



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA DI TRASFORMAZIONE BOGLIONI ZT4 - SUPERGRESS



Proprietà  
**Immobiliare Leonardo Spa**  
Via Adda 50/O - Sassuolo (Mo)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO

DATA : <b>20 Dicembre 2009</b>	ELABORATO : <b>Relazione di Progetto</b>	Allegato <b>P.P.</b>
Aggiornamento :		<b>0 1 R E V 0</b>
		Scala

### PROGETTO ARCHITETTONICO

Studio di  
Architettura

**TIZIANO LUGLI**

Responsabile di progetto  
**Arch. Tiziano Lugli**  
Coordinamento di progetto  
**Prof. Giorgio Ascari**  
Collaboratori  
**Piergiorgio Benatti**  
**Alessia Della Casa**  
**Annalisa Gibertoni**  
**Giulia Graziosi**  
**Arch. Marco Lugli**  
**Arch. Rita Galli**  
**Arch. Simone Testi**

Via Comunale per Cognito, 72  
41100 MODENA  
Tel. 059 354119 - Fax 059 342427  
<http://www.tizianolugli.it>  
E-mail: [tizianolugli@tizianolugli.it](mailto:tizianolugli@tizianolugli.it)

### PROGETTO INFRASTRUTTURALE



**ingegneri riuniti** S.p.A.  
progetti e studi di ingegneria e architettura

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena  
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21  
e-mail: [info@ingegneririuniti.it](mailto:info@ingegneririuniti.it)  
<http://www.ingegneririuniti.it>

Associato **oice**  
Associazione delle organizzazioni di ingegneri  
di architettura e di consulenza tecnica, economica

Direttore tecnico:  
Dott. Ing. Giuseppe Iadarola

Progettista  
Dott. Ing. Marco Mazzini

# 1 LA TRASFORMAZIONE URBANA

## 1.1 Premessa storico culturale

### *I caratteri storico-ambientali*

Chiunque si trovi a percorrere la strada storica pedemontana che da Roteglia conduce a Scandiano, non può non essere colpito, da un lato dall'alto livello qualitativo dell'ambiente naturale dei luoghi, dall'altro dal forte processo insediativo, prima produttivo, poi abitativo. Tuttavia occorre sottolineare alcuni aspetti che connotano particolarmente la geografia del territorio.

Gli elementi fisici che contraddistinguono questo paesaggio sono espressi dalle quinte collinari che prospettano sulla pedemontana, sede d'insediamento del sistema "lineare", e poi sulla vasta pianura che si estende verso Nord.

Aggrappati ai versanti più elevati, ma ben visibili, gli insediamenti storici "protetti" (Casalgrande Alta) dalle scorribande dei barbari invasori, presentano tipologie "castellane", ancora oggi, percepibili.

La presenza di queste realtà storiche del nucleo urbano originario, che prospettano sulla valle, determinano una situazione di alto valore scenografico, oltre che di contenuto storico.

Negli anni '60, oltre al rapido accrescimento dei nuclei sviluppati sulla strada pedemontana, hanno avuto un dinamico processo di insediamento le industrie ceramiche.

Una di queste, la Supergres, è appunto sorta al bordo della viabilità, sul lato a "monte" del percorso, affacciata sul nuovo centro abitato di Casalgrande, la cui crescita venne stimolata anche dalla presenza del collegamento ferroviario Reggio-Sassuolo.

In virtù di queste particolarità, la zona esprime ora un alto potenziale di trasformazione, determinato non soltanto dalle esigenze di recupero "fisiologico" di cui pur abbisogna, bensì dalla suscettività ad essere riqualificata in virtù dei condizionamenti offerti anche dalla nuova organizzazione del territorio.

Si sono infatti manifestati nuovi processi di crescita del distretto ceramico, che ha dato vita a nuovi poli produttivi, entro i quali le sinergie sono fortemente stimolate, ed è oggi proprio questo uno dei motivi che spinge la proprietà e la collettività ad incentivare il processo di delocalizzazione delle ceramiche dall'interferenza "paesaggistico-spaziale", per dare completezza ai "poli" produttivi concentrati, attrezzati, gestibili anche sotto l'aspetto funzionale ed organizzativo.

La morfologia del suolo costituita da suoli pianeggianti di più antica origine, si conclude dove inizia la morfologia del suolo collinare più irregolare, che procedendo verso sud,

assume contorni più decisi, con acclività più accentuate e geometrie morfologicamente varie.

Questo ambito pedecollinare a composizione complessa ed articolata, a volte ricoperto di vegetazione produttiva, talvolta interrotta da ampi “squarci” di vegetazione spontanea, costituisce proprio il “fondale” della valle, la sua quinta prospettica.

I piccoli corsi d’acqua che scendono dall’alto, danno origine ad ambienti che incidono il suolo, determinando ambiti variegati, allungandosi fino a raggiungere la pianura.

La successione di questi paesaggi, la loro varietà compositiva, struttura un ambiente che, se convenientemente incentivato e tutelato, offre elevate possibilità di valorizzazione, particolarmente per l’organizzazione di sistemi fruitivi che ne facciano apprezzare le qualità specifiche ed originali.

In considerazione di queste affermazioni e per le proprie specifiche peculiarità intrinseche, il comparto Boglioni riveste un ruolo strategico nel processo di nuovo insediamento, teso a determinare un sistema unitario con l’insediamento storico di Casalgrande Alta e di integrazione funzionale con lo stesso capoluogo.

## **2 L’ACCORDO QUADRO E LA VARIANTE URBANISTICA**

### **2.1 Il Comparto ZT4 BOGLIONI-Cer. SUPERGRES**

#### **2.1.1 L’ACCORDO QUADRO**

L’attuazione del Comparto ZT4 – BOGLIONI SUPERGRES e ZT5 BOGLIONI IMPERO è disciplinata nei rapporti con l’Amministrazione Pubblica dall’Atto di Accordo Quadro redatto ai sensi dell’Art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. e dell’Art. 18 della Legge Regionale del 24/03/2000 n. 20 e s.m.i. , approvato con Delibera del C.C. n°129 del 21/12/2006 e successivamente sottoscritto dalle parti in data 06/07/2007.

Nella fattispecie l’Atto di Accordo Quadro, modifica il Comparto Attuativo ZT4, prevedendone un nuovo assetto, così come riportato nell’art. 6, comma 3, del Titolo II dell’Accordo stesso, che cita testualmente:

3. *La scheda normativa della “Nuova ZT4” prevederà un nuovo assetto urbano, rispetto alle previsioni originarie della ZT4, come diretta conseguenza dell’accorpamento di aree della ZT5, ed avente una superficie territoriale (ST) complessiva di mq. 66.140. Mentre, la scheda normativa della “Nuova ZT5” prevederà un diverso assetto*

urbanistico integrato con le previsioni delle aree circostanti, con una riduzione sensibile della superficie territoriale (ST) pari a mq. 14.219.

In sintesi, i parametri urbanistici delle nuove previsioni sulla ZT4 e ZT5 sono:

**Comparto ZT4:**

ST = 66.140 mq;

UT = 0,25 mq/mq;

S. tot. = 16.700 mq

massima capacità edificabile

SC = 13.920 mq (RESIDENZA) ;

SCp = 2.780 mq (ALTRI USI)

(si precisa che la quota residua di SCp interna alla ZT4, pari a 4.720mq, sarà riutilizzata dall'Amministrazione Comunale secondo i principi di cui all'art. 15 comma 4 lett. c della Legge Regionale n. 47/78 smi)

**Comparto ZT5a:**

ST = 8.522 mq;

UT = 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;

UT = 0,28 mq/mq;

S. tot. = 1.364 mq;

massima capacità edificabile

SCp = 1.364 mq (ALTRI USI)

Sempre l'Atto di Accordo Quadro, all'Art. 7 del Titolo II, individua e definisce le modalità di attuazione della modifica urbanistica oggetto dell'accordo stesso:

**Articolo 7 – Modalità di attuazione della modifica urbanistica**

1. Le modifiche di cui sopra non essendo idonee ad incidere sul dimensionamento residenziale del PRG verranno realizzate attraverso una variante attuata con le procedure di cui all'art. 15 punto 4 L.R. 47/78 e successive modifiche.
2. Il Comune assume l'impegno di adottare la detta variante entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, curandone la tempestiva approvazione.  
Avendo il comune la necessità di entrare nella disponibilità delle aree di cui al punto 1 del precedente art. 6 (aree interessate dalla nuova viabilità prevista in zona, vale a dire, due rotonde stradali, con relativi bracci di diramazione), Immobiliare si obbliga alla cessione gratuita di tali aree, al momento della approvazione definitiva della variante al PRG di cui al presente articolo.

*Ciò in attuazione anticipata degli obblighi di cessione, che saranno assunti con la convenzione di attuazione del piano particolareggiato relativo al comparto ZT4, con il perimetro modificato.*

*La cessione gratuita verrà effettuata, presso notaio di fiducia di Immobiliare, entro 30 giorni dalla relativa richiesta scritta, che, a variante approvata, farà il Comune.*

*Il Comune potrà anche chiedere, a variante approvata, di aver subito la disponibilità delle aree di che trattasi per il completamento delle infrastrutture viarie connesse con le opere di potenziamento dello Scalo di Dinazzano (sottopasso di Via A. Moro).*

*In questa ipotesi, la cessione gratuita della loro proprietà sarà fatta in sede di stipulazione della convenzione attuativa del piano particolareggiato relativo al comparto ZT4, come modificato.*

Pur mantenendo l'impianto insediativo del tutto simile a quello previsto dal vecchio P.R.G., la Variante Parziale prevede una forte riduzione della Superficie Edificabile, in modo da realizzare un quartiere ricco di spazi urbani di connessione alla ricerca di una qualità insediativa alta, mantenendo altezze esigue, compatibili con la struttura urbana di Casalgrande.

## 2.1.2 LA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE

A seguito dell'Atto di Accordo Quadro di cui all'articolo precedente, il Comune di Casalgrande ha approvato con Delibera di C.C. n°26 del 23/03/2009, apposita **Variante Parziale al P.R.G. Vigente sulle Zone di Trasformazione ZT4 e ZT5** (ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.), modificando i parametri urbanistici relativi al Comparto inerente la Zona di Trasformazione ZT4 nel seguente modo:

### *I NUOVI PARAMETRI RELATIVI AL COMPARTO ZT4*

*La **Superficie Territoriale** del Comparto ZT4, modificato come sopra descritto, ammonta a **66.140 mq.***

*L'indice territoriale Ut è pari a **0,25 mq/mq.***

*La Superficie Edificabile Totale si riduce di 4.720 mq, passando così da 21.420 mq a **16.700 mq,***

*di cui :*

***13.920 mq di S.C.** destinata alle funzioni residenziali*

***2.780 mq di S.C.p.,** destinata ad altri usi.*

*Gli USI ammessi all'interno del Comparto ZT4, così allargato a realizzare il centro urbano dell'area sud di Casalgrande, includono inevitabilmente alcuni usi che erano prima legati al solo Comparto ZT5, aggiungendo a quelli vigenti tutti gli usi che possono creare un centro urbano, fornendo ai cittadini tutti i servizi necessari.*

*Si ritiene coerente ai presupposti progettuali l'aggiunta dei seguenti USI:*

*U5    **Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico***

- U9 Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- U11 Attrezzature sanitarie e assistenziali
- U14 Giardini di quartiere
- U18 Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi S.C.p maggiore di 300 mq
- U24 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo, attrezzature ricreative
- U39 Servizi tecnici e informatici
- U62 Attività alberghiera
- U63 Residence, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità

Tali usi non richiedono un aumento di posti auto.

Il numero di parcheggi previsti dalla planivolumetria è stato calcolato ipotizzando che l'80% di superficie destinata ad usi non residenziali sia a destinazione commerciale (U8), che rappresenta l'uso più sfavorevole, tra quelli previsti nel comparto.

L'altezza massima prevista è fissata in 3 piani (H.max=11,00mt per gli edifici esclusivamente residenziali e H.max=12mt per gli edifici polifunzionali) tranne che in alcuni episodi, individuabili, seppur quale ipotesi di massima, nella planivolumetria (ALLEGATO H), in cui è prevista l'elevazione di una porzione limitata dell'edificio, aggiungendovi un piano (H.max=13,50mt)

Queste parziali sopraelevazioni permettono di avere una configurazione dell'orizzonte costruito più varia, individuando elementi particolari che caratterizzano alcune parti del quartiere e permettono orientamento.

#### LE URBANIZZAZIONI E LE AREE DI CESSIONE

La planivolumetria allegata individua la viabilità di progetto, le aree destinate a parcheggi pubblici e le aree destinate a verde pubblico di cessione.

Il calcolo dei posti auto per parcheggi pubblici da individuare in planimetria somma la quantità di P1, ai sensi dell'Art. 45 N.T.A. del P.R.G. di Casalgrande alla quantità di Parcheggi di Urbanizzazione Secondaria S. 5, ai sensi dell'Art. 26 N.T.A. .

La quantità complessiva ammonta a **437 p.a.** (tenendo conto della superficie convenzionale destinata al Posto Auto, stabilita dalle N.T.A. adottate, pari a 20 mq), di cui

Parcheggi Pubblici P1 pari a 248 p.a.

Parcheggi Pubblici S5 pari a 189 p.a.

Si propone di ridurre la quantità di posti auto di 37 unità, portando la quantità complessiva a **400 p.a.** , ai sensi del comma 13 dell'Art. 26 N.T.A.

La richiesta tiene conto di una già ampia dotazione di parcheggi pubblici prevista dal progetto, a fronte di circa **173 alloggi** previsti in tutto il comparto e di una modesta quantità di Superficie Edificabile destinata ad altri usi. La legislazione vigente richiede quale standard minimo destinato a parcheggi una quota pari a **215 p.a.** .

Si ritiene più utile ad un miglioramento della qualità insediativa del comparto una maggiore quantità di aree a verde di cessione, in modo da rispettare inoltre l'impostazione generale della Scheda di Assetto Urbanistico del vigente Comparto ZT4, che mantiene a verde la

aree verso la collina e quelle a ridosso del futuro parco urbano posto ad ovest del comparto, mantenendo vivo e visibile il rapporto con aree ancora intatte e di alto valore paesaggistico, senza aggiungere ulteriore urbanizzazioni. Si ricorda a tale proposito la riduzione sensibile di Superficie Edificabile all'interno del comparto.

Si sottolinea infine la necessità di bonificare i suoli di una parte consistente dell'area industriale.

La realizzazione del comparto avverrà a stralci attuativi, in modo da rendere più agevole la bonifica del sito.

Tale impegno va a riqualificare completamente un'area ormai urbana, migliorando la qualità insediativa dell'intera porzione sud di Casalgrande.

Il soggetto attuatore si impegna in tal modo a realizzare opere di urbanizzazione diverse, cedendo ed attrezzando un'area a verde pubblico maggiore di quella dovuta, a compensazione dei **37 posti auto** non realizzati, ai sensi del comma 13 dell'Art. 26 N.T.A. .

La superficie di aree destinate a verde e cedute al Comune di Casalgrande ammonta a circa **22.000 mq**, molto superiore alla superficie richiesta, ai sensi dell'Art. 26 N.T.A. , pari a **7.236 mq**.

### 2.1.3 LA NUOVA SCHEDA NORMATIVA DELLA ZONA ZT4

In conseguenza dell'Accordo di Pianificazione di detta Variante Parziale al P.R.G. Vigente, la nuova **Scheda Normativa della zona ZT4** viene così riformulata:

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

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

**Indice di Edificabilità di riferimento Ut = 0,25 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=11,00mt per gli edifici residenziali; H max=12,00mt 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=13,50mt). Tali episodi saranno definiti puntualmente in fase attuativa.*

#### 2.1.4 L'EDIFICATO STORICO ESISTENTE

All'interno di tale area, vi è una zonizzazione A2.2, relativa ad un edificio che il P.R.G. vigente individua quale testimonianza esistente da recuperare.

Il complesso rustico insediato al margine est del comparto, costituiva una residua traccia della storia agricola del sito, trasformato poi negli anni 60 in area produttiva con l'insediamento della Ceramica Supergres.

La struttura edilizia povera del manufatto, ha subito, nel tempo, un degrado ed una successione di crolli che ne hanno quasi completamente cancellato la presenza.

Si prevede ora, con la proposta progettuale e l'accordo di pianificazione, la riproposizione delle condizioni di Piano Regolatore attuale (vincolo di area storica zona A2.2).

### 3 LA PROPOSTA PROGETTUALE

#### 3.1 Gli stimoli progettuali e le suggestioni - Il progetto e la ricerca della Centralità del Quartiere

La storia travagliata del sito è tutta evidente nell'immagine che offre oggi la sua condizione.

Il carattere polifunzionale che viene ad assumere il nuovo insediamento e che mette in equilibrio le funzioni residenziali e quella commerciale, è di per sé decisivo al fine di conferire un carattere di "centralità", cioè di "magnete" urbano al comparto.

Esso, da un lato integra l'insediamento esistente di Casalgrande, disperso ed informe nella crescita spontanea, dall'altro "Boglioni", che si configura come una "crescita" che ora offre un pessimo esempio di pseudo spontaneità.

L'insediarsi di strutture produttive ha stimolato urbanisticamente l'insediamento dominato dai manufatti della Supergres, vero simbolo della crescita spontanea.



### **3.2 La caratterizzazione insediativa intesa come continuum storico**

La ricerca morfologica-insediativa ha preso lo spunto dagli elementi dimensionali, ma è fortemente influenzata, come detto in precedenza, dal forte stimolo della cultura urbana che è generata dal vicino nucleo di Casalgrande.

Il progetto propone quindi un nuovo quartiere con l'intento di offrire, attingendo da quegli stimoli, un modello di struttura urbana che valorizza le contiguità architettoniche, le assonanze formali, la dimensione umana degli spazi civici, piegando la funzionalità a queste eterne esigenze dell'uomo.

### **3.3 La Polifunzionalità come valore urbano**

La felice scelta strategica del PRG conferisce dunque, con l'assegnazione del ruolo polifunzionale ad un'area di cerniera recuperata dal sedime di un'industria ceramica, una qualità di ricerca che si allinea con le più recenti teorie urbane. E' ormai acquisito il giudizio negativo sui nuclei monofunzionali, centrali o periferici.

Il fallimento tragico dei centri direzionali storici o dei quartieri dormitorio, che non determinano effetti urbani di qualità, impongono di rivedere quelle scelte.

Il nuovo nucleo di Boglioni, con il ruolo assegnatogli, riscatta la "storia" passata, offrendo una possibilità di riutilizzazione dell'intera sponda collinare che può pertanto offrire un dialogo di "integrazione" con il centro, ma anche con l'articolato territorio che si apre all'intorno.

### **3.4 La ricerca spaziale. L'organizzazione dei percorsi pedonali e carrabili.**

Dalle considerazioni che precedono, nasce la "filosofia" dell'insediamento. L'organismo si compone di tipologie di edifici a morfologia articolata, disposti a delimitare spazi privati o di uso pubblico, organizzati in modo da costituire un continuum pedonale che distaccandosi a Est in corrispondenza del nuovo assetto viabilistico, che prevede due rotonde, si spinge fino all'estremità Ovest a contatto con lo spazio candidato alla rinaturalizzazione.

Con le altre direttrici ciclo-pedonali est-ovest che attraversano il comparto e connettono il bordo dell'attuale Provinciale (ex-Statale 467) e la collina, e poi oltre, verso Sud (verso il quartiere esistente), si attiva una rete di interrelazioni che irrori di vitalità funzionale il nucleo, che è modificato fortemente dalla nuova organizzazione della viabilità pubblica.

Nel sistema degli spazi svolge un ruolo importante il sistema degli accessi al comparto.

Il nuovo tracciato pedemontano (realizzato in parte ma non ancora funzionante) propone una modifica radicale dei flussi, conferendo all'attuale Provinciale un ruolo di connessione

locale, permettendo altresì un'integrazione urbana tra Casalgrande e le aree di espansione Sud, di cui "Boglioni" è parte importante.

La realizzazione poi delle rotonde di raccordo tra "città" e territorio per chi proviene da Est, consente un'ulteriore ricerca di valori "urbani" del comparto Boglioni, tale da considerarlo una cerniera urbana qualitativamente vocata all'insediamento residenziale.

Essa assume anche la funzione di porta urbana, fisicamente connessa con il centro, ed è attrezzata anche per svolgere un ruolo di cardine spaziale e di riconoscibilità urbana.

La viabilità carrabile interna al comparto si svolge in modo da consentire un giusto raccordo con la viabilità di perimetro, ma anche una felice organizzazione autonoma, fuori dai flussi di transito, d'altronde deviati sulle nuove infrastrutture intercomunali, privilegiando i percorsi verso il centro di Casalgrande, ma anche l'accesso agli spazi insediati collinari, e raccordando i grandi servizi con il "verde" che offre la collina.

La ricerca del rapporto urbano del comparto ZT4 con la città esistente attraverso la nuova viabilità invita a mantenere un contatto stretto tra la viabilità a carattere urbano e quella a carattere locale interna al comparto, in modo da aprire e permettere anche rapporti visivi importanti tra le parti.

Per rafforzare tale rapporto si pensa alla realizzazione di "zone 30" estese alle nuove rotonde ed ai loro imbocchi, tali da ridurre i pericoli di attraversamento, rendendo il più possibile permeabili tutte le nuove urbanizzazioni. Si intende in tal modo contribuire a costruire quella nuova centralità, obiettivo della trasformazione urbana in atto.

Tutti gli spazi verdi che circondano il comparto ZT4 a vocazione residenziale e lo dividono dalla viabilità esistente, saranno utilizzati per realizzare un'adeguata fascia verde di ambientazione e di protezione ambientale.

Sono stati lasciati spazi più ampi in corrispondenza del rettilineo lungo la SP467, seppure sia una strada destinata ad assumere valore urbano, una volta attivata la pedemontana. Tali spazi si assottigliano avvicinandosi ai collegamenti con le strade esistenti in direzione delle nuove rotonde, nel rispetto degli obiettivi di centralità appena illustrati ed in considerazione del fatto che la possibile realizzazione di una zona 30, riduce anche l'impatto del traffico veicolare.

### **3.5 L'architettura dei manufatti e l'organizzazione tipologica**

La storia millenaria ha sedimentato una cultura della città, delle case, dello spazio, degli orizzonti del paesaggio, che oggi non è possibile ignorare allorché ci si accinge a progettare una parte della nuova città, che si aggiunge all'altra esistente ed a quella sorta sulla collina, o a dettare regole ed indirizzi per le nuove architetture.

E' ben chiaro che l'evolversi della cultura e della tecnologia è stato rilevante; è altrettanto vero che la fragilità degli spazi, la delicatezza dei rapporti spaziali, gli aspetti cromatici restano valori insostituibili nelle capacità dell'uomo di vivere lo spazio cui è destinata, anche nella naturale evoluzione della specie umana.

Va fatta un'attenta analisi dell'evoluzione storica e, ad essa ed alle necessità attuali, va attribuito il compito di scegliere e proporre le soluzioni, accettando anche l'innovazione compatibile.

Le tipologie scelte nel progetto planivolumetrico si configurano come un sistema articolato di corpi poliformi a sviluppo "orizzontale", capaci comunque di ospitare le funzioni richieste, cioè la residenza, il commercio, le attività direzionali e terziarie e gli eventuali servizi connessi.

Le architetture dei manufatti devono effettuare prima un'attenta lettura dei materiali della tradizione, onde far sì che le stesse possano dialogare con superfici "innovative" del rivestimento o dell'intonaco liscio e prezioso, o delle superfici vetrate o del rivestimento metallico.

I piani di coperture importanti in un contesto come questo, conferiscono un valore cromatico e formale tale da completare la lettura "volumetrica", evitando comunque le ricerche formali estranee ai principi del "comporre nella modernità".

### **3.6 I materiali dell'architettura**

La progettazione architettonica, dovrà principalmente considerare l'insediamento come una "naturale" crescita del capoluogo Casalgrande, contemporaneamente la collocazione del nuovo comparto nato dall'eliminazione dello stabilimento produttivo ceramico, situato ai piedi della collina da cui si sviluppa con un dislivello di alcuni metri, offre l'occasione perché il nuovo insediamento concili il suolo urbano con le esigenze di un' insediamento in cui il paesaggio e l'ambiente costituiscono fattori importanti per la riqualificazione del territorio,

Si individuano fin d'ora gli interventi progettuali:

- a) Il coordinamento cromatico e d'uso dei materiali dei fronti edificati; esso sarà ottenuto mediante l'adozione d'intonaci in pasta e/o colorati con tonalità integrabili nell'ambiente, combinati compositivamente a rivestimenti in pietra e/o ceramica, a superfici in mattone faccia a vista. Possono essere adottati elementi architettonici dotati di particolare carattere tecnologico, sia in materiale ligneo che in elementi metallici, purché giustificati dal contesto ambientale e legati a scelte giustificative del contenuto. Le tipologie dei manufatti direzionali, per i quali la morfologia e la

riconoscibilità devono dettare all'architettura scelte compatibili sia nei materiali che nei colori, che comunque si concilino con l'hinterland.

- b) L'adozione di coperture a falda con bassa inclinazione e manto superficiale in elementi di cotto oppure in lamiera di rame nei diversi caratteri cromatici, oppure con tetti piani a terrazzo (giardini pensili).
- c) Il coordinamento dei serramenti esterni sarà ottenuto utilizzando alluminio verniciato. E' ammesso l'uso di serramenti in legno naturale verniciato e/o pigmentato (specificatamente per gli edifici residenziali), in caso sia ritenuto necessario per conciliare l'architettura dell'edificio con le caratteristiche ambientali oltre che funzionali.
- d) Il coordinamento per quanto concerne la scelta dei bancali delle finestre; esso deve essere preferibilmente realizzato con l'uso di pietra naturale. E' consentito l'uso di bancali in lamiera di alluminio verniciato se abbinato all'uso di serramenti anch'essi in alluminio verniciato.
- e) Il coordinamento è teso ad individuare la configurazione dei parapetti che si affacciano sui prospetti esterni; esso sarà ottenuto con l'uso di profili in acciaio a disegno semplice, verniciati, oppure utilizzando pannelli in lamiera pressoforata, oppure in vetro serigrafato o sabbiato.
- f) Particolare attenzione dovrà essere adottata per quanto concerne la collocazione in opera di impianti per la produzione del freddo. Le batterie refrigeranti non potranno essere collocate sui fronti dei fabbricati, ma dovranno ritrovarsi in appositi vani tecnici. Se collocati in copertura, gli impianti dovranno essere dotati di idonea mitigazione ambientale (possibilmente realizzata con barriere verdi) e dovranno rispettare i limiti di rumorosità imposti dalle leggi vigenti in materia. In ogni caso sono vietate le canalizzazioni in lamiera zincata, di impianti ad aria, che si distribuiscono sulle coperture dei fabbricati.
- g) particolare cura dovranno inoltre prestare i progetti per il rilascio dei relativi Permessi di Costruire, in merito alla collocazione delle fonti per energie alternative, quali impianti fotovoltaici, solare termico, ecc. Questi dovranno preferibilmente privilegiare soluzioni di integrazione architettonica con il fabbricato stesso.