificio limitrofo;

- nel sub-comparto C1 (piazza Costituzione) la creazione di un percorso pedonale commerciale, che si sviluppi in parallelo all'edificio esistente, e crei una nuova quinta (a un solo piano) sulla piazza, da sistemare a spazi pedonali e giardini, oltre al parcheggio. Oltre all'autorizzazione all'attuazione della quota di 377,8 mq. di dotazioni non realizzabili nel subcomparto C2 nel vicino sub-comparto C1, su area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, si autorizza l'attuazione separata dei due subcomparti. Qualora l'attuazione del sub-comparto C2 avvenga prima di quella del C1, la relativa convenzione attuativa dovrà espressamente prevedere tempi, modalità e oneri economici connessi a tale operazione, in modo da garantire l'effettiva realizzazione nel sub-comparto C1 dello standard minimo di legge conseguente all'attuazione del sub-comparto C2.;
- sul lato nord della piazza, un secondo edificio, più compatto, di altezza 2 piani, può costituire il terzo lato della nuova piazza ed ospitare usi pubblici. In futuro, con la pedonalizzazione del tratto nord-est di via Moro fino a piazza martiri della Libertà, la nuova piazza di Boglioni potrebbe divenire la somma dei sedimi sopra citati, raccordando le funzioni civili e religiose che su di essa affacciano;
- la riorganizzazione di piazza Costituzione (comparto C), sottratta in parte all'uso di parcheggio, da trasformare in spazio pedonale circondato da nuove quinte edilizie (peraltro di modesta altezza). Oltre agli spazi pedonali e ai giardini in piazza Costituzione è prevista la realizzazione di parcheggi;
- un duplice intervento edilizio di rinnovo lungo il lato est di via Aldo Moro (comparto D): la sostituzione edilizia del fabbricato del Consorzio Agrario con un corpo edilizio da destinare in parte a residenza e in parte a terziario, mentre sul sedime dell'attuale edificio può essere realizzato un parcheggio di attestamento. La quota dei parcheggi pubblici dovrà essere ceduta, alla parte interrata corrisponde un parcheggio pubblico in superficie, pure da cedere. (Nel caso in cui venga realizzata una media struttura di vendita, in particolare medio-piccola, si applica la norma relativa al rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui all'art. 5.2 della Delibera Consiglio Regionale Emilia-Romagna n.1253 del 23.9.99).

L'Ufficio Stranieri è previsto all'interno dell'edificio auditorium-biblioteca, piano terra, con accesso indipendente, ed è composto da una sala di attesa, un ufficio per il personale addetto e per il ricevimento del pubblico e dai servizi sia per il personale sia per il pubblico.

Nel Programma d'Area è indicata una generica attuazione di ERP, senza indicazione di quantità. Nel Programma di Riqualificazione Urbana dell'ambito centrale del capoluogo, tuttora in corso, è invece indicata la previsione di 10 alloggi ERP all'interno della ZT2, previsione ancora in essere, all'interno del Subcomparto C1 (circa 1.250 mq. di Sc).

L'altezza massima è fissata in quattro piani (H max = 12,00 m. se solo residenza, 13,00

m. se misto), con altezze differenziate per i vari corpi edilizi, e con l'eccezione dell'edificio nel comparto B, per destinazioni pubbliche (auditorium, biblioteca), che può raggiungere i 13.50 m.

Suddivisione in quattro comparti:

**ZT 2A (via Botte)**

S.T. = 3.240 mq.

Superficie edificabile: 1.900 mq. pari al 17% del totale,

S.C. residenza = 1.600 mq.

S.c.p. altri usi = 300 mq.

**ZT 2B (retro Ghetto)**

S.T. = 10.877 mq.

Superficie edificabile: 2.400 mq. pari al 21% del totale,  
destinata ad altri usi (auditorium, biblioteca, servizi)

**ZT 2C (piazza Costituzione)**

S.T. = 5.389 mq.

Superficie edificabile: 2.450 mq. pari al 22% del totale, di cui:

1.250 residenza

1.200 altri usi

**Il Comparto è suddiviso in due sub-comparti:**

**sub-comparto C1**

**S.T. = 3.507 mq.**

Superficie edificabile: 1.200 mq. pari al 10% del totale, di cui:

**S.c.p. usi pubblici = 870 mq.**

**S.c.p. altri usi = 330 mq.**

**sub-comparto C2**

**S.T. = 1.882 mq.**

Superficie edificabile: 1.250 mq. pari al 11% del totale, di cui:

**S.C. residenza = 1.250 mq.**

**S.c.p. altri usi = 0 mq.** (possibilità di prevedere altri usi fino al 30% del totale)

**ZT 2D (ex Consorzio Agrario)**

S.T.= 3.262 mq.

Superficie edificabile: 2.150 mq. pari al 19% del totale, di cui:

1.500 residenza

650 altri usi



Nota: In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture).

**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT. 2 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDIARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZT. 3 – BOGLIONI – Cer. PARA**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 28.930 mq.**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,45$  mq/mq      S. tot = 13.020 mq.**

di cui 70% (9.110 mq. di S.C.) residenza

30% (3.910 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 - U4 – U7 – U8 – U10 – U15 – U21 – U23

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La riqualificazione dell'area dell'ex stabilimento Para, oggi dimesso, costituisce una notevole opportunità per la soluzione del problema viabilistico costituito dall'incrocio tra via I° Maggio e via Canale.

La soluzione proposta dal piano è una rotonda che raccorda la viabilità esistente e quella di progetto, di accesso all'area; la soluzione comporta la rettifica di un tratto di via Canale, da realizzare in parte (ovest) all'interno della zona di trasformazione.

Un altro elemento importante del progetto è il tratto della nuova strada di gronda nord di Boglioni, che si raccorda a via I° Maggio all'interno della Z T, dividendo l'area in due zone, nord e sud.

La scheda prevede la realizzazione, sull'isolato più prossima alla rotonda, di una piastra per attività commerciali e terziarie (la cui dotazione di parcheggi richiesta dal PRG potrà essere assolta in prevalenza in interrato, sfruttando il dislivello dell'area). Negli altri due isolati sono previsti edifici in linea o a blocco, organizzate attorno a spazi di uso pubblico.

Gli oneri di cessione riguardano per questa ZT in prevalenza la realizzazione dei tratti stradali citati e delle relative sistemazioni.

L'altezza massima è fissata in quattro piani ( $H_{max} = 14,00$  m.)

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-piccole (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Piccole strutture alimentari).

### Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT. 3 (in riferimento alla Tavola ZT.)



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZT.4 – BOGLIONI – Cer.SUPERGRES**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 66.140 mq.**

Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$

S.tot = 16.700 mq

di cui 84% (13.920 mq di S.C.) residenza

16% (2.780 mq di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 – U4 – U5 – U7 – U8 – U9 – U11 – U14 – U15 – U18 – U21 – U23 –  
U24 – U36 – U37 – U39 – U62 – U63

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

Il concetto del piano attuativo si fonda sulla necessità di creare un nuovo centro urbano catalizzatore, offrendo una pluralità di spazi dai caratteri diversi. Alla piazza principale su cui si affacciano funzioni commerciali, terziarie e residenziali si connette un giardino di quartiere, protetto dagli edifici residenziali, dal quale si diramano percorsi ciclo-pedonali che strutturano il quartiere e conducono agli spazi verdi attrezzati verso la collina.

Una cortina edilizia affianca la strada Provinciale, offrendo spazi commerciali e polifunzionali a terra.

A ovest gli spazi verdi si connettono all'ampio parco urbano, previsto dal P.R.G. vigente.

La viabilità interna si connette in pochi punti strategici alla viabilità urbana principale, dividendo il più possibile il traffico residenziale da quello di approdo ai servizi che il quartiere offre alla città.

L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{\max}=11,00\text{mt}$  per gli edifici residenziali;  $H_{\max}=12,00\text{mt}$  per gli edifici polifunzionali), ad eccezione di alcuni isolati episodi, relativi ad una porzione minore dell'edificio, per i quali l'altezza massima è fissata in quattro piani ( $H_{\max}=13,50\text{mt}$ ). Tali episodi saranno definiti puntualmente in fase attuativa.

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).



**Ex Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT. 4 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



**LEGENDA**

- PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
- SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
- ALLINEAMENTI
- EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
- EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
- AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
- SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
- SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
- SPAZI PEDONALI PUBBLICI
- PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
- VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
- PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
- PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
- VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
- AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZT.5 – BOGLIONI – ZONA IMPERO**

**S.T. (Sup.Territoriale) complessiva= 14.219 mq.**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,28$  mq/mq**

**S.tot = 4.014 mq**

di cui 0% residenza

100% (4.014 mq di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U9 – U10 – U11 – U14 – U15 – U18 – U19 – U21 – U23  
– U24 – U28 – U36 – U37 – U39 – U62 – U63

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona prevede il completo ridisegno dell'ambito, con l'eliminazione dell'incrocio tra Via Statale n.467 e Via Liberazione (incrocio "Impero"), sostituito da una rotonda, e connessione della viabilità che collega Casalgrande Alto a Boglioni, collegamento favorito anche dalla realizzazione di un sottopasso ferroviario in prossimità della stazione.

La destinazione della zona è esclusivamente terziaria: l'ottima accessibilità ne fa una sede privilegiata per attività direzionali pubbliche e private, per attività commerciali e per attività di servizio.

L'altezza massima è fissata in quattro piani ( $H_{max}=13,50$ mt)

Suddivisione in tre comparti:

**comparto ZT5a:** ST= 8.522 mq;  $U_t = 0,31$  mq/mq; S.tot.= 2.650 mq; massima capacità edificabile  
SCp= 2.650 mq (altri usi)

**comparto ZT5b:** ST= 866 mq Area destinata ad assolvere alla cessione di aree a standard del  
comparto ZT5a


















**comparto ZT5c:** ST= 4.831 mq;  $U_t = 0,28$  mq/mq; S.tot.= 1.364 mq; massima capacità edificabile  
SCp= 1.364 mq (altri usi)

**Nota:** Sarà valutata l'idoneità del Sub-comparto ZT5a all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq di Sup. di vendita – Medio-Grandi strutture non alimentari), in seguito all'approvazione del P.T.C.P. 2008.

**Ex Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.5 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



**LEGENDA**

-  PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
-  SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
-  ALLINEAMENTI
-  EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
-  EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
-  AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
-  SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
-  SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
-  SPAZI PEDONALI PUBBLICI
-  PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
-  VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
-  PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
-  PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
-  VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
-  FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
-  PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
-  AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE



## **ZT. 6 – CASALGRANDE ALTO – Ex BRAGLIA**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 21.537 mq**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,41$  mq/mq      S. tot = 8.730 mq.**

di cui    90% (7.850 mq. di S.C.) residenza

          10% (880 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 -U4 – U7 – U8 - U10 – U15 – U21 – U23 – U36 – U37

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

L'area viene suddivisa in due zone di intervento dalla nuova strada di progetto che, in direzione nord, si collegherà a Via E. Di Nicola e, oltrepassato il tracciato della Pedemontana (ancora in galleria), con Via Statale. Un secondo accesso all'area è costituito dalla strada al margine nord, quasi all'altezza di Via XX Settembre.


















I due nuovi isolati così definiti vengono trattati in modo diverso: quello più ad ovest come complesso di residenze nel verde (in prossimità del parco urbano che prosegue nel perimetro della zona di trasformazione ZT.5), e quello ad est come spazio di tipo più urbano, in cui possono trovare posto anche attività di terziario diffuso. Ad ovest l'insediamento è limitato dalla strada di gronda dei nuovi insediamenti tra Boglioni e Casalgrande Alto, che si raccorda alla viabilità esistente collegando il sistema del capoluogo allo svincolo della Pedemontana.

L'altezza massima è fissata in cinque piani ( $H_{max}=18.80\text{mt}$ )

**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT. 6 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



**LEGENDA**

-  PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
-  SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
-  ALLINEAMENTI
-  EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
-  EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
-  AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
-  SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
-  SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
-  SPAZI PEDONALI PUBBLICI
-  PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
-  VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
-  PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
-  PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
-  VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
-  FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
-  PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
-  AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

**ZT. 7 – CASALGRANDE ALTO – Cer. I.T.S.****S.T. (Sup.Territoriale)= 42.258 mq.****Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,40$  mq/mq****S. tot = 16.980 mq.**

di cui 80% (13.755 mq. di S.C.) residenza

20% (3.225 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 -U4 – U7 – U8 - U10 – U14 - U15 – U21 – U23 – U36 – U37 –U38 – U39 – U62**REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona è suddivisa in tre comparti, nord, sud-est e sud-ovest. La parte nord, sede dell'ex stabilimento ITS, viene raccordata alla viabilità esistente con una strada perimetrale (la cui importanza è leggibile nel raccordo che si viene a realizzare attraverso Via XX Settembre e Via Statale e più oltre alla nuova strada di circonvallazione ovest), e con una strada di immissione diretta da Via Liberazione, in posizione quasi baricentrica. Nella parte più ad ovest è previsto un insediamento residenziale, mentre ad est si possono localizzare funzioni terziarie (commercio, servizi alla persona e all'impresa). La zona prossima alla Via Liberazione, in fascia di rispetto cimiteriale, viene trattata a parco, mentre nella parte centrale dell'insediamento si realizza uno spazio pedonale su cui si affacciano i nuovi edifici. Il comparto sud-est prevede destinazioni residenziali, organizzate attorno a spazi centrali verdi protetti, con un'accesso da Via Liberazione. Completa l'organizzazione della zona il comparto sud-ovest costituito da interventi residenziali.

L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{max}=11.00m$ )**Suddivisione in tre comparti:****ZT. 7a (nord)**

S.T. = 26.840 mq.

Superficie edificabile: 70% del totale (16.980), pari a 11.885 mq. di Sup. edificata di cui: 9.510 mq residenza, e 2.375 mq altri usi.**ZT. 7b (sud-ovest)**

S.T. = 6.244 mq.

Superficie edificabile: 5% del totale (16.980), pari a 850 mq. di Sup. edificata di cui: 850 mq residenza.**ZT. 7c (sud-est)**

S.T. = 9.366 mq.

Superficie edificabile: 25% del totale (16.980), pari a 4.245 mq. di Sup. edificata di cui: 3.395 mq residenza, e 850 mq altri usi.

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).

**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT. 7 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZT. 8 – BOGLIONI – Cer. GRESMALT**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 34.886 mq.**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,35$  mq/mq**

**S. tot = 12.210 mq.**

di cui 50% (6.105 mq. di S.C.) residenza

50% (6.105 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 -U4 – U7 – U8 - U10 – U13 - U14 - U15 – U16 – U18 -U21 – U22 -  
U23 – U36 – U37 – U38 – U39 – U40 - U62

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona di trasformazione prevede un intervento di rinnovo profondo di un'area strategica per il futuro del territorio: essa, oggi è occupata dallo stabilimento ceramico Gresmalt, viene attraversata dalla strada di progetto di PRG che costituisce una sorta di piccola circonvallazione a sud-est del capoluogo, su un tracciato in variante alla strada Statale, che passando a raso sopra la galleria della Pedemontana si collegherà attraverso una rotatoria alla Statale, a sua volta deviata in quel tratto per eliminare l'incrocio dell'Impero. Nella zona a valle (direzione est) il PRG prevede insediamenti residenziali, su quote lievemente degradanti; ad ovest della nuova strada l'insediamento potrà essere misto, con funzioni in parte residenziali ed in parte di terziario commerciale e non. L'area appare idonea anche a funzioni di artigianato compatibile con i tessuti urbani.

La dotazione di aree verdi, la creazione di uno spazio centrale di accesso pubblico e la realizzazione di strade e parcheggi costituiscono l'impegno richiesto agli operatori in termini di urbanizzazioni.

L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{max}=11.00$ mt); mentre per gli edifici non residenziali  $H_{max}=12.50$  mt.

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).



**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT. 8 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



**LEGENDA**

	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

**ZT. 9 – CASALGRANDE ALTO – Colorificio A.S. – SACMI****S.T. (Sup.Territoriale)= 47.232 mq.****Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,25$  mq/mq****S. tot = 11.600 mq.**

di cui 60% (7.000 mq. di S.C.) residenza

40% (4.600 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 -U4 – U7 – U8 - U10 – U13 - U14 - U15 – U16 – U18 - U21 (solo per il sotto sub-comparto ZT. 9/b-c) – U22 - U23 – U36 – U37 – U38 – U39 – U40 - U62

**REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona prevede la riqualificazione delle aree insediate delle aziende Colorificio A-S e Sacmi, tra la Via Statale (a sud di Via XX Settembre) e il cimitero di Casalgrande. Il disegno urbanistico, condizionato dalla fascia di rispetto cimiteriale (che tiene conto della quota di accrescimento previsto dal PRG), si basa sulla realizzazione di una fascia attrezzata di verde e percorso pedonale lungo la Via Statale, dalla quale vengono realizzati vari accessi in corrispondenza dei diversi punti di interesse del nuovo complesso insediativi. Le destinazioni previste sono miste, anche se prevale quella residenziale.

L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{max}=11.00$ mt); mentre per gli edifici non residenziali  $H_{max}=12.50$  mt.

Suddivisione in tre comparti:**ZT. 9/a (nord – Colorificio A.S.) S.T. = 25.103 mq.**

Superficie edificabile:  $U_t = 0,25$  mq/mq pari a 6.200 mq. di Sup. edificata di cui: 100% (6.200 mq. di S.C.) residenza e il 0% (0 mq. di S.c.p.) altri usi

**ZT. 9/b-c (sud – ex SACMI) S.T. = 13.960,53 mq.**

Superficie edificabile:  $U_t = 0,333$  mq/mq pari a 4.600 mq. di Sup. edificata di cui: 0% (0 mq.) residenza, e 100% (4.600 mq di Scp) per altri usi, con previsione di insediamento di esercizio commerciale al dettaglio appartenente per classe dimensionale alle medio grandi strutture di vendita;

**ZT. 9/c-c (sud)****S.T. = 8.168,44 mq.**

Superficie edificabile:  $U_t = 0,098$  mq/mq pari a 800 mq. di Sup. edificata di cui: 100% (800 mq.) residenza e il 0% (0 mq.) altri usi.

**Nota:**

i sotto – subcomparti ZT.9/b-c/b e ZT.9/b-c/c potranno essere attuati separatamente e saranno assoggettati a progettazione unitaria per quanto attiene le dotazioni territoriali (aree e opere di urbanizzazione), con facoltà di allocare le aree e le opere di urbanizzazione di competenza dei singoli sotto – subcomparti anche all'esterno del perimetro degli stessi, purché permangano all'interno del perimetro del subcomparto ZT.9/b-c le dotazioni corrispondenti agli standard minimi di cui all'articolo 46 della legge regionale 07.12.1978 n. 47. In base alla disciplina del commercio in sede fissa (l.r. n. 14/99), a seguito di trasferimento dal comparto "ZT.3 Boglioni – Para" sotto-subcomparto ZT.9/b-c/b della previsione di insediamento di una medio – grande struttura di vendita contenuta nel Documento finale della Conferenza Provinciale di Servizi tenutasi in data 21.06.2000, all'interno del sotto-subcomparto ZT.9/b-c/b, classificato idoneo per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio – grande (fino a 2.500 mq. di Sup. di vendita), potrà essere insediata una medio – grande struttura di vendita alimentare con superficie di vendita sino a 2.500 mq..

n.b.: per la scheda di assetto urbanistico fare riferimento alla variante specifica. L'attuazione del sotto – subcomparto ZT.9/b-c/b comporta per i Soggetti Attuatori l'obbligo di realizzare le dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi sia interne che esterne al comparto ZT.9 previste sia dalle disposizioni del vigente PRG, sia dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 stipulato in data 08/10/2010, nei termini e secondo le modalità ivi disciplinate".



**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT. 9 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

**ZT. 10 – BOGLIONI – Cer. MONITAL****S.T. (Sup.Territoriale)= 34.950 mq.****Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t$  = circa 0,32 mq/mq****S. tot = 11.050 mq.**

di cui (5.265 mq. di S.C.) residenza

(4.785 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 -U4 – U7 – U8 - U10 – U13 - U14 - U15 – U16 – U18 - U21 – U22 - U23 – U36 – U37 – U38 – U39 – U40 - U62**REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona è organizzata in due comparti, che corrispondono l'uno ad un'attività produttiva dimettibile, l'altro (a sud) ad attività in essere, di meno probabile trasferimento in tempi brevi. La struttura viaria è costituita da due strade di collegamento della Via Statale con la nuova circonvallazione est, tracciate ai margini dei due comparti. Il comparto nord si presta a usi misti, con residenza, terziario ed eventuali attività di artigianato di produzione compatibile con la residenza. Un accesso centrale conduce da Via Statale ad uno spazio di uso pubblico, attorno al quale si sviluppano al piano terra le funzioni di servizio. Il comparto sud, di cui la scheda fornisce un possibile assetto in base a due ambiti di edificazione ed uno spazio centrale, con accesso diretto dalla strada di circonvallazione, è disegnato in modo da risultare compatibile con il mantenimento delle attività e delle sedi esistenti. L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{max}=11.00\text{mt}$ ); mentre per gli edifici non residenziali  $H_{max}=12.50\text{ mt}$ .

Suddivisione in due comparti:**ZT. 10a (nord – Cer. Monital)** S.T. = 25.910 mq.

Superficie edificabile:  $U_t = 0,35\text{ mq/mq}$  pari a 9.070 mq. Di Sup. edificata di cui (4.440 mq. di S.C.) residenza (3.630 mq. di S.c.p.) altri usi

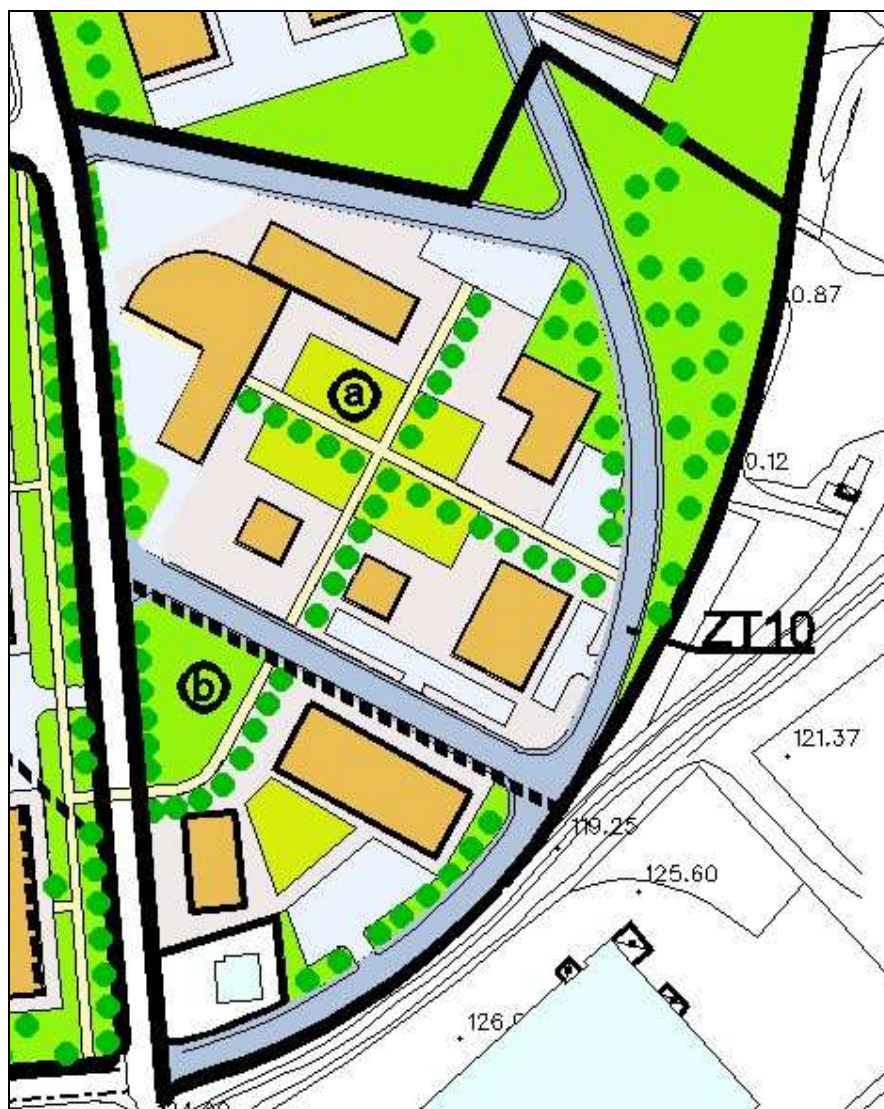
**ZT. 10b (sud)**

S.T. = 9.040 mq.

Superficie edificabile:  $U_t = 0,22\text{ mq/mq}$  pari a 1.980 mq. di Sup. edificata di cui (825 mq. di S.C.) residenza (1.155 mq. di S.c.p.) altri usi

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).

## Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.10 (in riferimento alla Tavola ZT.)



### LEGENDA

- PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
- SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
- ALLINEAMENTI
- EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
- EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
- AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
- SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
- SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
- SPAZI PEDONALI PUBBLICI
- PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
- VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
- PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
- PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
- VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
- AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZT. 11 – VILLALUNGA – Cer. CAMPANI**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 14.378 mq.**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,40$  mq/mq**

**S. tot = 5.750 mq.**

di cui 0% residenza

100% (5.750 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U4 – U7 – U8 - U15 – U16 - U21 – U22 - U23 – U34 - U36 – U37 – U38 – U39 –  
U40 – U42 – U48 – U62

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona propone la riqualificazione di una porzione di territorio, a nord di Villalunga, ove è insediato lo stabilimento Campani, particolarmente critica dal punto di vista dell'accessibilità e della insediativi complessiva. Il PRG prevede una nuova strada di accesso dalla SP n.51, che penetra all'interno della ZT e si raccorda alla viabilità esistente in corrispondenza di Via Canale.

Le attività previste sono artigianato di produzione e una notevole gamma di attività terziarie complementari alla produzione, di servizio alle imprese e alla persona. La zona concorre con la cessione di parcheggi pubblici e la realizzazione della nuova viabilità e di sistemazione a verde alla riqualificazione di Villalunga.

L'altezza massima è fissata in due piani ( $H_{max}=10.50$ mt) per i nuovi edifici.

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).



**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.11 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



**LEGENDA**

- PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
- SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
- ALLINEAMENTI
- EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
- EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
- AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
- SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
- SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
- SPAZI PEDONALI PUBBLICI
- PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
- VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
- PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
- PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
- VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
- AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

**ZT. 12 – VILLALUNGA – Cer. COLLI****S.T. (Sup.Territoriale)= 17.457 mq.****Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,30$  mq/mq****S. tot = 5.300 mq.**

di cui 85% (4.510 mq. di S.C.) residenza

15% (790 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 -U4 – U7 – U8 - U10 - U14 - U15 - U21 - U23 – U36 – U37 – U38 – U39 - U62**REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

Il piccolo intervento di sostituzione e riqualificazione è finalizzato alla ricucitura urbanistica di una porzione di tessuti urbani di Villalunga, tra Via Canale e la SP n.51. Requisito principale del progetto urbanistico è la protezione dalla strada Provinciale, con un distacco degli edifici pari almeno a 30.00 mt., e la connessione con Via Canale, percorso storico dell'insediamento, e con la viabilità locale in direzione nord-sud.

Gli edifici, in larga prevalenza residenziali, si possono organizzare, all'interno degli ambiti di edificazione individuati dal disegno, attorno ad uno spazio centrale. Oltre alla viabilità e ai parcheggi dell'intervento le sistemazioni e le protezioni verdi indicate nella scheda di assetto urbanistico.

L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{max}=11.00$ mt).**Suddivisione in due comparti:****ZT. 12a (nord)**

S.T. = 4.912 mq.

Superficie edificabile:  $U_t = 0,11$  mq/mq pari a 540 mq. di Sup.edificata (esistente) di cui: 85% (460 mq. di S.C.) residenza, e il 15% (80 mq. di S.c.p.) altri usi

**ZT. 12 b (sud)**

S.T. = 12.545 mq.

Superficie edificabile:  $U_t = 0,38$  mq/mq pari a 4.760 mq. di Sup.edificata (esistente da sostituire) di cui: 85% (4.050 mq. di S.C.) residenza, e il 15% (710 mq. di S.c.p.) altri usi

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).

## Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.12 (in riferimento alla Tavola ZT.)



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZT.13 – S.ANTONINO – Cer. FARO/CIRE**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 59.808 mq.**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,35$  mq/mq — S. tot = 20.935 mq.**

di cui ~~35% (7.180 mq. di S.C.) residenza~~

~~65% (13.340 mq. di S.c.p.) altri usi~~

**USI ammessi:** ~~U1 – U2 – U3 – U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U10 – U15 – U16 – U18 – U21 – U22 – U23 – U24 – U30 – U34 – U36 – U37 – U38 – U39 – U40 – U42 – U48 – U62~~

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

La zona fa parte di un sistema più ampio, che comprende anche la limitrofa ZT.14 e rappresenta per il PRG l'opzione di più forte trasformazione del territorio di Casalgrande, insieme al sistema delle aree tra Casalgrande Alto e Begliani.

Il disegno urbanistico d'insieme si basa su alcune scelte:

- ~~— la creazione di una struttura urbana costituita da una maglia stradale e di isolati di forma e dimensioni tali da consentire l'insediamento di numerose funzioni anche molto diversificate;~~
- ~~— la realizzazione di un segno di forte identità ambientale e urbanistica (un parco urbano e piazza) in corrispondenza dell'attraversamento dell'area da parte del Rio Razzolo, piccolo segno di identità storica dell'insediamento di Sant' Antonino;~~
- ~~— la creazione di una fascia (lungo la Via Statale) di protezione ambientale, profonda almeno 25 mt., con funzione di distacco e di riqualificazione ambientale; sulla controstrada che attraversa l'intero nuovo quartiere urbano si affacceranno gli edifici con funzioni urbane più significative;~~
- ~~— la creazione, a monte dell'insediamento e in connessione con l'asta verde centrale del Rio Razzolo, di un parco pedecollinare, accessibile attraverso un autonomo percorso ciclo-pedonale, che costeggia l'insediamento storico di Sant'Antonino e conduce su Via Statutaria, e che in direzione est si collega al nuovo centro nella zona di trasformazione ZT.15.~~

In forma lievemente diversa rispetto ad altre schede di assetto, in questo caso le indicazioni planimetriche si limitano, sia nella scheda della ZT.13 che in quella della ZT.14, a definire i nuovi "isolati urbani" (almeno per tutta la zona a monte dell'insediamento), nell'ipotesi che il grado di approfondimento della fattibilità degli interventi e della natura della domanda insediativa non sia tale da definire scelte di maggior dettaglio. La scelta di attività insediabili è molto ampia, e la connotazione dell'insediamento è per circa i due terzi non residenziale, anche se le dimensioni in gioco sono comunque tali da garantire una quota significativa di nuovi residenti. Le scelte prescrittive riguardano, oltre l'assetto della viabilità, gli allineamenti paralleli alla Via Statale e in



~~corrispondenza del parco del Rio Razzolo. Le aree di cessione e le relative sono costituite da parchi citati, dalla quota di parcheggi pubblici di competenza delle attività da insediare, e dalla nuova viabilità.~~

~~L'altezza massima è fissata in tre piani (Hmax=11.00 mt.) per gli edifici residenziali; quattro piani per gli edifici non residenziali o misti (Hmax=13.50 mt.)~~

Suddivisione in due comparti:

**ZT.13a (ovest)** — S.T. = 27.473mq.

Superficie edificabile: Ut = 0,35 mq/mq pari a 9.616mq. di Sup. edificata

di cui 35% (3.366mq. di S.C.) residenza, e 65% (6.250mq. di S.c.p.) altri  
usi

**ZT.13b (est)** — S.T. = 32.335 mq.

Superficie edificabile: Ut = 0,35 mq/mq pari a 11.317mq. di Sup. edificata

di cui 35% (3.960mq. di S.C.) residenza, e 65% (7357mq. di S.c.p.) altri  
usi

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita – Medio-Grandi strutture non alimentari).

**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.13 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

**ZT. 14 – S.ANTONINO – Cer. CITY/POKER****S.T. (Sup.Territoriale)= 77.064 mq.****Indice di Edificabilità di riferimento Ut = circa 0,30 mq/mq — S. tot = 23.125 mq.**di cui ~~65%~~ (15.034 mq. di S.C.) ~~residenza~~~~— 35%~~ (8.091 mq. di S.c.p.) ~~altri usi~~**USI ammessi:** ~~U1 – U2 – U3 – U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U10 – U15 – U16 – U18 – U21 – U22 – U23 – U24 – U30 – U34 – U36 – U37 – U38 – U39 – U40 – U42 – U48 – U62~~**REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

Per i requisiti complessivi del progetto urbanistico, si veda la parte generale della scheda ZT.13.

La grande estensione territoriale e la presenza di aree pedecollinari non insediate motivano il lieve scostamento di indice territoriale rispetto alla ZT.13. Come per la ZT.13, anche la ZT.14 ha due connessioni con la Via Statale, che potrebbero essere organizzati a sensi invertiti di percorrenza. Al margine sud-est, la strada di bordo, risalendo il modesto dislivello, si porta nella zona centrale del nuovo insediamento, attraversandolo interamente in direzione nord-ovest. Le funzioni previste sono una gamma molto estesa, che va dall'artigianato di produzione al commercio ai servizi all'impresa, alle funzioni private e pubbliche di direzionalità.

L'altezza massima è fissata in tre piani (Hmax=11.00 mt.) per gli edifici residenziali; quattro piani per gli edifici non residenziali o misti (Hmax=13.50 mt.)

Suddivisione in sei comparti:**ZT. 14a (ovest) — S.T. = 10.632 mq.**Superficie edificabile: Ut = 0,30 mq/mq pari a 3.190 mq. di Sup. edificata**ZT. 14b (centro) — S.T. = 45.688 mq.**Superficie edificabile: Ut = 0,30 mq/mq pari a 13.710 mq. di Sup. edificata**ZT. 14c (centro-est) — S.T. = 8.629 mq.**Superficie edificabile: Ut = 0,30 mq/mq pari a 2.590 mq. di Sup. edificata**ZT.14d (est) — S.T. = 8.116 mq.**Superficie edificabile: Ut = 0,30 mq/mq pari a 2.435 mq. di Sup. edificata**ZT. 14e (sud-est) — S.T. = 4.003 mq.**Superficie edificabile: Ut = 0,30 mq/mq pari a 1.200 mq. di Sup. edificata

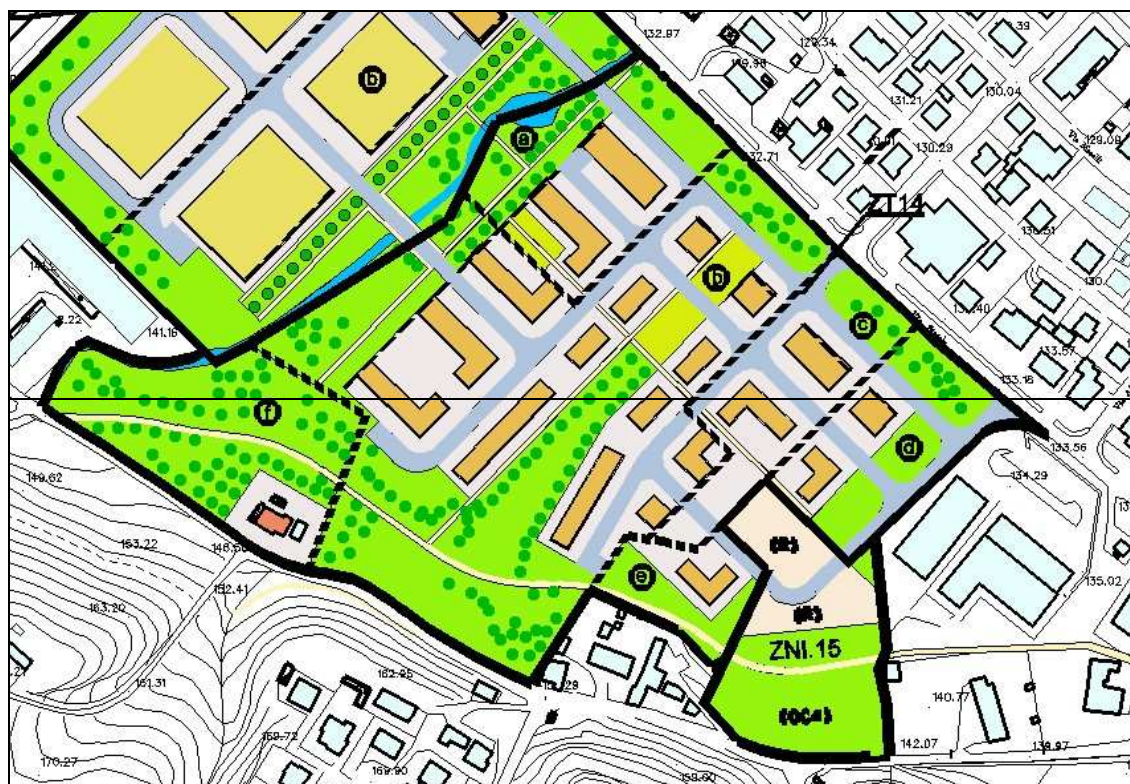
**Nota 1:** ~~All'interno di ogni comparto la superficie edificabile viene ripartita per il 35% a residenza e il 65% ad altri usi.~~

**Nota 2:** ~~Il diritto edificatorio può essere utilizzato dai proprietari delle aree del comparto f soltanto all'interno degli altri comparti, negli ambiti di edificazione indicati dalla scheda di assetto urbanistico, in quanto il comparto f) viene integralmente destinato a parco pubblico.~~

**Nota 3:** ~~In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio Grandi strutture non alimentari).~~



**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.14 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

**ZT. 15 – S.ANTONINO – VEGGIA - Cer. AURELIA****S.T. (Sup.Territoriale)= 35.950 mq.****Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0.50$  mq/mq****S. tot = 17.975 mq.**

di cui 45% (8.090 mq. di S.C.) residenza

55% (9.885 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 - U4 - U5 – U6 - U7 – U8 – U9 - U10 – U11 - U14 – U15 – U18 – U19  
- U21 - U23 – U24 – U28 - U37 – U39 - U62**REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

L'incrocio delle strade storiche maggiori di Casalgrande (Via Statutaria e Via Canale) e della moderna Statale costituisce uno dei punti di maggior conflitto viabilistico e ambientale del territorio.

Il progetto urbanistico della ZT.15 reimposta completamente il disegno di questo nodo, selezionando le percorrenze da e verso Sassuolo e da e verso Casalgrande con la creazione di un percorso alternativo, in diagonale, collega la Via Statale quasi all'altezza della Statutaria con Via Canale, in un punto dove la nuova viabilità raccorda anche la prosecuzione della Via Battisti, gronda di valle di Sant'Antonino. Il tentativo è quello di far diventare "urbano" il tratto est di Via Statale, almeno tra la Statutaria e l'incrocio con Via Canale, in modo da rendere possibile una sorta di continuità di fruizione pedonale protetta nell'attraversamento di Via Statale all'altezza della Chiesa di Sant'Antonino.

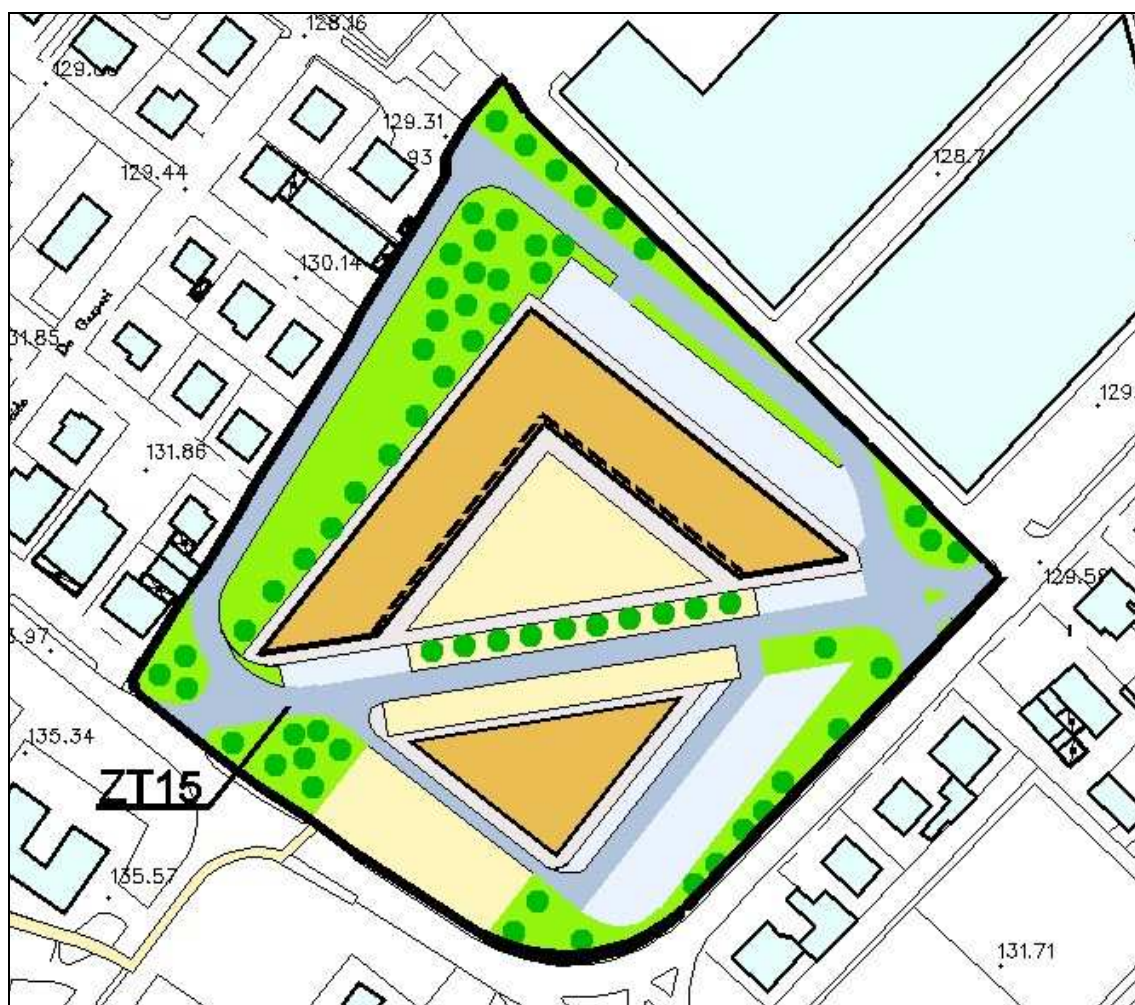
A partire da questa soluzione viabilistica, il disegno urbanistico definisce un viale centrale (la diagonale) con ampi percorsi pedociclabili ai lati, su cui si affacciano ad ovest una grande piazza triangolare, delimitata da complessi edilizi disposti a L lungo un nuovo allineamento urbano; e ad est una piastra edilizia per attività terziarie (commerciali e non), a sua volta collegata sul lato opposto attraverso un ampio spazio pedonale con il nucleo antico di Sant'Antonino.

E' possibile prevedere funzioni pubbliche (direzionalità e servizi) e funzioni private ad alto afflusso di utenza; la misura complessiva degli usi non residenziali è del 55% in termini di S.c.p.. A carico dell'intervento, oltre alle opere infrastrutturali citate, sono la cessione e sistemazione degli spazi pubblici, dei parcheggi e delle fasce verdi di arredo e protezione.

L'altezza massima è fissata in  $H_{max}=13.00$  mt. per gli edifici residenziali; mentre per gli edifici non residenziali o misti  $H_{max}=16.50$  mt.

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 2.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture alimentare e non alimentari).

## Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.15 (in riferimento alla Tavola ZT.)



### LEGENDA

- PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
- SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
- ALLINEAMENTI
- EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
- EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
- AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
- SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
- SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
- SPAZI PEDONALI PUBBLICI
- PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
- VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
- PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
- PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
- VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
- AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE



## **ZT. 16 – VEGGIA – Ditta FIORCARNI - VARIANTE**

**S.T. (Sup.Territoriale)= 30.190 mq.**

**Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0.25$  mq/mq**

**S. tot = 7.550 mq.**

di cui 51% (3.850 mq. di S.C.) residenza

49 % (3.700 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 - U4 - U7 – U8 - U10 – U15 – U23 – U36 – U37

### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

Insieme alla ZT.17, la zona è strutturata secondo un disegno unitario di riorganizzazione delle frange insediate a valle di Veggia. Il progetto si basa sulla realizzazione di una rotonda sulla viabilità provinciale esistente che consentirà l'accesso sicuro e funzionale ai comparti. La zona di trasformazione è costituita da una serie di lotti a prevalente destinazione residenziale circondati da verde pubblico e spazi pedonali oltre ad un'area, propiciente la viabilità provinciale, destinata ad ospitare una media struttura di vendita alimentare e/o non alimentari; e dal recupero ad usi residenziali e terziario-artigianale del complesso dell'ex macello.

L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{max}=11.00$  mt.)

Nota:

- 1) l'insediamento commerciale appartiene al "livello D" – rilevanza comunale – ai sensi dell'art. 19 delle NA del PTCP 2010 in quanto non riportata nell'allegato 6, tabb. 1 e 2
- 2) la tipologia della struttura di vendita e dell'insediamento commerciale, ai sensi dell'art. 18 delle NA del PTCP, corrisponde al n. 9 – codice MG/A-NA della tabella delle tipologie.
- 3) la superficie di vendita totale massima realizzabile è di mq 2.500, corrisponde al n. 9 – codice MG/A-NA della tabella delle tipologie come al punto precedente indicato.







**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 2.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture alimentari e/o non alimentari).



**Ex Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.16 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



**LEGENDA**

-  PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
-  SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
-  ALLINEAMENTI
-  EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
-  EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
-  AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
-  SUPERFICI FONDARIE DI PROGETTO
-  SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
-  SPAZI PEDONALI PUBBLICI
-  PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
-  VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
-  PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
-  PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
-  VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
-  FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
-  PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
-  AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

**ZT. 17 – VEGGIA – Ex MARMI****S.T. (Sup.Territoriale)= 19.558 mq.****Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0.25$  mq/mq****S. tot = 4.890 mq.**

di cui 75% (3.667 mq. di S.C.) residenza

25% (1.223 mq. di S.c.p.) altri usi

**USI ammessi:** U1 – U2 – U3 - U4 - U7 – U8 - U10 – U15 – U23 – U36 – U37**ZT 17a** S.T. = 12.883 mq.

S. tot. = 3.667 mq di cui: SC residenziale = 2.750 mq Scp altri usi = 917 mq

**ZT 17b** S.T. = 6.675 mq.

S. tot. = 1.223 mq di cui: SC residenziale = 917 mq Scp altri usi = 306 mq

**REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

Per la concezione complessiva dell'intervento, vedi la scheda ZT.16. La zona si articola in tre distinte unità di intervento, corrispondenti a diverse porzioni di territorio a sud di Via Mulino a Veggia (che separa le due zone di trasformazione ZT.16 e 17 e si interseca con la nuova strada di progetto ad est). Il comparto nord è accessibile dalla Via Mulino, e sviluppa un'edificazione a L in prevalenza residenziale, mentre verso il confine ovest si trova il percorso pedonale principale. Il secondo intervento, a carattere prevalentemente terziario-artigianale, è delimitato a nord da una nuova strada di penetrazione che si stacca dalla gronda est fino ad avvicinarsi all'edificio storico di Veggia; al centro, uno spazio pedonale triangolare è delimitato da un edificio misto, mentre più ad est si possono collocare funzioni artigianali e terziarie.

A sud è previsto il raccordo della nuova strada con la viabilità esistente (varco tra la Chiesa e altri edifici storici). In una zona molto prossima al centro si potranno realizzare uno o alcuni piccoli edifici a destinazione mista, con accesso e parcheggio direttamente dalla nuova strada. A est del comparto è stata prevista una zona di sistemazione paesaggistica nell'ambito della fascia fluviale del Fiume Secchia. La realizzazione del tratto di strada sud ed est, insieme alla realizzazione dei citati spazi e percorsi pubblici e delle sistemazioni verde, rappresenta l'onere a carico dell'intervento.

L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{max}=11.00$  mt.) per gli edifici residenziali; mentre per gli edifici non residenziali ( $H_{max}=12.50$  mt.).

**Nota:** In base alla nuova disciplina del commercio in sede fissa (L.R. n.14/99) l'area è classificata idonea per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande (fino a 1.500 mq. di Sup. di vendita - Medio-Grandi strutture non alimentari).

**Scheda di Assetto Urbanistico relativa alla ZT.17 (in riferimento alla Tavola ZT.)**



LEGENDA	
	PERIMETRAZIONE ZONE DI TRASFORMAZIONE
	SUDDIVISIONE IN COMPARTI DI INTERVENTO
	ALLINEAMENTI
	EDIFICI ESISTENTI COMPATIBILI CON IL NUOVO DISEGNO URBANISTICO
	EDIFICI STORICI DA RECUPERARE
	AMBITI DI EDIFICAZIONE DI PROGETTO
	SUPERFICI FONDIARIE DI PROGETTO
	SPAZI PRIVATI DI PERTINENZA
	SPAZI PEDONALI PUBBLICI
	PRINCIPALI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
	VERDE PRIVATO E SPAZI PEDONALI PRIVATI DI USO PUBBLICO
	PRINCIPALI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
	PRINCIPALI STRADE CARRABILI E DI PROGETTO
	VERDE PUBBLICO - GIARDINI DI QUARTIERE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
	AMBITO DI SISTEMAZIONE PAESAGGISTICA FASCIA FLUVIALE

## **ZNI. - ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO**

### **SCHEDE DI SINTESI RELATIVE ALLE ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.**

#### ***Norme generali***

- Attuazione per progetto unitario convenzionato esteso all'intera ZNI.
- Cessione contestuale delle aree destinate dal PRG a verde pubblico, parcheggi di suo pubblico, spai pedonali attrezzati.
- Realizzazione delle opere infrastrutturali indicate nelle planimetrie 1:2.000 di PRG; caratteristiche tecniche da definire in sede di convenzione.
- Edificazione residenziale: parametri edilizi e urbanistici delle sottozona B1 (art.62 NTA), salvo che per indice di utilizzazione fondiaria, definito per ciascuna zona.
- L'altezza massima dei fronti è fissata in 12.00 mt (con un massimo di quattro piani fuori terra abitabili).
- Per limite di zona è da intendersi il limite della ZNI dal quale si misurano le distanze previste dalle NTA; all'interno della ZNI è possibile prevedere l'edificazione in adiacenza alla linea di separazione fra aree a verde privato e aree destinate all'intervento edilizio.

**ZNI. 1/A - Salvaterra (Via Caravaggio)**

ST = 17.451 mq.

Superfici di cessione: 11.642 mq.

Superficie di intervento: 5.809 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,50$  mq./mq.

S.C. = 2.905 mq.

**ZNI. 1/B - Salvaterra (Via Caravaggio)**

ST = 9.534 mq.

Superfici di cessione: 4.564 mq.

Superficie di intervento: 4.970 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,46$  mq./mq.

S.C. = 2.325 mq.

**ZNI. 2 - Boglioni (Via Botte Ovest)**

ST = 20.933 mq.

Superfici di cessione 16.886 mq.: per 8.910 mq verde pubblico attrezzato (sottozona GC4) a servizio del capoluogo. Superficie destinata a sottozona E3 (*"Territorio rurale di contatto con gli spazi urbani"* pari a 5.050 mq.). La realizzazione del tratto di strada perpendicolare a Via Botte è a carico della proprietà; mentre, per quanto riguarda la viabilità di gronda sarà ceduta la sola area interna al comparto (totale aree destinate alla viabilità 2.936mq).

Superficie di intervento: 4.047 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,60$  mq./mq.

S.C. = 2.428 mq.

**ZNI. 3 - Boglioni (Via del Pozzo)**

S.T. = 7.667 mq.

Superfici di cessione 3.631 mq.: 2.445 mq. per verde attrezzato e di protezione (sottozona GC4). Realizzazione di un tratto di circa 120 m. (circa 1.186 mq) della strada di gronda a nord di Boglioni prevista dal PRG.

Superficie di intervento: 4.036 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,55$  mq./mq.

S.C. = 2.220 mq.



#### **ZNI. 4 – Boglioni (Via Statale)**

S.T. = 4.956 mq.

Superfici di cessione 3.083mq: per 2.447 mq. realizzazione parcheggio (sottozona GE3) a servizio del palazzetto dello sport e del Centro sportivo di Boglioni e 636 mq di verde attrezzato e di protezione (sottozona GC4).

Superficie di intervento: 1.873 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,50$  mq./mq.

S.C. = 935 mq.

#### **ZNI. 5 - Boglioni (ex Miriam)**

ST = 29.486 mq.

Superfici di cessione 21.070 mq.: per 4.956 mq a parcheggio pubblico (sottozona GE3), 11.110 mq. area palazzetto (sottozona GC1), 5.004 mq. di viabilità interna.

Superficie di intervento: 8.416 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,77$  mq./mq.

S.C. = 6.525 mq.

**Nota:** Variante 1997 relativa alla delocalizzazione degli stabilimenti ceramici Supergres e Miriam. I contenuti della Variante vengono integralmente recepiti dal PRG 1999, con la conversione delle superfici da SU (superficie utile) a S.C. (superficie complessiva), attraverso il coefficiente moltiplicatore di 1,30.

$$5.019 \text{ mq.} \times 1,30 = 6.525 \text{ mq. (52 alloggi)} \quad (10.038 \times 0,65 \text{ mq./mq.})$$

#### **ZNI. 6-7 - Boglioni (Rio Medici)**

S.T. = 39.168 mq.

Superfici di cessione 27.295 mq.: per 4.093 mq a parcheggio pubblico (sottozona GE3), 3.573 mq a verde attrezzato (sottozona GC4), 6.508 mq a viabilità strade e marciapiedi, 7.395 mq Scuola 06 anni, 2.879 mq Scuola materna via Garibaldi, 2.725 mq Palestra e 122 mq altre aree

Superficie di intervento: 11.656 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,60$  mq./mq.

S.C. = 7.098 mq.

**ZNI. 8 - Boglioni (Via di Mezzo ovest)**

S.T. = 10.044 mq.

Superfici di cessione: dovranno essere individuate in sede di formazione del piano attuativo gli “standard” secondo le disposizioni di legge. Nella cartografia di PRG la superficie di intervento classificata [R] comprende anche le aree a standard.

Superficie di intervento: 9.105 mq. - Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,55$  mq./mq.

S.C. = 5.008 mq.

**ZNI. 9 - Boglioni (Via di Mezzo est)**

ST = 14.154 mq.

Superfici di cessione: dovranno essere individuate in sede di formazione del piano attuativo gli “standard” secondo le disposizioni di legge. Nella cartografia di PRG la superficie di intervento classificata [R] comprende anche le aree a standard.

Superficie di intervento: 12.274 mq. -Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,61$  mq./mq.

S.C. = 7.480 mq.

**ZNI. 10 - Boglioni (Via Santa Rizza)**

S.T. = 7.639 mq.

Superfici di cessione 44.674 mq.: per 4.050 mq a parco urbano (sottozona GC4) e 624 mq. a parcheggi pubblici (sottozona GE3).

Superficie di intervento: 2.966 mq.

Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,55$  mq./mq.

S.C. = 1.630 mq.

**ZNI. 11 - Dinazzano (Via Ripa)**

S.T. = 68.289mq.

Superfici di cessione 47398 mq: 41.753 mq. per campo sportivo (sottozona GC1) di Dinazzano, 5.645mq. a viabilità.

Superficie di intervento: 20891 mq (di cui: 18.246 mq [R] e 2.645 mq in sottozona A2.2) - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,41$  mq./mq.

S.C. = 7.480 mq., al netto del recupero a fini residenziali e di servizi dell'edificio rurale storico, classificato sottozona A2.2 “*edifici e complessi rurali*”, da conservare (circa 1.000 mq. di S.C.)

**Nota:** L'indice è al netto della possibilità edificatoria derivante dal recupero dell'edificio rurale storico esistente, classificato sottozona A2.2 "edifici e complessi rurali", da conservare.

**ZNI. 12 - Veggia (centro)** TRASFORMATA IN ZONA D4

~~S.T. = 6.538mq.~~

~~Superfici di cessione 3.421 mq.: per 1.491mq. a parcheggio pubblico (sottozona GE3), verde (Parco di Veggia, sottozona GC3), e 1.930 mq. di viabilità~~

~~Superficie di intervento: 3.117 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,60$  mq./mq.~~

~~S.C. = 1.870 mq.~~

**ZNI. 13 - Veggia (parco)**

S.T. = 2.802 mq.

Superfici di cessione 1.210 mq.: per 465 mq raccordo stradale e 745 mq. area verde (sottozona GC3).

Superficie di intervento: 1.592 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,60$  mq./mq.

S.C. = 955 mq.

**ZNI. 14 – Villalunga (centro)**

S.T. = 7.978 mq.

Superfici di cessione 4.965 mq.: per 450 mq a parcheggio pubblico (sottozona GE3), 4.515 mq. a verde attrezzato (sottozona GC3).

Superficie di intervento: 3.013 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,55$  mq./mq.

S.C. = 1.657 mq.

**ZNI. 15 - Sant'Antonino (Via Statutaria)**

S.T. = 10.327 mq.

Superfici di cessione 6.767 mq.: per 440 mq a viabilità, e 6.327 mq. a verde attrezzato (sottozona GC4).

Superficie di intervento: 3.560 mq. - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,55$  mq./mq.

S.C. = 1.960 mq.

**ZNI. 16 – Dinazzano (Via Ripa)**

S.T. = 27.316 mq.

Superfici di cessione 17.168 mq di cui: 1.637 mq di verde in fascia di rispetto stradale (FB5) 10.666 mq di verde a standard (GC1) 2.000 mq di parcheggi pubblici (GE3) 2.865 mq di viabilità, pedonali e verde di arredo.

Superficie di intervento: 10.148 mq (R) - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,68$  mq./mq.

S.C. = 6.876 mq.

\* previsione urbanistica su aree cedute all'amministrazione comunale a seguito dell'attuazione del comparto ZNI.11 – Dinazzano (Via Ripa)

**ZNI. 17/a (BOGLIONI)**

ST = 7.228 mq.

Superficie di cessione = 4.978 mq di cui

1.200 mq. viabilità pubblica (da realizzare e cedere all'Amm.ne Comunale);

3.778 mq. comprensivi di verde attrezzato e parcheggi pubblici P1+P2

Superficie intervento = 2.250 mq.

Indice utilizzazione  $U_f = 0.66$  mq/mq.

S.C. = 1.500 mq.

**ZNI.18/a – Casalgrande Alto (via Liberazione)**

S.T. = 17.241 mq.

Superfici di cessione circa 9.385 mq di cui: circa 4.100 mq attrezzature sanitarie e assistenziali (sottozona GB4), circa 963 mq a parcheggio pubblico (sottozona GE3), circa 2255 mq a verde attrezzato (sottozona GC4) e circa 2.067 mq a viabilità.

Superficie di intervento: circa 7.856 mq (R) - Indice di utilizzazione  $U_f = 0,58$  mq./mq.

S.C. = 4.560 mq.

**ZNI.18/b – Casalgrande Alto (via Liberazione)**

S.T. = circa 10.415 mq.

Superfici di cessione circa 6.601 mq di cui: circa 2.398 mq centri civici e attrezzature culturali, sociali, ricreative (sottozona GB3), circa 558 mq a parcheggio pubblico (sottozona GE3), circa 2.295 mq a verde attrezzato (sottozona GC4) e circa 1.350 mq a viabilità.

Superficie di intervento: circa 3.814 mq - Indice di utilizzazione UF= 0,38 mq/mq

SC residenziale = 1.440 mq