

COMUNE DI CASALGRANDE			
<i>COMMITTENTE</i>			
IMMOBILIARE POGGIO 70 S.R.L. SASSUOLO (MO) Via RADICI IN PIANO n. 475 - P.IVA 03759270360			
<i>TITOLO DEL PROGETTO</i>			
Proposta di Accordo Operativo art.38 della L.R. n.24/2017 Sub-Ambito AT3 - “EX POGGIO 70” (Via A.Toscanini – Loc. Veggia)			
<i>TITOLO DELLA TAVOLA</i>			
RELAZIONE PAESAGGISTICA art. 146, c.2 D.leg.vo 22/01/2004 n. 42			
<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
C.12	<i>il progettista</i>	OTTOBRE 2019	
		STUDIO TECNICO ARCHITETTO MARCO GELSOMINO P.zza Martiri della Libertà n°7/b 42013 Casalgrande (RE) tel 0522 840058 – cell. 335 5422208 e-mail: studio@mgarchitetto.it	

1. RICHIEDENTE

L'area oggetto della presente relazione è di proprietà :

IMMOBILIARE POGGIO 70 S.R.L. con sede a SASSUOLO (MO) Via RADICI IN PIANO n. 475 P.IVA 03759270360;

legale rappresentante: STEFANI STEFANO nato a MODENA (MO) il 30/01/1961 residente a CASALGRANDE (RE) via STATALE n.185.

2. TIPOLOGIA DELL' 'INTERVENTO

La presente domanda di autorizzazione paesaggistica art. 146, c. 2 D.leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 riguarda il "PROGETTO URBANO" art. 38 c. 3 lettera a) L.R. 24 del 21/12/2017.

Si tratta quindi di esprimere un parere sullo schema urbanistico riguardante l'intervento di trasformazione che per una modesta parte ricade all'interno della fascia vincolata per legge.

L'intervento riguarda l'urbanizzazione e predisposizione dell'area a poter essere riedificata, nonché l'apposizione di una serie di ulteriori vincoli e norme a cui le successive edificazioni dovranno uniformarsi. I veri e propri interventi edificatori, quelli che porteranno alla costruzione degli edifici, prima di avviare i lavori, dovranno ottenere la specifica autorizzazione paesaggistica solo nel caso dovessero ricadere all'interno della fascia vincolata. Questo è il caso che potrà riguardare esclusivamente una modesta porzione di comparto, quella più a sud e più prossima al Rio Rocca

3. OPERA CORRELATA A:

La porzione di comparto urbanistico ricadente all'interno della fascia di rispetto vincolata, non è interessata in questa fase, che è solo urbanistica da opere di trasformazione, tuttavia lo schema di assetto urbano prevede che una piccola porzione del comparto possa essere interessata in futuro dalla edificazione di un edificio residenziale, e impone fin da ora il rispetto di alcuni limiti morfologici.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

L'intervento è permanente

5. DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente e dell'area

Il manufatto esistente è situato di poco fuori la fascia di vincolo.

E' stato costruito nel 1972 e la sua destinazione è stata a piscina coperta e scoperta, sala da ballo e ristorante. Negli ultimi anni versava in stato di abbandono, fino al momento in cui nel 2012 l'amministrazione ha concordato con la proprietà la sua trasformazione in un insediamento residenziale a bassa edificabilità. Al momento, in attesa della stipula del "ACCORDO OPERATIVO" (art. 38 c. 3 lettera a) L.R. 24 /2017) e in forza del precedente accordo del 2012, (art. 18 L.R. 20/2000) si è dato corso alla demolizione che ora è in buono stato di avanzamento.

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

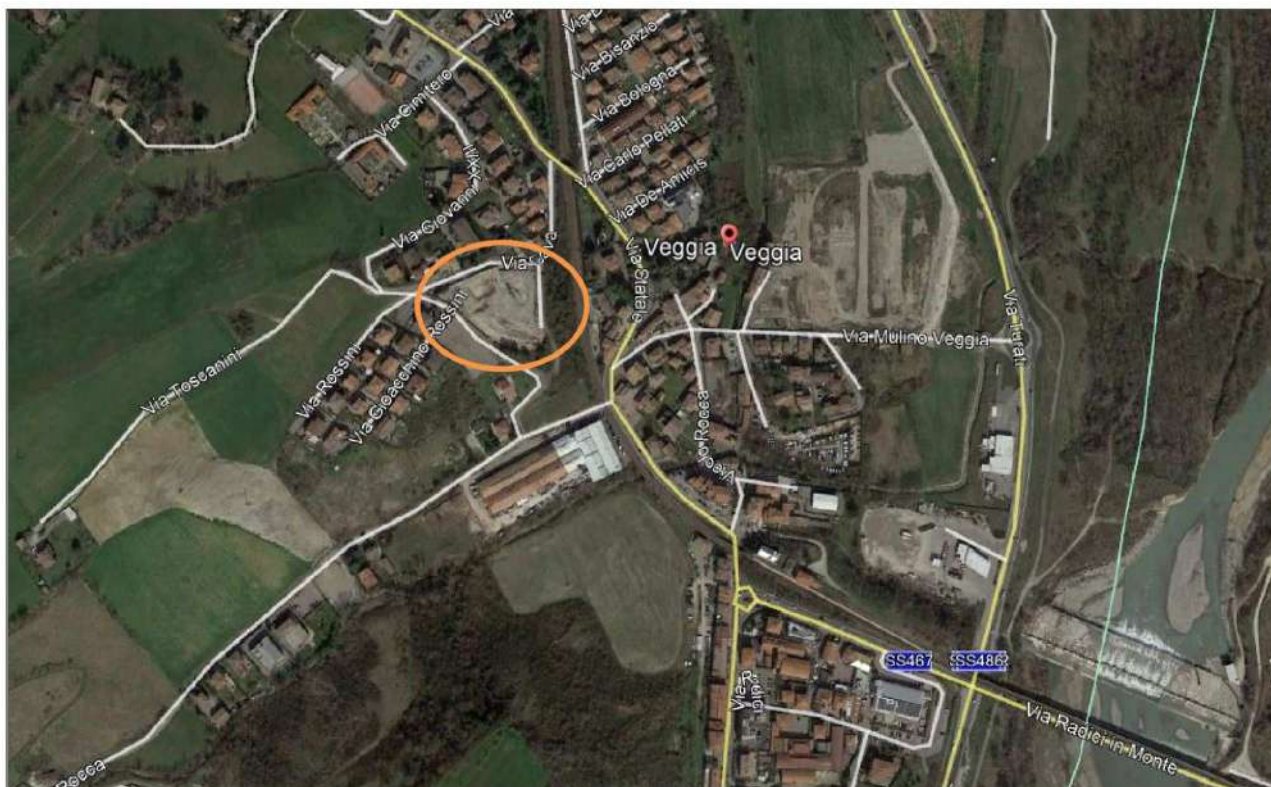
L'opera si colloca all'interno del perimetro dell'urbanizzato, ed è parte di contesto prevalentemente residenziale sviluppatosi nei primi anni 70 e nella sostanza rimasto inalterato da allora.

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:


L'area si posiziona sui primi rilievi che formano le colline reggiane, ed è topograficamente posta alla quota compresa tra 140 e 145 m s.l.m., con un leggera pendenza verso sud-est

8. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

Il complesso oggetto dell'intervento, si colloca nella frazione di Veggia di Casalgrande (RE), ai confini con Sassuolo, in una area di forma triangolare delimitata a nord da Via Cave, a sud-ovest da Via Toscanini, e ad est la linea ferroviaria Reggio- Sassuolo. L'area è parzialmente vincolata per legge nei 150 ml dal Rio Rocca. Sulla porzione libera dal vincolo, sorge una piscina coperta e una sala da balla che sono in corso di demolizione. Il locale che da tempo era in disuso, sorgeva in via Toscanini Via Toscanini n.10-12-14, cap. 42013 Casalgrande (RE). L'intervento che si sottopone ad autorizzazione paesaggistica, è la proposta di "Progetto Urbano" che prevede la demolizione della complesso sportivo-ricreativo, e la trasformazione in un insediamento residenziale a bassa densità.

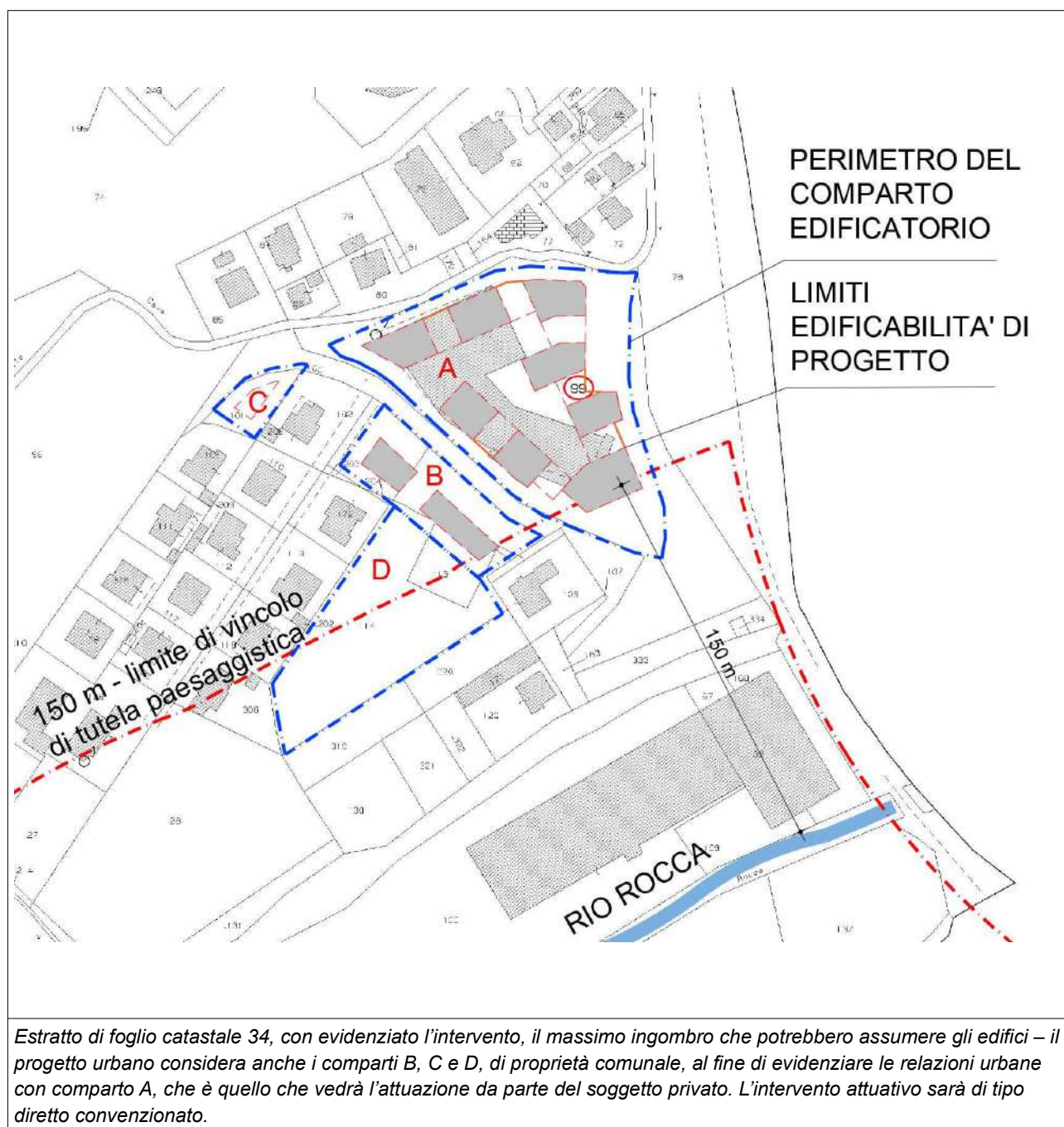


L'area censita al catasto di Casalgrande al foglio 34 mappale 99 di proprietà della "Immobiliare Poggio 70 srl", che il PSC classifica come ambito di trasformazione AT.3 (art. 6.3). Ambiti di trasformazione previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati dal PSC (art. 6.5).

PARAMETRI E PRESCRIZIONI DI PSC - RUE						
AT.3 (Comparto A) - Scheda d'ambito			AMBITO DI TRASFORMAZIONE (art. 6.5 PSC e art. 21.9 RUE)			
Localizzazione			Veggia – "Ex Poggio 70", via Toscanini			
						
DISCIPLINA GENERALE DI RIFERIMENTO PER I POC						
Localizzazione			Ambito di Veggia, denominato "Ex Poggio 70, sito in via Toscanini (Loc. Veggia)			
Superficie territoriale complessiva			ST = 13.000 mq			
Destinazione di PRG			Zona GC2 e E4.4; Atto accordo sottoscritto il 17.05.2012, rep.n.32.895 racc.n.9465			
Destinazione di PSC			Ambiti di trasformazione previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati da PSC (art. 6.5)			
Destinazioni funzionali			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Capacità insediativa			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Modalità di attuazione			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Elementi di attenzione			Prossimità a strutture insediative storiche e alla linea ferroviaria FER			
AT.3 – PARAMETRI DELLA VARIANTE PARZIALE						
Comparto	Id. catastale	Sup. catastale	Sup. in variante	Zonizzazione attuale	Sup. comparti	Zonizzazione in variante
A	Fg. 34 mapp. 99	10.832 mq	6.050 mq 1.450 mq	GC2 Attrezzature sportive GE Viabilità	7.500 mq	C Zone per nuovi insediamenti residenziali ZT Zone di trasformazione ZT.18 – "Ex Poggio 70"
B	Fg. 34 mapp. 103	729 mq	640 mq	GE Parcheggi pubblici	1.810 mq	
	Fg. 34 mapp. 104	831mq	831mq	GE Parcheggi pubblici		
	Fg. 34 mapp. 114	2.953 mq	110 mq	GE Parcheggi pubblici		
	Fg. 34 mapp. 115	628 mq	211 mq	GE Parcheggi pubblici		
	Fg. 34 mapp. 204	18 mq	18 mq	GE Parcheggi pubblici		
C	Fg. 34 mapp. 101	430 mq	430 mq	GE Viabilità	430 mq	GC Spazi pubblici a parco Verde di protezione
D	Fg. 34 mapp. 114		18 mq	GE Parcheggi pubblici	3.260 mq	
	Fg. 34 mapp. 114		2.825 mq	E4.4 Zone agricole		

Scheda di PSC - AT3

Nello specifico la presente richiesta riguarda il **comparto A** tutto ricompreso all'interno del mappale 99. Fanno parte dello stesso ambito AT3 anche i comparti **B, C, e D**, che sono di proprietà comunale. I limiti e parametri sono disciplinati dalla scheda di PSC



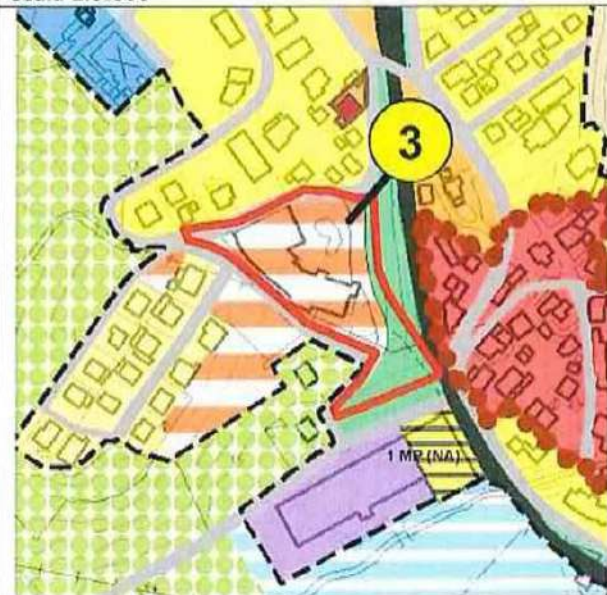
ORTOFOTO AGEA 2011
scala 1:5.000



ESTRATTO CATASTALE
Fg. n.34 Mapp.le n.99 scala 1:4.000



RUE – ESTRATTO TAV. 1d VILLALUNGA - VEGGIA
scala 1:5.000



PSC – ESTRATTO TAV. 1 ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO
scala 1:10.000



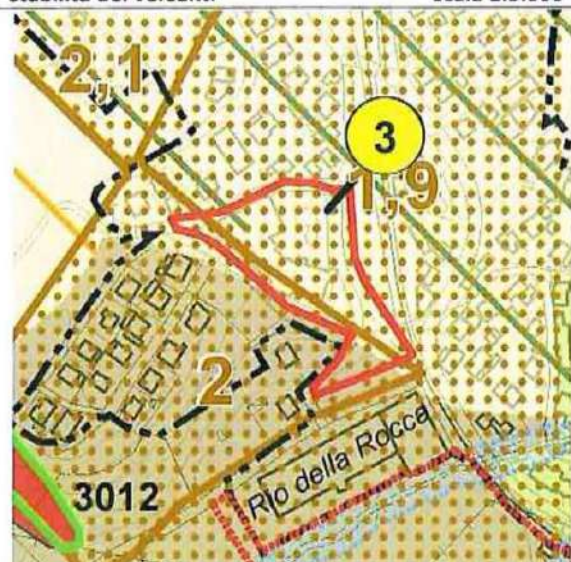
PSC – ESTRATTO TAV. 3a.4 TAVOLA DEI VINCOLI:
tutela degli elementi storico-culturali e ambientali
scala 1:5.000



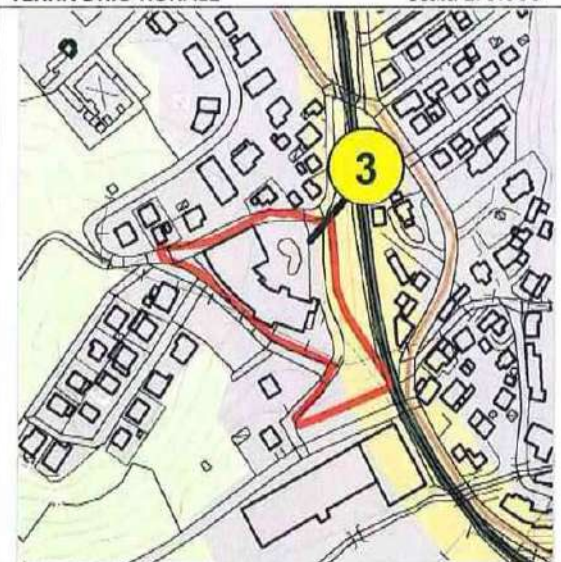
PSC – ESTRATTO TAV. 3b.4 TAVOLA DEI VINCOLI:
fasce di rispetto
scala 1:5.000



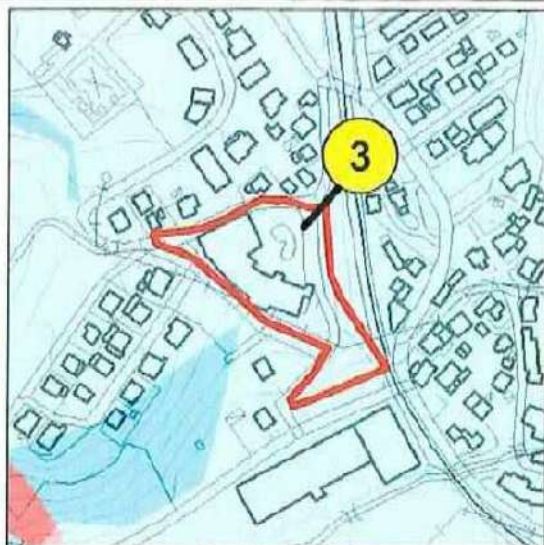
PSC – ESTRATTO TAV. 3c.4 TAVOLA DEI VINCOLI:
tutele delle risorse idriche, assetto idrogeologico e
stabilità dei versanti
scala 1:5.000



**PTCP – ESTRATTO tavola P3a ASSETTO TERRITORIALE
DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE RETI DELLA MOBILITA',
TERRITORIO RURALE**
scala 1: 5.000



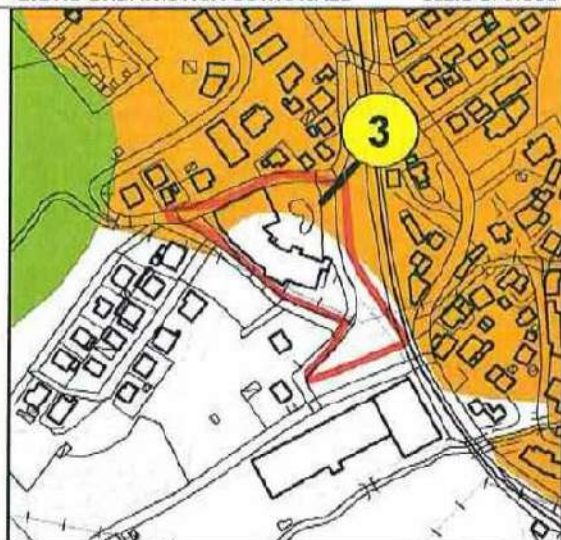
PTCP – ESTRATTO tavola P9A RISCHIO SISMICO
CARTA DEGLI EFFETTI ATTESI (classe C) scala 1:5.000



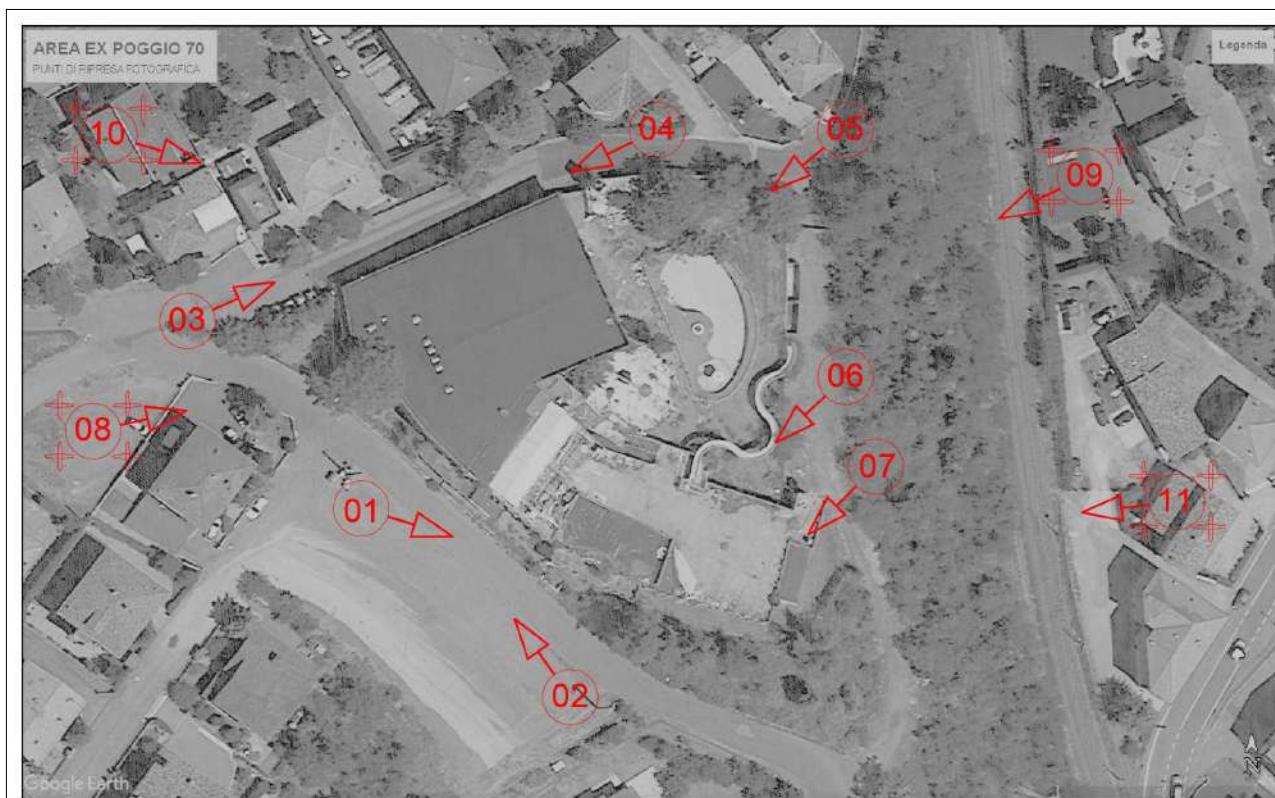
PTCP – ESTRATTO tavola P10A CARTA DELLE TUTELE
DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI
scala 1: 5.000



PTCP – ESTRATTO tavola P10c CARTA DELL'INFILTRA-
ZIONE POTENZIALE COMPARATIVA PER LA PIANIFICA-
ZIONE URBANISTICA COMUNALE scala 1: 5.000



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)



PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



01 - Vista dal parcheggio di Via Toscanini all'incrocio con via Rossini; sullo sfondo in lontananza si intravede Sassuolo



02 – vista da Via Toscanini in direzione nord



03 – vista da Via Cave in direzione est



04 – vista da Via Cave in direzione ovest



05 – vista da via Cave del alto muro di sostegno che delimita l'intervento in direzione est



06 – *vista del fianco est del muro sul parcheggio esistente*



07 – *vista della propaggine sud del complesso sportivo-ricreativo*



08 – vista con ripresa col drone – in alto a destra si intravede il fiume Secchia



09 – vista con ripresa dal drone – con inquadratura da nord e vista delle colline. In alto a sinistra si vede via Rio Rocca, che costeggia l'omonimo Rio



10 - attualmente sono in corso i lavori de demolizione che non hanno interessato le aree ricadenti in fascia di rispetto, ma solo l'edificio. L'area ripresa da ovest.



11 - L'area ripresa da ovest. In basso a sinistra si intravede il corso del Rio Rocca e l'omonima strada che lo costeggia

10. NATURA DEL VINCOLO

Si tratta di un'area **tutelata per legge**, in quanto il vicino Rio Rocca è fra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, e l'intervento di trasformazione in oggetto è ricompreso, per una modesta parte, all'interno della fascia dei 150 ml di cui al art. 142 comma 1 lettera c) D.leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42. Il Rio Rocca è vincolato "Dallo sbocco alla confluenza dei due rami che scendono da Castel San Valentino e Macchie de' Vinci". La sussistenza del vincolo, viene indicata dalle tavole 2-A di PSC con una linea a pallini azzurri.

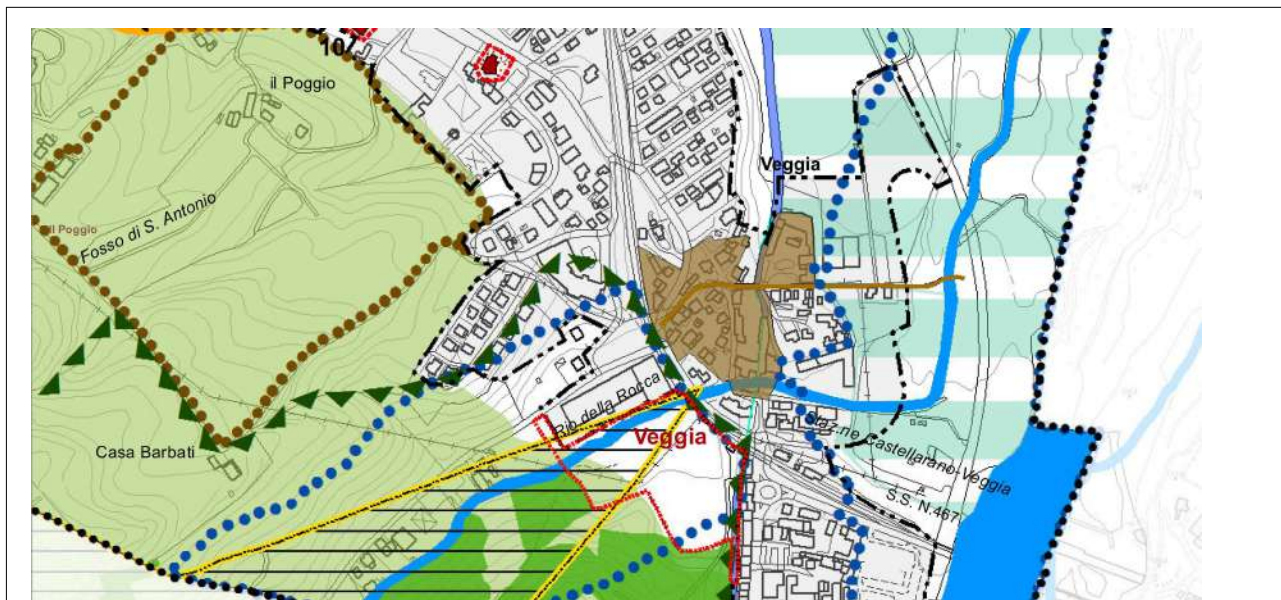
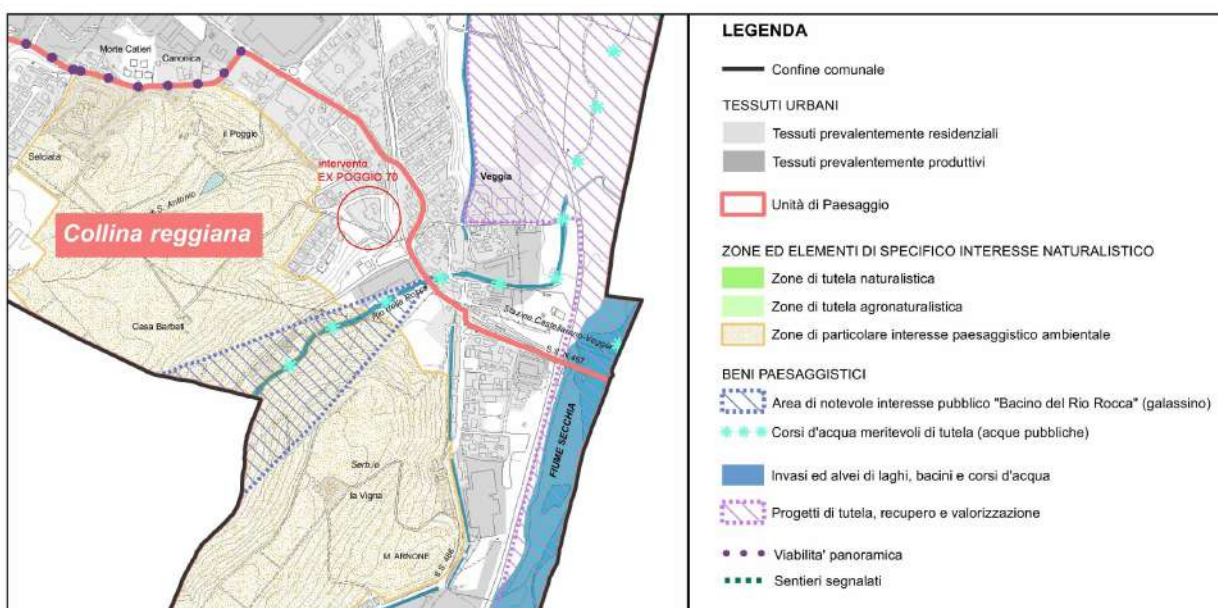


tavola 2-A di PSC con una linea a pallini azzurri

La fascia vincolata, si interrompe poco più a valle, in corrispondenza del attraversamento di Via Radici e delle ferrovie, perché entra nel abitato storico di Veggia. Poco più avanti il Rio Rocca si immette nel fiume Secchia. All'interno del territorio di Casalgrande non si trovano aree SIC/ZPS.

La zona SIC IT4030016 "San Valentino, Rio della Rocca", nel territorio di Castellarano, è la più vicina, ma non è riscontrabile nessuna delle sue caratteristiche nell'area oggetto del presente intervento.



Va

rilevato che al 6 settembre 1985, il complesso del Poggio 70 era classificato come zona G per attrezzature

comunali, ma le abitazioni circostanti, comprese quelle più prossime al Rio, erano classificate come zona B, mentre il capannone artigianale che lambisce il Rio, era classificato come zona D. Queste erano tutte aree che all'epoca erano già edificate. Lo si può vedere dalle carte del PRG adottato nel 1983.

Questo per evidenziare come anche al momento dell'apposizione del vincolo la situazione dell'edificato e le trasformazioni che quest'area aveva subito, le avevano già fatto perdere gran parte degli elementi di rilievo paesaggistico che connotano la valle del Rio Rocca.



11 NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'area era già stata disciplinata dal un precedente accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/2000 stipulato il 17/05/2012 repertorio n.32895 raccolta n.9465, che preveda che il proprietario procedesse alla demolizione della struttura esistente e alla edificazione di 2000 mq di superficie residenziale su non più di 8 lotti, ma ora, l'entrata in vigore della LR 24/2017, rende necessario portare quel precedente accordo all'interno di un nuovo ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'articolo 38 LR 24/2017.

L'intervento edilizio è diretto e convenzionato.

La ditta proponente, ha dato inizio ai lavori di demolizione il giorno 01/06/2017, e in data 27/09/2018 con prot.n.17264 ha inoltrato la manifestazione di interesse a dare attuazione al PSC nei termini previsti dall'accordo e dalle norme di PSC e RUE vigenti.

Al momento i lavori di demolizione sono in gran parte ultimati, e resta da sgombrare l'area dagli inerti macinati.

12. DESCRIZIONE DEL INTERVENTO

La presente domanda di autorizzazione paesaggistica art. 146, c. 2 D.leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 riguarda il "PROGETTO URBANO" art. 38 c. 3 lettera a) L.R. 24 del 21/12/2017.

Si tratta quindi di esprimere un parere sullo schema urbanistico riguardante l'intervento di trasformazione, che prevede la demolizione del complesso sportivo adibito a piscina a e sala da ballo, e la costruzione di un

nuovo insediamento residenziale a bassa densità composto da non più di 8 lotti, e 2000 mq di superficie complessiva edificabile.

Al momento è in corso l'opera di demolizione del fabbricato esistente che è esterno all'ambito di tutela. L'intervento consiste nel completare la demolizione del vecchio impianto sportivo denominato Poggio 70 per realizzare un piccolo quartiere a bassa densità, fatta da piccole villette, articolato intorno ad un viabilità interna privata e condominiale.

La Tavola B2 esplicita bene lo schema compositivo anche attraverso rappresentazioni tridimensionali.

Il terreno all'interno verrà sagomato e abbassato per creare un andamento a scalare dei lotti in da nord verso sud, in modo da aprire la vista di ciascun edificio, sulla valle del Secchia e verso Sassuolo.

E' previsto l'abbassamento e la sistemazione dell'alto muro verso via Cave e sempre su questo fronte verranno realizzati la maggior parte dei parcheggi pubblici di standard.



Per una immediata percezione delle trasformazioni in progetto, si affida la descrizione a fotoinserti con riprese da punti di ripresa a volo d'uccello, resi possibili dall'utilizzo di un drone, messi a confronto con la situazione pre-demolizione:



Ripresa del edificio da est, prima delle demolizione



Fotoinserto ripreso da est



Ripresa del edificio da ovest prima delle demolizione



Fotoinserimento ripreso da ovest



Ripresa del edificio da sud-est prima delle demolizione



Fotoinserimento ripreso da sud

13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Rispetto alla “scheda di assetto” approvata con la variante urbanistica delibera di CC n. 37 del 13/04/2015, il Progetto di Assetto Urbano cerca di migliorare significativamente l’impatto rispetto al Rio Rocca, spostando in alto, verso nord, la parte edificata.



“scheda di assetto” approvata con la variante urbanistica delibera di CC n. 37 del 13/04/2015, l’edificazione si sposta fino alla estremità sud, sacrificando la vegetazione esistente e avvicinandosi al Rio Rocca.



Con il progetto urbano si sposta l’edificazione in alto a nord, salvaguardando la vegetazione esistente nella parte bassa, quella più prossima al Rio Rocca e investita dal vincolo paesaggistico.

Si rispetta inoltre, destinandola giardino privato, l'unica porzione di comparto occupata dal verde.

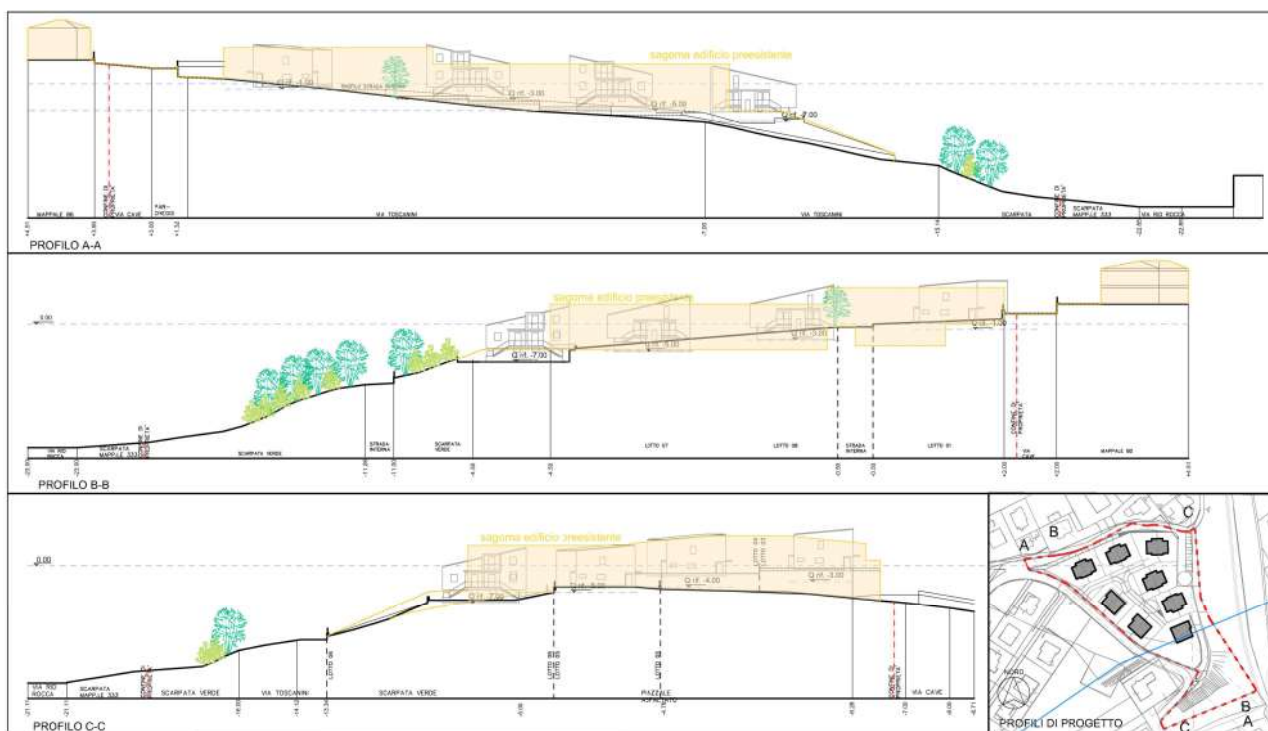
Anche se si tratta di vegetazione spontanea e essenze non autoctone (pini e cipressi), lo sviluppo vegetativo delle piante ad alto fusto, è importante e potrà essere utilmente valorizzato.

Inoltre l'altezza indicata nella scheda di PSC, di 12 ml, non poneva alcun vincolo rispetto al profilo del terreno. Il progetto urbano invece, rimodella il terreno secondo quella che presumibilmente era l'antica quota del piano di campagna, e imposta l'altezza massime riferendola per ciascun lotto ad una quota fissa, che in genere è circa 2 ml al di sotto del nuovo piano di campagna, in questo modo si ottiene e il risultato di avere edifici più bassi e degradanti che non eccedono generalmente in altezza rispetto al precedente edificio.

L'edificio esistente sviluppava 5500 mq di SC, e copriva circa 2600 mq, per una superficie complessiva sigillata pari a 5800 mq.

L'intervento in progetto si svilupperà per non più di 2000 mq di SC, con un copertura di non oltre 2300 mq, e una superficie sigillata di circa 5000 mq.

L'intervento di trasformazione comportata in sostanza una drastica riduzione della volumetria, e un significativa riduzione delle superfici coperte e di quelle sigillate.



Casalgrande 15-05-2019