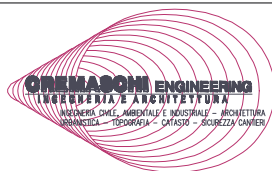


**VARIANTE AL  
PIANO PARTICOLAREGGIATO CONVENZIONATO (PUA)  
DELLA ZT 16 - VEGGIA FIORCARNI**

**Committenti:** **IMMOBILIARE "IL MULINO" S.R.L.  
FIORINI EMILIO**

**Progettisti:**

**Dott. Arch. Giuseppe Passaro**  
via Don Minzoni n° 12 - Casalgrande -



**Dott. Ing. Patrizia Cremaschi**  
**coll.: Geom. Nicola Cremaschi**  
via Gramsci n° 27 - Scandiano -

**Tav n°: 21**

**Relazione Tecnico - Illustrativa**

**Data: Aprile 2013**

**Comune di Casalgrande (RE)**

***VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA) DELLA  
ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT 16***

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**



## **CAPITOLO I°: analisi della situazione urbanistica iniziale delle aree.**

### **1.a - Piano Particolareggiato (PUA) ZT 16 approvato con delibera C.C. n.93. del 21-12-2007.**

#### **1- Inquadramento del P.A. nel PRG**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande prevedeva alla data di approvazione del P.A. zone di trasformazione - ZT- riferite a parti del territorio, anche parzialmente edificate per le quali era individuata l'esigenza di riorganizzazione complessiva dello spazio fisico e degli usi, al fine di una migliore dotazione di attrezzature pubbliche e, nel caso, di un ruolo diverso nei confronti del contesto urbano.

La zona in oggetto era denominata ZT 16.

Tale zona si realizzava attraverso un disegno urbanistico unitario e, nella fattispecie, di un Piano Particolareggiato Convenzionato elaborato ai sensi delle leggi vigenti e degli artt. 17 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

L'area era posta al confine est del Comune, in adiacenza alla SP 486/R di Montefiorino di competenza provinciale e, ancora più ad est, si poneva in vista del fiume Secchia.

L'accesso all'area era previsto mediante uno svincolo stradale con sottopasso collegante il prolungamento della Via Mulino con la strada provinciale SP 486/R di Montefiorino, previsto dal PRG.

L'accesso, tipico di svincolo per la grande viabilità, assegnava agli insediamenti della ZT 16 l'importante ruolo di affacciamento diretto della località di Veggia sulla strada di interesse sovracomunale.

Tale ruolo era rafforzato dalla contiguità, a sud, con la ZT 17. Questa zona di trasformazione sarebbe stata attraversata, per tutta la sua estensione, dal prolungamento della viabilità principale della ZT 16, arrivando a collegarsi con la strada comunale ex SS 467 in prossimità della chiesa di Veggia, al sottopasso della ferrovia Reggio-Sassuolo e quindi del centro di Veggia.

Inoltre la parte urbanizzata posta ad ovest della ZT 16 e a nord della ex SS 467, classificata dal PRG come zona A1 (nuclei storici), caratterizzata da una difficile struttura insediativa, aveva necessità di essere collegata a zone più modernamente organizzate.

In definitiva il progetto urbanistico della ZT 16 approvato con delibera C.C. n. 93 del 21/12/2007 tentava di dare più ordine ed organizzazione alla frazione di Veggia.

#### **2- Contenuti e dimensioni del piano**

La ZT 16 e la sua attuazione facevano riferimento alla Scheda normativa ed alla Scheda di assetto urbanistico, parte integrante del PRG. Quest'ultima rappresentava uno strumento di indirizzo per gli operatori circa l'assetto urbanistico, mentre la scheda normativa prescriveva quantità ed usi per questa parte di territorio.

La superficie territoriale St della zona di trasformazione misurava mq 30190.

La superficie complessiva S.C. residenziale utilizzata del P.A. misurava mq 5471

La superficie complessiva commerciale S.C.p del P.A. misurava mq 2079.

Va precisato che il lottizzante aveva optato per l'incremento del 10% della SCp consentito dalla scheda normativa, riducendo la S.C. residenziale. Restava ferma tuttavia la capacità edificatoria totale pari mq 7550.

Il progetto di piano particolareggiato individuava una zonizzazione interna alla ZT 16 e distribuiva la capacità edificatoria .

- Erano individuate : 1) zona omogenea A □ nucleo storico e sottozona A 1.3.  
Comprendeva residenze ed attrezzature;  
2) zona di nuova edificazione . Comprendeva una parte in prevalenza residenziale che includeva anche la sottozona A 1.4 ed una zona a prevalenza commerciale;  
3) zona per la viabilità generale e locale.

Dai dati della ZT erano stati ricavati gli altri elementi utili al dimensionamento del P.A.

- Gli abitanti teorici, sulla base dei parametri di PRG risultavano in n° 136.
- Le abitazioni teoriche , ad un tasso di composizione del nucleo familiare di 2,25 persone/nucleo, risultavano in n° di 60.
- Le abitazioni realisticamente prevedibili, sulla base di riscontri sulla casistica locale , erano computabili in n° 72 ( ad un parametro di mq 75/alloggio)
- La superficie di vendita degli esercizi commerciali, per la tipologia delle □ medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari □, per esercizi da 800 a 1500 mq di superficie di vendita □ ex D.C.R. n.1253 / 99, era stata fissata in mq 1500.

### **3- I nuclei storici e le sottozone A1.3 e A1.4**

Queste nuclei rivestivano particolare importanza nell'impostazione complessiva del P.A.

Lo stato di fatto degli edifici contenuti nella A1, la loro immagine e la consistenza fisica non lasciavano trasparire quale tipo di intervento e quale modalità attuativa fosse la più coerente con le norme di attuazione.

Pertanto erano state valutate diverse opportunità.

La scelta preliminare era stata quella di analizzare la serie storica delle realizzazioni degli edifici che alla data di progettazione del P.A. si ritrovano nelle zone in oggetto.

Lo studio dell'evoluzione storica del complesso edilizio è iniziata dal catasto di primo impianto (1887), ha avuto come stop successivo il 1940, quindi sono state verificate le consistenze al 1952 ed infine è stato effettuato il rilievo dello stato di fatto riscontrabile in sito.

Per ciascuna di queste fasi è stata raccolta la documentazione cartografica disponibile agli atti catastali.

Agli effetti delle scelte di intervento progettuale , in rapporto alle categorie cui il PRG sottopone il complesso edilizio, sono state svolte le seguenti valutazioni.

1 □ Il catasto di primo impianto indicava un gruppo di edifici elementari, probabilmente ad un solo piano, definiti mediante il solo perimetro. La relativa mappa metteva in evidenza che gli edifici in oggetto erano strettamente collegati al Canale di Reggio: una presenza storica di vari secoli antecedente al □ primo impianto □ che solca il territorio in senso sud-nord , forza motrice per un opificio, forse un mulino.

I corpi edilizi si protendevano nell'area, quali testimonianza dell'attività lavorativa , che si conserva anche nelle successive trasformazioni. Erano questi gli unici aspetti testimoniali ed ambientali di sicura storicità del complesso edilizio.

Da tale stato di cose si sono potuti ricavare pochi elementi di sostegno delle categorie di intervento A 1.3 ed A 1.4 previste dal PRG.

2 □ Nel 1940 il gruppo di edifici è stato allargato ed articolato . E' comparso un secondo piano sul corpo di fabbrica posto a sud ed un interrato - il vano di una pesa - a conferma della esistenza di un impianto produttivo, probabilmente ancora collegato al canale di Reggio e di cui alla data di approvazione del P.A. erano riconoscibili solo i perimetri degli edifici in quanto l'impianto interno era stato completamente modificato.

La valutazione conclusiva era analoga alla precedente.

3 □ Nell'arco di tempo dal '40 al primo dopoguerra □ 1952- è avvenuta la trasformazione del complesso degli edifici verso un impianto produttivo moderno.

L'area occupata si è estesa; gli edifici per la produzione ed il deposito dei prodotti alimentari si sono disposti a corona attorno al centro amministrativo.

Il progetto di questo impianto era ascrivibile al periodo bellico o agli anni immediatamente successivi, ed era documentato da due prospettive a colori, che documentavano già adeguamenti degli impianti produttivi. Si era di fronte ad un progetto studiato fin negli aspetti estetici, insolito per questo tipo di strutture produttive, improntato al razionalismo del periodo fascista che accentuava aspetti formali delle facciate con larghe bordature di porte e finestre, con frontoni rettangolari.

Sono state aumentate le parti al secondo piano. E' comparso un avancorpo proteso nell'alveo del canale, con l'obiettivo di generare anche energia elettrica.

La distribuzione degli spazi interni era quella tipica delle strutture produttive con laboratori, depositi, uffici e locali di servizio.

Si notava che i caratteri storici restavano racchiusi nelle murature, sulle quali sono stati previsti specifici sondaggi, ai fini di una loro eventuale valorizzazione. Non sono emersi tuttavia caratteri artistici o ambientali, né esterni né interni, che consentissero di dare concrete motivazioni alle modalità di intervento previste per le zone A1.3 . Va notato che gli edifici posti a sud-est della sottozona , pur indicati di valore storico, erano databili al 1952

Diverso è stato considerato il caso della sottozona A 1.4 di cui si dirà a conclusione delle presenti valutazioni.

4 □ Dal 1952 allo stato attuale si sono verificate integrazioni e limitati adeguamenti, funzionali al miglioramento dell'attività produttiva e commerciale della Fiorcarni, ditta proprietaria.

Nulla di nuovo pertanto in merito alle valutazioni già svolte.

A fronte di tali considerazioni gli obiettivi del progetto del P.A. si erano differenziati come segue.

1. sottozona A 1.4 □ Le aree comprese in questa sottozona sono state integrate nelle aree di nuova edificazione , includendole nel medesimo Piano particolareggiato convenzionato, in quanto per tali sottozone erano consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica. In effetti gli edifici esistenti non esprimevano alcun valore ambientale o testimoniale e pertanto il progetto ha optato per una loro demolizione.

2. sottozone A 1.3 - Si sono evidenziate le disparità e le distanze semantiche tra le categorie del restauro e del risanamento conservativo previste dal PRG ed i reali valori artistici ed ambientali intrinseci agli edifici del complesso Fiorcarni.

Tuttavia restavano, alla data di progettazione del P.A., sul territorio segni testimoniali di un passato che le trasformazioni successive degli edifici erano andate a celare e pertanto a relegare nell'ambito della memoria, segni più ideali che visibili.

Questi segni erano il canale e la cortina di edifici che lo delimitavano, l'esistenza di un centro dell'area fulcro delle attività, il perimetro dell'area che ricalcava con buona approssimazione il perimetro della sottozona A1.3. In conseguenza sulla sottozona A 1.3 il Piano Attuativo interveniva mediante modalità di risanamento conservativo della cortina di edifici fiancheggianti il canale, trasformava gli spazi aperti dell'impianto produttivo in verde pubblico attrezzato, poneva al centro dell'area pubblica una piazzetta compresa nel perimetro murario dell'edificio centrale, modificandolo, attrezzandone lo spazio, mettendo in vista le murature

storiche, ma comunque demolendo le parti conseguenti al progetto "postbellico". La piazzetta diveniva così centro dell'arco dei condomini, memoria dello spazio centrale dell'impianto produttivo. Si è intervenuti pertanto ai sensi dell'art. 58 delle n.t.a. o più in generale dell'art. 46 e seguenti delle stesse norme, superandone la modalità per intervento diretto. Infatti la sottozona A 1.3 era posta all'interno del Piano Attuativo della ZT 16, che fungeva da piano di recupero. In esso non si sono ricostruiti i volumi non più esistenti alla data di adozione del PRG (art.56, terzo comma), mentre si sono considerate superfetazioni le parti di edifici costruiti nel periodo postbellico.

#### **4- Gli insediamenti residenziali**

Erano posti nella zona centrale della ZT 16. La superficie complessiva residenziale SC misurava mq 5421, suddivisa tra l'intervento di risanamento conservativo e la nuova edificazione. Il numero di alloggi da realizzare poteva oscillare tra il numero teorico di 60 unità abitative ed il numero preventivabile di 72 - 74 abitazioni. Era comunque sempre assicurata la dotazione dei parcheggi di P1.

I parcheggi di pertinenza degli alloggi (P3) erano previsti ai piani interrati o seminterrati.

La tipologia edilizia utilizzata era quella condominiale, con un numero di alloggi per fabbricato variabile da 9 a 12 alloggi.

In fase di realizzazione potevano esser modificate le tipologie e gli schemi planovolumetrici nel rispetto e con le modalità delle n.t.a del Piano Attuativo.

Il carattere previsto per gli edifici e le loro cortine esterne richiamava le tradizioni locali, ad intonaco o faccia-vista, coperture a falde.

Era previsto il rispetto dei requisiti di risparmio energetici e di insonorizzazione acustica.

Erano previste zone permeabili, siepi ed alberature all'interno dei singoli lotti.

#### **5- La zona commerciale**

Era posta nella parte est della Zt, fronteggiante la viabilità principale, di accesso alla SP 486 "R" di Montefiorino. Si trattava di una struttura commerciale media/grande per la vendita di prodotti alimentari, affiancata da un gruppo di negozi. La loro superficie totale ammontava a mq 2079 di cui previsti per la vendita mq 1500.

Il piano prevedeva una distinzione dei contenitori edili dei due esercizi commerciali, tuttavia il loro accorpamento in unico edificio, qualora richiesto, risultava realizzabile in base alle norme attuative senza peraltro alterare gli aspetti ambientali.

Una parte dell'edificio commerciale era sormontata da alloggi.

Erano sempre assicurati i parcheggi di P1 e di S5. I parcheggi di pertinenza degli esercizi commerciali (P3) erano previsti al piano seminterrato.

#### **1.b - Stato attuale di attuazione del Piano Particolareggiato (PUA) ZT 16**

L'attuazione del comparto urbanistico ZT 16 è attualmente in corso: sono iniziati i lavori di demolizione degli edifici esistenti previsti dal progetto e sono iniziate le opere inerenti le urbanizzazioni dell'area.

## **CAPITOLO II°: analisi e presupposti della variante**

### **2.a - Presupposti di programmazione del Comune di Casalgrande**

Il Comune di Casalgrande, nell'ambito delle attività di rilevazione complessiva dei dati inerenti le esigenze di intervento pubblico sul territorio, attua un costante monitoraggio in ordine alle necessità di adeguamento sia della pianificazione che nell'ambito delle strutture pubbliche territoriali necessarie per una corretta gestione del territorio, tenendo conto anche delle mutate esigenze che sorgono col passare del tempo, dovute anche a fattori e scenari che cambiano dipendenti da risposte a domande esterne al comune.

L'analisi dei dati, tenendo conto anche della crisi economica e dell'attuale abbondanza sul mercato edilizio di appartamenti di superficie medio piccola (dai 50 ai 65 mq di SC) ancora disponibili, ha evidenziato:

a) il fabbisogno nella zona di Veggia di dare un impulso ad una edilizia di migliore qualità costituita dalla tipologia di case singole, abbinata, a schiera o a tipologia di appartamenti ad alto grado di finitura, nonché di portare i grossi centri commerciali sulla grande viabilità evitando soluzioni di grande traffico all'interno degli abitati, servendo i complessi edilizi in espansione direttamente dalla grande viabilità generale per evitare la congestione del traffico nei centri già abitati e in particolare nei centri storici a cui mancano gli spazi di parcheggio necessari e una viabilità adeguata.

b) una forte esigenza di una viabilità sicura, ciclopedonale e veicolare, con una riduzione della velocità nei centri abitati o in loro prossimità, interventi che portino alla riduzione della mortalità sulle strade e che consentano il movimento del traffico in sicurezza, opere già intraprese, sia mediante la costruzione di ciclopedonali (di cui in argomento risulta importante il ciclopedonale del Secchia al quale bisognerebbe collegare la frazione di Veggia) e sia mediante accordi con la Provincia che per le strade di competenza, hanno portato alla costruzione della rotatoria all'incrocio di Via Canale con la strada provinciale n. 51, alla rotatoria all'incrocio tra la strada Provinciale n. 51 e la ex Statale 467 in località Sant'Antonino, alla rotatoria tra l'incrocio della ex Statale 467 con via Ripa ed alla rotatoria in località Cà di Fii sulla strada provinciale ex 486 in confine tra il Comune di Casalgrande e Castellarano, a questi vanno aggiunti gli interventi sulle varie strade comunali. Opere tutte che hanno portato una riduzione degli incidenti stradali e che pertanto il Comune di Casalgrande, in considerazione dei miglioramenti e risultati ottenuti, tende continuare a programmare nei suoi interventi di viabilità: oltretutto queste soluzioni di incrocio hanno un ridotto impatto ambientale, anzi spesso migliorano la situazione ambientale esistente con alto vantaggio tra capitale investito e benefici ottenuti.

Sui contenuti dei sopra estesi punti tra Comune di Casalgrande ed i Proponenti il piano sono intercorsi vari incontri, sfociati con la redazione di due varianti al P.R.G. approvate definitivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 52 del 21/07/2011 e n. 42 del 04/06/2012.

In forza di tali atti i Lottizzanti hanno proposto al Comune un progetto della specifica variante al piano particolareggiato ZT16 approvato con delibera del consiglio comunale n. 93 del 21-12-2007, per adeguarlo ai contenuti delle due varianti al P.R.G.: sopra richiamate, resa possibili anche dal fatto che i Lottizzanti sono proprietari delle aree perimetrali al piano stesso e per la disponibilità delle aree demaniali e dei consensi in merito alla costruzione della rotatoria sulla strada provinciale SP 486 R di Montefiorino (via Turati).

### **2.b - Iter procedurale previsto dalla variante**

a) il Comune di Casalgrande, al fine di perseguire l'obiettivo di approvazione della variante al P.U.A. ZT16, ha approvato due varianti al P.R.G. che hanno apportato:

- modifiche alla viabilità di ingresso alla ZT16 e ZT17 dalla strada provinciale SP 486 R sostituendo il precedente previsto svincolo tipo autostradale con una rotatoria posta a



all'incrocio di via Mulino con la strada provinciale stessa, questo ha comportato sia una riduzione della velocità al traffico diminuendone la pericolosità ed eliminando parecchi incidenti che già avvengono in questo tratto stradale, nel contempo ha determinato un grosso vantaggio sotto l'aspetto ambientale in quanto le aree prima occupate dallo svincolo stradale ora vengono destinate ad aree verdi e di mitigazione ambientale, oltretutto la modifica ha consentito di collegare ciclopeditalmente l'abitato di Veggia al ciclopedonale del Secchia attraverso un sottopasso agricolo già esistente, prima utilizzato dallo svincolo stradale. Si tenga inoltre presente che il ciclopedonale recentemente attraverso la costruzione di apposito ponte è collegato anche con la città di Sassuolo;

- trasferito mq 1.621 di S.C. residenziale alla S.c.p. commerciale mantenendo inalterata la capacità edificatoria complessiva di 7.550 mq.

**b)** Con la variante al PUA in adeguamento alle modifiche apportate al P.R.G. si prevede di apportare le seguenti significative variazioni al progetto originario:

- modifica della viabilità di ingresso della frazione di Veggia sulla via Turati mediante soppressione degli attuali svincoli con sottopasso ed inserimento di una rotatoria all'incrocio tra la via Turati stessa con il prolungamento dell'attuale via Mulino;
- la Superficie Complessiva edificabile assegnata al comparto corrispondente a complessivi mq. 7.550 suddivisa nel precedente PUA in mq. 5421 all'uso residenziale e mq. 2079 altri usi, con la presente variante la superficie complessiva di mq. 7.550 viene ora ripartita in mq. 3.850 all'uso residenziale e in mq. 3.700 agli altri usi, gli usi ammessi corrispondono alle funzioni definite all'art. 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente U1 □ U2 □ U3 - U4 - U7 □ U8 - U10 □ U15 □ U23 □ U36 □ U37 con le note riportate nella scheda normative della zona di trasformazione ZT 16 che definiscono l'insediamento commerciale appartenente 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 e definiscono 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, viene inoltre definita la superficie di vendita totale massima realizzabile in mq 2.500, corrisponde al n. 9 □ codice MG/A-NA della tabella delle tipologie come al punto precedente indicato.
- estensione dell'area di intervento della □ZT 16□ su aree di proprietà dei lottizzanti poste ad est (destinate nel PTCP provinciale a zona di tutela Art. 40 N.di A. PTCP adottato) da destinarsi esclusivamente a viabilità ed aree verdi e di mitigazione ambientale (aree escluse dal calcolo degli standards urbanistici) in conformità alla normativa del PTCP vigente e del P.R.G. vigente;
- Impegno dei lottizzanti a cedere al comune di Casalgrande le aree con le soprastanti opere eseguite esterne al perimetro di PUA, più sopra descritte, tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano particolareggiato ZT 16;
- Impegno dei lottizzanti a realizzare le opere, sostenendone i relativi costi, per la costruzione della rotatoria più sopra descritta della via Turati, secondo i progetti esecutivi da redigersi di comune accordo con gli enti proprietari della strada e a cedere ai rispettivi enti proprietari le opere ultimate e collaudate nei tempi imposti nel progetto.

## **2.c - Contenuti del piano Particolareggiato (PUA) ZT 16 in variante e capacità edificatoria**

### **1- Inquadramento della variante al PUA**

La variante al Piano Particolareggiato Convenzionato ( PUA) vigente, approvato in data 21-12-2007 dal C.C. del Comune di Casalgrande è motivata dall'adeguamento dello stesso al PRG a seguito delle due varianti al PRG approvate definitivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 52 del 21/07/2011 e n. 42 del 04/06/2012, resesi necessarie per le motivazioni descritte al precedente punto 2a, e così riassumibili:

- un interesse dei soggetti pubblici, Provincia di Reggio Emilia e Comune di Casalgrande, unitamente ai soggetti attuatori lottizzanti a modificare la viabilità di accesso alla zona di intervento di trasformazione.

Tale eventualità era già stata ipotizzata anche in fase di elaborazione del piano particolareggiato, dato che erano previste, al punto 6° della convenzione urbanistica del piano approvato :  
□□ eventuali soluzioni migliorative dello snodo stradale..□

In conseguenza, ed in funzione di una serie di proposte di raccordi stradali tra il nuovo insediamento e la SP 486 □R□(via Turati), furono acquisite aree limitrofe al perimetro della ZT 16 approvata;

- una proposta della Provincia di Reggio Emilia di raccordo stradale di via Turati con Via del Mulino, costituita da una rotatoria

- la conseguente necessità di escludere dal Piano Particolareggiato lo svincolo stradale previsto da PRG e dal piano particolareggiato vigenti;

- un forte cambiamento della domanda di abitazioni e delle relative tipologie edilizie che ha fatto propendere per una riduzione della SC residenziale

- la conseguente esigenza di un nuovo rapporto tra residenza ed attività terziario-commerciali , pur mantenendo la SC complessiva di mq 7550.

In definitiva il progetto di variante urbanistica della ZT 16 migliora l'obiettivo di dare più ordine ed organizzazione alla frazione di Veggia, obiettivo che già voleva perseguire il piano particolareggiato approvato.

La parte del piano particolareggiato riguardante la Zona A1.3 , compresa nel perimetro del piano viene confermata dalla variante e pertanto resta in vigore.

### **2- Contenuti e dimensioni del piano**

La variante al PUA non modifica la sua capacità insediativa complessiva, che resta di mq 7550 di SC come nel PRG vigente.

La superficie complessiva SC residenziale del piano approvato diminuisce da mq 5421 a mq 3850, di cui mq 450 sono compresi nel recupero degli edifici della zona storica A 1.3

La superficie complessiva commerciale SCp del piano approvato aumenta da mq 2079 a mq 3700.

Il progetto di piano particolareggiato suddivide la superficie territoriale nelle seguenti zone e ne ridistribuisce la capacità edificatoria:

- 1) zona omogenea A □nucleo storico - sottozona A 1.3.

Comprende residenze ed eventuali usi terziari;

- 2) zona di nuova edificazione mista RC , residenziale e commerciale .

L'assetto urbanistico prevede una parte a prevalenza residenziale ed una a prevalenza commerciale.

- 3) zona per urbanizzazioni interne alla ZT 16 Ug.

4) zone esterne alla variante del PUA per strade di interesse sovracomunale (FB3) e per strade ed opere di livello comunale (GE) (art. 40, secondo comma, punto b e sesto comma delle NdA del PTCP).

In conseguenza della variazione della SC destinata a residenza ed attività commerciale il dimensionamento del PUA in variante è modificato come segue.

- Gli abitanti teorici, sulla base del parametro di PRG risultano in n° 96;
- le abitazioni teoriche previste risultano in n° di 51;
- la SCp totale per esercizi commerciali alimentari e non alimentari risulta di 3.700 mq. con il limite di mq. 2.500 di superficie di vendita .
- agli effetti del calcolo dei parcheggi si è utilizzato l'indice previsto dal PRG vigente:
  - Parcheggi di U1: n.1 posto auto ad alloggio per gli usi residenziali  
n. 1 posto auto ogni 33 mq di SCp per gli usi commerciali e terziario
  - Parcheggi di U2: mq 25 ogni 150 mq di SC per gli usi residenziali  
mq 25 ogni 33 mq di SCp per gli usi commerciali e terziario

Ai parcheggi di cui sopra, per la parte ad uso commerciale e terziario si è previsto anche il rispetto del punto 5.2.4 della D.C.R. n.1253 del 13/09/1999 modificata dalla Delibera Regionale n.344 del 26/03/2002.

### **3- La zona storica e la sottozona A1.3**

Questa zona è totalmente compresa nel perimetro del PUA in variante e non apporta modificazioni al piano approvato.

Restano pertanto vigenti le previsioni e le modalità e le tipologie di intervento previste nel piano approvato con delibera C.C. n. 93 del 21/12/2007.

### **4- Le zone per interventi di nuova costruzione, residenziali e commerciali.**

Sono organizzate, nella planimetria di assetto urbanistico, secondo due blocchi di aree di intervento.

La prima, posta sul lato ovest, è destinata in prevalenza alla residenza, con possibilità di usi terziari di tipo domestico.

I lotti edificabili sono organizzati secondo una maglia di superfici fondiari - moduli elementari - che possono essere edificati singolarmente ovvero accorpati in più lotti.

Pertanto le tipologie edilizie previste dal PUA in variante potranno essere case monofamigliari, bifamigliari, a schiera, piccoli condomini, con alto grado di finitura.

Queste tipologie potranno essere scelte secondo logiche di un buon posizionamento ed organizzazione spaziale. Le variazioni delle tipologie edilizie e delle planivolumetrie sarà effettuata in sede di richieste dei Permessi di Costruire nel rispetto e con le modalità delle n.t.a. del PUA in variante.

Il secondo blocco di interventi di nuova costruzione, posto sul lato est, è costituito da un unico blocco edilizio nel quale sono previste le attività commerciali al piano terra più un piano interrato destinato a servizi e parcheggi, questi ultimi, qualora si renda necessario in sede di progettazione esecutiva, potranno essere reperiti anche in un secondo piano interrato o in copertura dell'edificio. Sono previsti ulteriori due piani nel caso si usufruisca della possibilità, data dalle nta del presente

piano, di realizzare in tale zona anche unità immobiliari ad uso residenziale o usi terziari compatibili.

La superficie complessiva residenziale SC misura mq 3850, di cui 450 mq per l'intervento di risanamento conservativo e mq 3400 per la nuova edificazione. Di questa una superficie massima pari a 770 mq potrà essere trasferita alla zona C.

La superficie complessiva per usi commerciali e terziario misura 3700 mq, di cui un massimo di mq 200 può essere trasferito alla sottozona A.1.3. o alla zona R.

La gamma dei materiali da costruzione da utilizzarsi è indicata dalle n.t.a. del presente PUA. Saranno rispettati i requisiti di risparmio energetico e di insonorizzazione acustica. Sono previste zone permeabili, siepi ed alberature all'interno dei singoli lotti.

## **5- Gli standard e le aree di cessione**

Sono stati computati sulla base dei parametri previsti dalle n.t.a. del PRG e della L.R. 47/78.

I criteri della distribuzione dei parcheggi segue ovviamente il posizionamento delle strutture commerciali e delle strutture residenziali, avendo cura, per quanto possibile di distanze brevi tra posto auto ed edifici. Sono previsti i posti riservati ai portatori di handicap.

Gli spazi verdi sono distribuiti entro l'intera area di intervento, nella zona A 1.3, lungo il Canale di Reggio lato ovest e nella parte nord. Tutte le zone verdi sono servite da percorsi pedonali.

La quantità degli spazi a standard è sintetizzata dalla seguente tabella.

- parcheggi urb. primaria P1	n.	163
- parcheggi urb. secondaria S5	mq	3.492
- verde di urb. primaria P6, verde di urb. secondaria S4	mq	5.008

Le aree di cessione al Comune previste nella convenzione del piano urbanistico in variante ammontano a mq 15.515 (strade, pedonali, parcheggi, verde) interni al perimetro del PUA ZT16 e a mq 4.829 (viabilità e verde) esterni al perimetro del piano. La entità complessiva delle aree di cessione ammonta a mq 20.344.

A queste aree si aggiunge un'area di mq 3.000 posta in località S. Antonino catastalmente censita al foglio 31 mappale 307, che risulta già ceduta al Comune di Casalgrande a seguito di quanto previsto nella convenzione del piano approvato con delibera C.C. n. 93 del 21/12/2007.

## **6- La viabilità generale**

Risulta completamente modificata per quanto riguarda il collegamento con la SP 486/R (via Turati). Sono eliminati gli svincoli previsti dal PUA approvato, il relativo sottopasso e la bretella di collegamento con Via del Mulino, che nella presente variante vengono sostituiti con la rotatoria sulla SP 486/R in corrispondenza dell'incrocio con la via Mulino. La rotatoria è delle dimensioni previste dalla vigenti norme, come da indicazioni della Provincia di Reggio Emilia. Sarà realizzata dai soggetti attuatori su area concessa dal Demanio al Comune di Casalgrande, e quindi esterna al perimetro della ZT 16 in variante.

Questa soluzione veniva già richiamata nella relativa convenzione urbanistica del Piano approvato che lasciava spazio per eventuali modifiche a questa parte dell'assetto stradale.

Via del Mulino, allargata e razionalizzata con aree interne ed esterne a detto perimetro, costituisce l'asse portante del nuovo insediamento, avendo specifici raccordi sia con la zona a prevalenza commerciale sia con quella a prevalenza residenziale. Allargata e migliorata ha una funzione di rilievo nel collegamento degli insediamenti esistenti con il nuovo insediamento e con la viabilità intercomunale .

La presente variante modifica anche il tracciato ciclo-pedonale: corre lungo via del Mulino, poi segue la strada sovracomunale di nuova realizzazione ad est della zona commerciale e si innesta infine sulla viabilità minore esistente al servizio delle aziende agricole, che attraverso il sottopassaggio attuale raggiunge l'alveo del Fiume Secchia; mediante il presente ciclopedonale la frazione di Veggia verrà collegata in direzione nord con la frazione di Villalunga, in direzione sud con Castellarano ed in direzione est, attraverso il ponte ciclopedonale di recente costruzione, con la città di Sassuolo.

I Progettisti

(ing. Patrizia Cremaschi)

(arch. Giuseppe Passaro)