

Comune di CASALGRANDE

Provincia REGGIO EMILIA

PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE AL PSC E RUE VIGENTI IN AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DEL TRASFERIMENTO SEDE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL SETTORE ALIMENTARE CON ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

## RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

Ditta proponente:

**LIDL ITALIA s.r.l. a Socio Unico**  
D.R. MASSA LOMBARDA  
via Caduti del Lavoro n.5, Massa Lombarda (RA)

Ditta proprietaria:

**Compagni Daniela ditta Compagni Stefano & C. snc**  
Via Aldo Moro n.45, Casalgrande (RE)

Progetto Architettonico:

**Dott. Arch. Francesco Cibi**  
via Garda n. 20, San Donà di Piave (VE)  
Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 3388

**CASALGRANDE STRADA STATALE**

## **SOMMARIO:**

- 1. Premessa**
- 2. Inquadramento normativo**
- 3. Proposta di Variante al Piano**
- 4. Proposta Progettuale**

## 1. PREMESSA

La presente richiesta di variante viene avanzata per l'area sita in via Strada Statale, civico 13, catastalmente identificata al Foglio 18 Mappale 23, di cui all'allegato 1 della presente relazione.

Il lotto ha una estensione catastale pari a 8947 mq, Superficie Reale pari a 9185 mq, l'unico accesso carraio al lotto è su Strada Statale, la pista ciclopedonale che costeggia via Strada Statale e via Rizza definisce i confini nord-ovest del lotto. A margine del lato nord, parallelo alla ferrovia, è presente un collegamento con il lotto prospiciente, ovvero un sovrappasso sulla via Rizza, che attualmente è chiuso al passaggio dei veicoli e che, progettualmente, è previsto in ripristino.

Trattasi di lotto edificato a destinazione d'uso commerciale, in quanto nasce come rivendita di materiale ceramico (Medio Piccola Struttura Non Alimentare) e, a seguire, l'attività si è ridimensionata ospitando anche altre attività in locazione, tra cui un modesto locale a pubblico esercizio.

Il lotto è parte di un ambito che comprende anche il contiguo lotto del fronte sud, ove è presente un'altra attività commerciale (rivendita mobilificio) del medesimo tipo medio-piccolo non alimentare.

La presente richiesta di variante viene proposta per la delocalizzazione di una medio piccola struttura di vendita del settore alimentare.

Il Soggetto Attuatore, ditta Lidl Italia Srl, ha già in essere, nella prospiciente via Fiorentina, la sede della propria attività di commercio al dettaglio di generi alimentari. La società multinazionale, al fine di percorrere obiettivi di sviluppo della propria attività, necessita di ampliare e riqualificare le proprie sedi, a fronte dell'infattibilità di attuarlo nella sede esistente, ne prevede il trasferimento su lotto attiguo, sito su Strada Statale, acquisendo un'area già urbanizzata, prevedendo la demolizione totale del fabbricato esistente, non più riconvertibile per le proprie caratteristiche tecnologiche impiantistiche e strutturali, e la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato alla propria attività di vendita, con realizzazione nello scoperto di pertinenza del parcheggio per la clientela e con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero aree a parcheggio e verde che saranno oggetto di cessione al Comune di Casalgrande.

Il trasferimento sul lotto in oggetto della presente relazione implica una variante al piano in quanto la proposta oggetto della presente relazione propone la modifica degli strumenti urbanistici vigenti, come specificato a seguire.

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Casalgrande, Piano Strutturale Comunale PSC ed il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, approvati rispettivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 e n. 59 del 28/11/2016, divenuti esecutivi a norma di legge ai sensi degli articoli 28-32 della LR 20/2000 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale n.388 del 28/12/2016, delineano le scelte progettuali e strategiche di assetto e sviluppo nonché di tutela della integrità fisica ed ambientale del territorio.

### 1. PSC

Il PSC, approvato nel 2016 ed oggetto di varianti parziali nel 2017/2018, all'elaborato grafico TAV 1 Assetto Strutturale del Territorio individua i due ambiti di intervento: quello attuale e quello di destinazione per il trasferimento dell'attività.

La sede attuale della Medio Piccola Struttura Alimentare, di seguito indicata con MP (A), è individuata, all'interno del Territorio Urbano, in **Ambiti Produttivi Consolidati** che identificano insediamenti produttivi esistenti o da completare, con opportunità di insediamento di attività sia produttive che di servizio che di natura commerciale.

L'ambito di trasferimento ricade invece all'interno degli **Ambiti Urbani Consolidati (art. 6.2)** ovvero parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, con intercluse commerciali, terziarie, artigianali di servizio e produttive, ricettive, per servizi privati o di interesse pubblico, per le quali gli interventi che si porpongano obbiettivi di riqualificazione, accompagnati da incrementi apprezzabili del carico urbanistico, saranno da assoggettare, a interventi convenzionati o strumenti attuativi da definire nel POC.

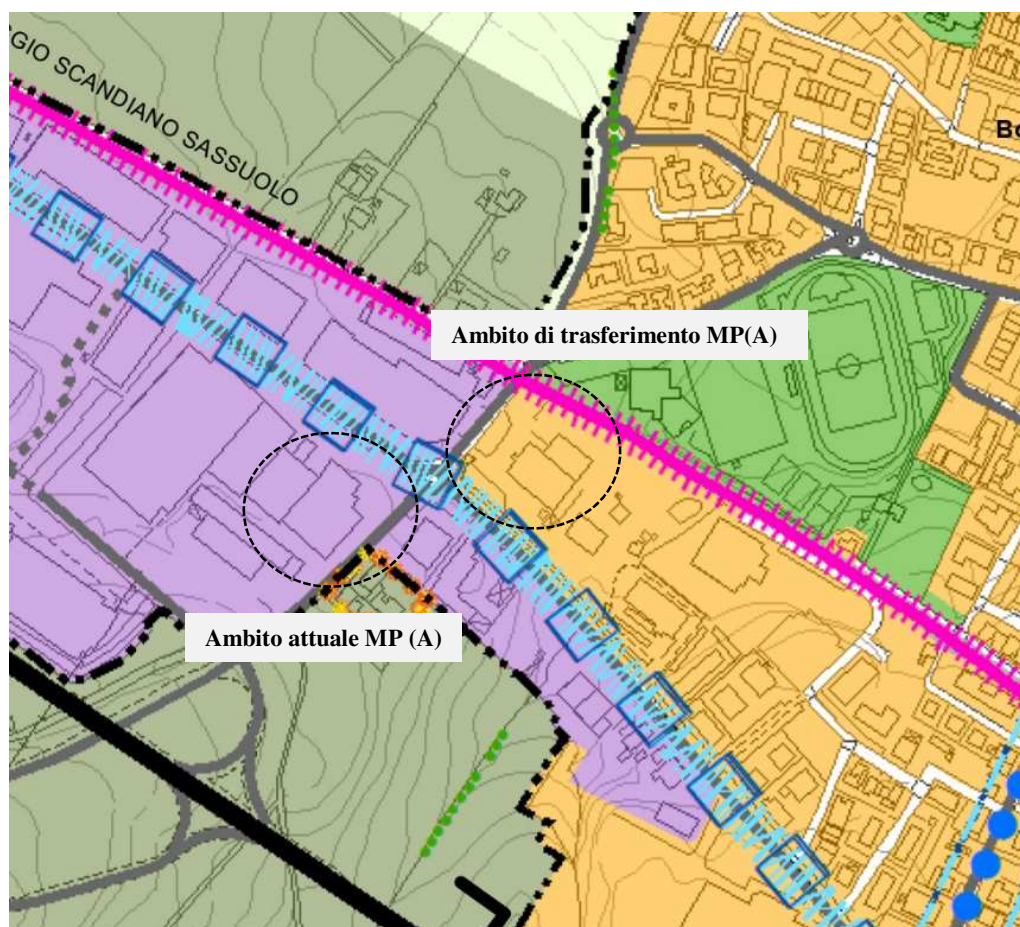
#### Estratto Norme PSC

**Art. 6.2 comma 5:** *Gli interventi che si pongano obbiettivi di riqualificazione accompagnati da incrementi apprezzabili del carico urbanistico saranno da assoggettare, a seconda delle diverse condizioni di sostenibilità e delle opportunità di concorrere alla realizzazione di obbiettivi della città pubblica, a interventi convenzionati o a strumenti attuativi da definire nel POC. La soglia oltre la quale gli interventi di trasformazione edilizia, che comportano aumento di carico urbanistico, sono soggetti al preventivo inserimento nel POC è indicata in 5.000mq di Superficie Fondiaria. Il RUE determina la soglia dimensionale e/o tipologica degli interventi di trasformazione edilizia, che comportano un incremento di carico urbanistico, da subordinare al reperimento e all'attrezzatura di aree per dotazioni urbane ovvero alla loro monetizzazione, ai sensi del comma 3 art.A26 LR20/2000.*

**Art. 6.2 comma 9:** *Il POC individua le aree o i singoli immobili nei quali, ai fini in particolare della qualificazione dei luoghi centrali, consente, previa verifica di sostenibilità, interventi di trasformazione edilizia e/o mutamento d'uso per la realizzazione di:*

- *Medio piccole strutture di vendita privilegiando gli interventi di aggregazione, trasferimento, ampliamento di strutture esistenti, verificatane la sostenibilità in rapporto all'accessibilità pedonale e veicolare, al sistema della sosta e all'impatto sulla rete di vendita esistente;*
- *Interventi di ricomposizione morfologica, per l'inserimento di servizi pubblici e privati o funzioni direzionali, anche in deroga ai parametri edilizi del RUE.*





PSC\_TAV 1 ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO

#### LEGENDA:

##### TERRITORIO URBANO (Titolo 6)

- Ambiti produttivi consolidati (art. 6.9)
- Ambiti urbani consolidati (art. 6.2)

##### Viabilità e spazio urbani di riqualificare

- Asse urbano della riqualificazione o boulevard della SS 467

## 2. RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, agli elaborati ed alle norme vigenti, individua il lotto della attuale sede in **Ambiti per attività commerciali esistenti** ovvero aree edificate con prevalente presenza di attività commerciali intercluse nel tessuto produttivo, riconosciute nella loro consistenza, funzione e legittimità. Per l'ambito di trasferimento della Medio Piccola Struttura Alimentare, il lotto è inquadrato negli **Ambiti Urbani Consolidati – Sub Ambiti Urbani a destinazione commerciale**, di cui all'art.21.6 delle Norme di Attuazione del RUE.

### Estratto Norme RUE

#### Art. 21.6: SUB AMBITI URBANI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

*Identificazione:* si tratta di aree edificate con prevalente presenza di attività commerciali intercluse nel tessuto urbano, riconosciute nella loro consistenza, funzione e legittimità.

*Edificabilità massima:* l'edificabilità ammessa negli interventi che comportano aumento di SC e nelle demolizioni e ricostruzioni è data dal parametro  $U_f=0.55\text{mq/mq}$

*Usi ammessi:* tutti i tipi di usi

*Interventi ammessi:* tutti i tipi di intervento

*Modo di attuazione:* gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000mq sono soggetti a POC.

*Dotazioni urb:* sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.  
Nei casi previsti dall'art. 21.6 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.

*Prescrizioni morfologiche:* altezza massima 10m

$IC=0,5$

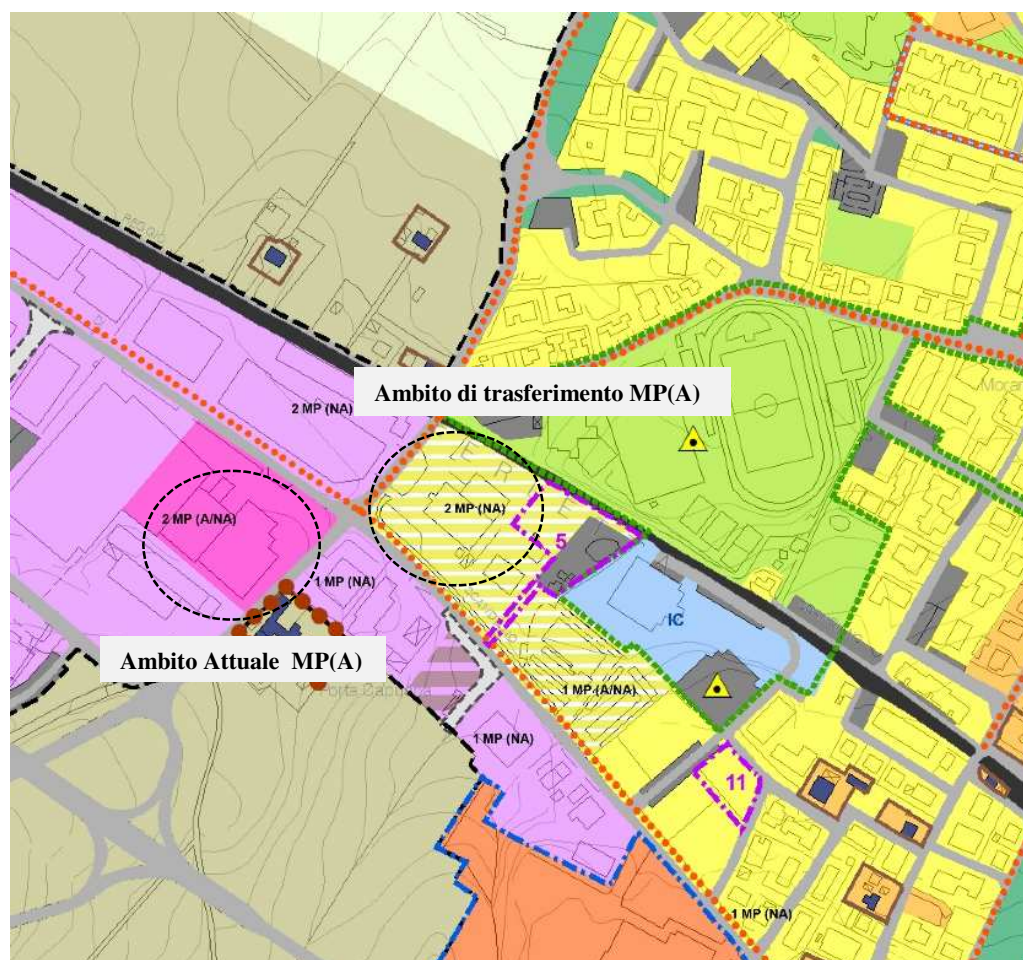
*Distanze minime:* come art.5.2

*Indice visuale libera:* come art.5.3

*Prescrizioni ecologiche ambientali:*

la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 21.1 commi 3e4, si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14



RUE\_TAV 1b SALVATERRA - BOGLIONI

#### LEGENDA:

#### TERRITORIO URBANO (Parte II - Titolo VI)

##### Ambiti di urbani consolidati



Sub-ambiti urbani a destinazione commerciale (art. 21.6)

##### Ambiti produttivi specializzati



Ambiti per attività commerciali esistenti (art. 21.13)

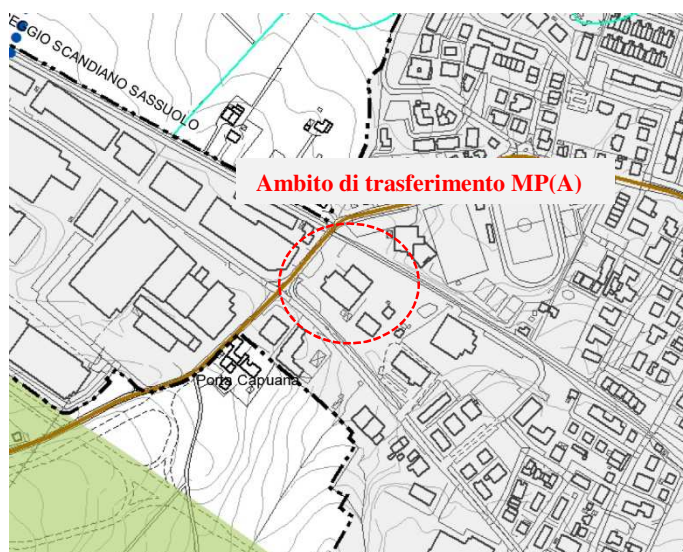
#### PERIMETRAZIONI (Parte I - Titolo I)



Aree interessate da intervento edilizio unitario (IEU)



## 3. TAVOLE VINCOLI



## LEGENDA

## PERIMETRAZIONI



Territorio urbanizzato (art. 1.6)

## EMERGENZE STORICHE E CULTURALI

## Viabilità storica urbana ed extraurbana



Viabilità panoramica (art.8.30)

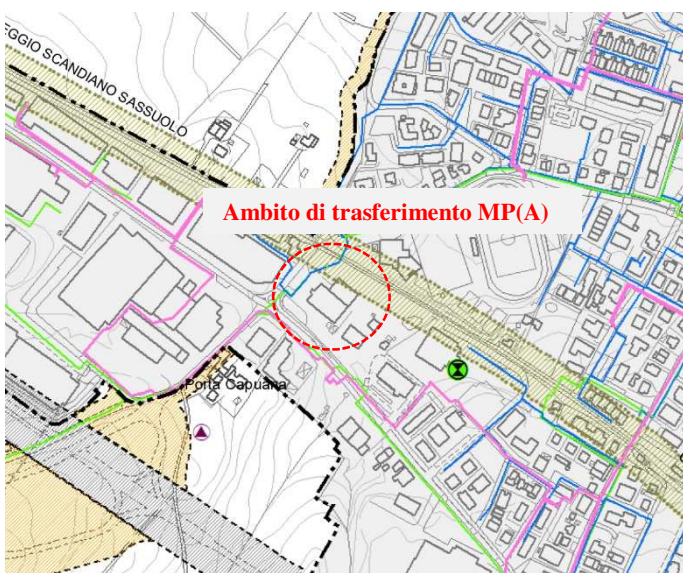


Viabilità storica principale o secondaria (art.8.32)



Viabilità storica locale (art.8.32)

2016.PSC\_ TAV 2a\_TUTELE AMB



## LEGENDA

## FASCE DI RISPETTO

## Distanze minime a protezione delle infrastrutture per la mobilità



Fascia di rispetto stradale di 30 m (art. 8.7)

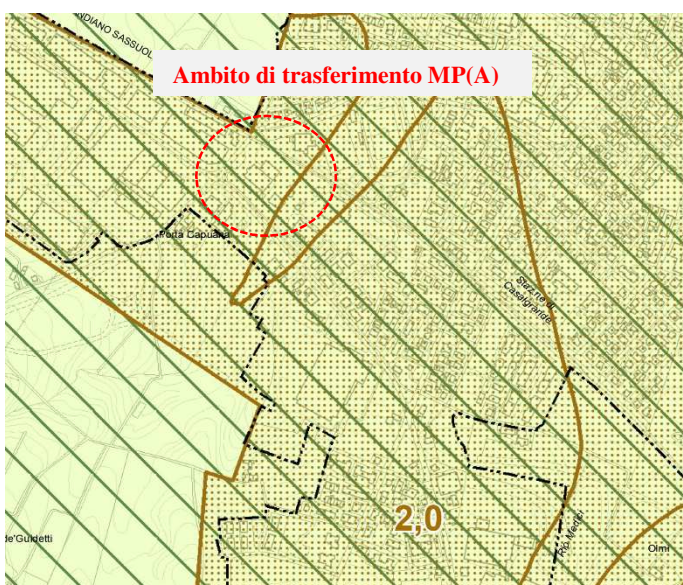


Fascia di rispetto stradale di 20 m (art. 8.7)



Fascia di rispetto ferroviario di 30 m (art. 8.8)

2016.PSC\_ TAV 2b\_RISPETTI



## LEGENDA

## RISORSE IDRICHE, IDROGEOLOGIA E STABILITA'

## Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura (art. 8.36)

**Settore B :**  
aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale

## Classi di infiltrazione potenziale comparativa (art. 8.36)



Alta



Bassa



Moderata

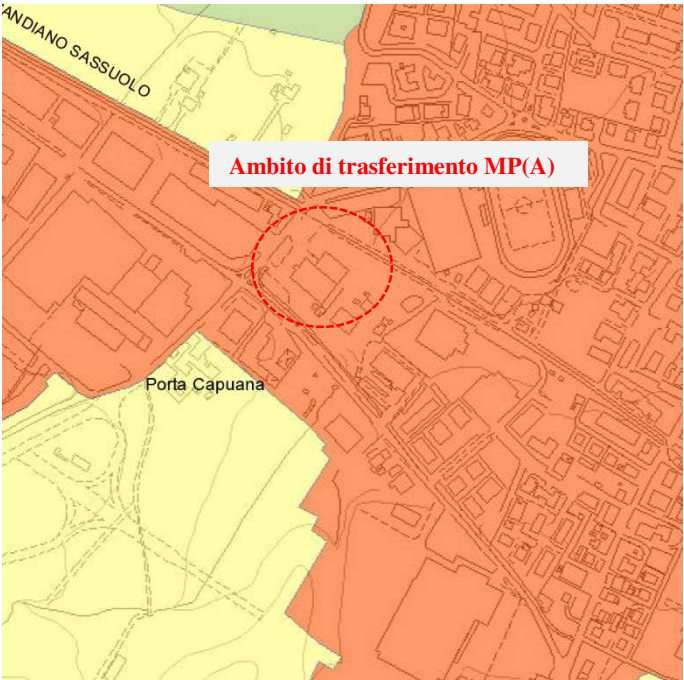
## Rischio sismico (art. 4.18)



Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, con valori del fattore di amplificazione della PGA)  
(Come comunicato dal Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli regionale, prot. n. 872765 del 15/12/2015)

2016.PSC\_ TAV 2c\_TUTELE RIS IDR

4. TAVOLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE

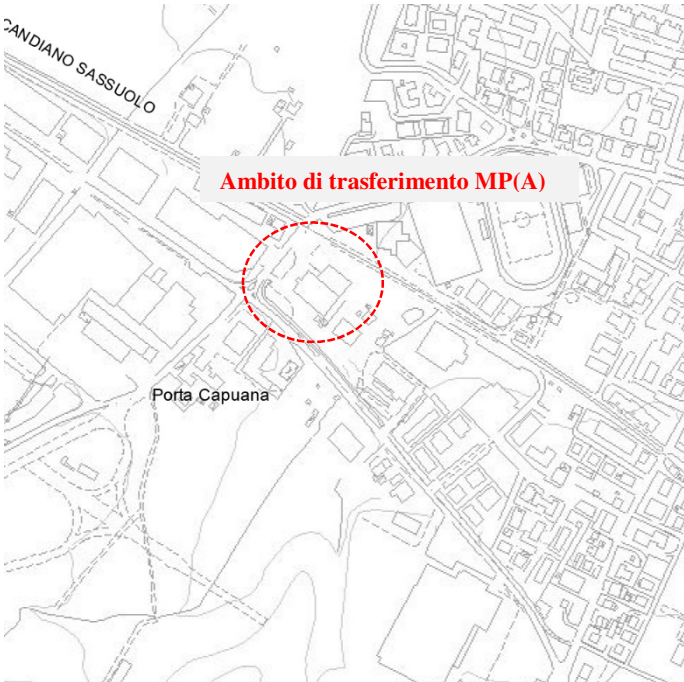


LEGENDA

ZONIZZAZIONE

- 1 - area di pertinenza del fiume Secchia
- 2 - conoide di deiezione del Secchia
- 3 - area pedecollinare con depositi eluvio colluviali
- 4 - sommità della collina / area di crinale
- 5 - versanti collinari e incisioni con depositi di frane attive o quiescenti
- 6 - aree fortemente antropizzate e/o di recente edificazione

TAV C8.4\_ CARTA POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA



LEGENDA

..... Confine comunale

ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Siti schedati (perimetrabili)  
Qualificazione cronologica

- n. identificazione del sito
- età del bronzo
- età romana
- età postmedievale

Segnalazione di rinvenimenti  
(non perimetrabili)

- n. identificazione del sito
- età del bronzo
- età romana

TAV C8.3\_ CARTA DELLE EVIDENZE STORICO/ARCHEOLOGICHE



## PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO

La presente proposta di variante interessa gli strumenti di pianificazione vigenti PSC e RUE rispettivamente nei seguenti articoli che sono oggetto di modifica:

- **Norme PSC: Art. 6.2** – *AMBITI URBANI CONSOLIDATI*  
**Art. 6.17** - *STRATEGIE DEL PSC IN ORDINE ALLE POLITICHE DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE*
- **Norme RUE: Art. 21.6** - *SUB AMBITI URBANI A DESTINAZIONE COMMERCIALE*
- **Elaborato cartografico di RUE – TAV 1B**

Nello specifico, per l'ambito di pertinenza del lotto, la proposta di variante prevede l'insediamento (come trasferimento) di una Medio Piccola Struttura di Vendita del Settore Alimentare, in sostituzione alla Medio Piccola Non Alimentare esistente. Altresì la proposta di variante interessa il modo di attuazione di tale trasformazione edilizia, ovvero attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato, in luogo all'inserimento nel POC previsti dal RUE e dal PSC (il lotto ha Superficie Fondiaria >5000mq). Di seguito, puntualmente saranno illustrati gli articoli delle Norme oggetto di modifica:

### **PSC Estratto Art. 6.2** – *AMBITI URBANI CONSOLIDATI*

**Comma 5** *Gli interventi che si pongano obiettivi di riqualificazione accompagnati da incrementi apprezzabili del carico urbanistico saranno da assoggettare, a seconda delle diverse condizioni di sostenibilità e delle opportunità di concorrere alla realizzazione di obiettivi della città pubblica, a interventi convenzionati o a strumenti attuativi da definire nel POC. La soglia oltre la quale gli interventi di trasformazione edilizia, che comportano aumento di carico urbanistico, sono soggetti al preventivo inserimento nel POC è indicata in 5.000mq di Superficie Fondiaria.*

**LA VARIANTE PROPONE, PER L'AMBITO IN OGGETTO, UNA DIVERSA MODALITA' ATTUATIVA DELL'INTERVENTO IN QUANTO SI ATTUA MEDIANTE UN PDC CONVENZIONATO E NON ATTRAVERSO UN BANDO PER L'INSERIMENTO NEL POC.**

### **Psc Estratto Art. 6.17** - *STRATEGIE DEL PSC IN ORDINE ALLE POLITICHE DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE*

**Comma 1** *Il Comune di Casalgrande persegue azioni sistematiche di valorizzazione commerciale a sostegno del commercio diffuso nell'ambito di un più vasto disegno di riqualificazione urbana. A tal fine coordina e promuove le iniziative di operatori e cittadini, singoli e associati che abbiano come obiettivo la riaqualificazione commerciale. (..)*

**Comma 4** *In coerenza con gli obiettivi del PTCP in ordine alle politiche di valorizzazione commerciale, di seguito si riporta la programmazione commerciale comunale ai sensi della LR 14/99 e smi secondo i seguenti interventi individuati puntualmente nel RUE:*

**(..) Comma 4.b Interventi all'interno di ambiti consolidati:** **ZONA BOGLIONI D4**



## Riferimenti alla LR 14/99 e smi

### AMBITO ATTUALE (Ambito via Fiorentina)

In accordo con la normativa vigente in ambito commerciale, in particolare in riferimento all'art. 1 comma 3 della DCR 1253/1999, per la definizione delle tipologie di esercizi commerciali in relazione alle superfici di vendita, l'attività esistente ha superficie di vendita pari a mq.1009,00 pertanto trattasi di una medio-piccola struttura di vendita (**MP**) del settore alimentare (**A**).

All'interno del medesimo ambito è presente un'altra attività commerciale (**MP NA**) che sarà oggetto di mantenimento.

Dopo il trasferimento, il fabbricato esistente, negli interessi del soggetto attuatore, sarà riqualificato con destinazioni d'uso che esulino dalla commerciale, a favore di altri usi a carattere assistenziale/ricreativo/associativo come meglio descritto:

uso C4	Esercizio Pubblico
uso S3	Sanità e Servizi Sociali
uso S4	Organizzazioni Associative
uso S6	Attività Ricreative
uso S7	Attività Sportive – con esclusione S7A attività ludico ricreative con problematiche di impatto

### AMBITO di TRASFERIMENTO (Ambito Strada Statale)

Per l'ambito oggetto di trasferimento della nuova sede dell'attività, attualmente sono insediate, come esplicitato nell'elaborato di RUE, n.2 Medio Piccole Strutture di Vendita del settore non alimentare.

Le rispettive superfici di vendita sono pari a:

Fabbricato in futura demolizione per insediare il trasferimento attività	277.12 mq
--	-----------

Fabbricato all'interno dello stesso ambito (sede mobilificio)	509 mq
---	--------

La sommatoria delle due superfici di vendita all'interno del medesimo comparto, è pari a **786.12** mq.

**Trattandosi di una superfici inferiore a 2.500mq, il comparto ha rilevanza comunale.**

### VARIANTE PER L'AMBITO DI TRASFERIMENTO

Con il trasferimento in loco del Soggetto Attuatore, permane la media struttura non alimentare esistente (mobilificio) e la MP (A) in trasferimento sostituisce la preesistente MP (NA).

Pertanto il progetto prevede per l'ambito le seguenti superfici di vendita:

Nuova sede dell'attività commerciale alimentare in trasferimento	1400 mq
--	---------

Fabbricato all'interno dello stesso ambito (sede mobilificio)	509 mq
---	--------

Sommano	1909 mq
---------	---------

**Trattandosi di una superfici inferiore a 2.500mq, anche a seguito del progetto, il comparto rimane di rilevanza comunale.**



A seguire riepilogo tabellare della previsione di variante:

STATO ATTUALE

Ambito Via Fiorentina

2 MP (A / NA)

Ambito Strada Statale

2 MP (NA)



Ambito Attuale  
Via Fiorentina

Ambito di Trasferimento  
Via Strada Statale

STATO DI PROGETTO

Ambito Via Fiorentina

1 MP (NA) + RETINO Usi predefiniti

Ambito Strada Statale

2 MP (A / NA)



Ambito Attuale  
Via Fiorentina

Ambito di Trasferimento  
Via Strada Statale

## PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione totale dell'esistente e ricostruzione di un nuovo edificio ad uso commerciale sede dell'attività di vendita al dettaglio, in trasferimento.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad unico piano fuori terra, di forma pressochè rettangolare, con il fronte retrostante in allineamento al confine sud del lotto (ove è presente l'altra attività commerciale dell'ambito, attività preesistente di tipo non alimentare che viene preservata dalla presente variante) e parcheggio pertinenziale realizzato sul fronte. Sono previsti n. 108 posti auto pertinenziali (Calcolati in riferimento alla DCR 1253/99 in base alla superficie di vendita di progetto). L'accesso al lotto è previsto su via Statale, a servizio del parcheggio pertinenziale e dell'area a parcheggio pubblico prevista in cessione, di consistenza 1700,40mq per complessivi 59 posti auto. Il calcolo degli standard pubblici dovuti per l'intervento è verificato secondo il RUE vigente ed in riferimento alla Legge Regionale n.47/78 e smi.

Nella planimetria di progetto, tav. U04, si evidenzia come il parcheggio in cessione si sviluppa lungo il fronte di Via Rizza, il verde in cessione è realizzato prevalentemente sul fronte della Ferrovia e come ricuciture del verde già pubblico presente lungo via Strada Statale e via Rizza, lungo la ciclopeditonale già esistente.

La presenza della ferrovia determina una fascia di rispetto di m30 che il progetto rispetta pienamente, collocando il nuovo fabbricato esterno alla suddetta fascia di rispetto. Per quanto concerne la cabina Mt/Bt a servizio della nuova attività, viene parzialmente richiesta deroga in quanto ricadente all'interno della suddetta fascia di rispetto.

Il dislivello esistente del lotto, a partire da via Strada Statale verso la ferrovia, con una altezza di circa 4m di dislivello, viene compensato mediante scarpata verso la ferrovia stessa, destinata a verde pubblico. Per il retro fabbricato, il dislivello è compensato da una fascia di verde privato. Scale di emergenza permettono l'esodo ai fini VVF.

### PARAMETRI DI PROGETTO

<b>EDIFICIO DI PROGETTO</b>	<b>mq</b>
SUPERFICIE UTILE	2000.00
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO	2140.00
SUPERFICIE VENDITA	1400.00

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>mq</b>
PARCHEGGIO IN CESSIONE	1700.40
VERDE IN CESSIONE	1291.15

**VERIFICHE STANDARD A PARCHEGGIO**

PARCHEGGI PERTINENZIALI P3 = 1 posto auto ogni 13 mq di sv  
 Mq. 1400 / 13 = 108 POSTI AUTO RICHIESTI

n. 109 posti auto in progetto > 108 richiesti **VERIFICATO**

**VERIFICHE DOTAZIONI TERRITORIALI****RUE TAB.1 Tabella riassuntiva degli standard relativi agli usi**

*USO C2 – Media o grande struttura di vendita*

PARCHEGGI PUBBLICI P1 = 0.75 SU  
 Mq. 2000 x 0.75 = 1500 mq richiesti

mq. 1700.40 in progetto > mq. 1500 richiesti **VERIFICATO**

**DCR 1253/99 rif. L.R. 47/1978 art.46**

*Nuovi insediamenti a carattere commerciale*

A mq. 100 di SLP = mq. 100 di spazio pubblico  
 di cui 40 mq. PARCHEGGI PUBBLICI in aggiunta all' art.18 LR 765/1967  
 60 mq. A VERDE PUBBLICO

mq. 2140 x 0.4 = 856 mq a parcheggio pubblico richiesti  
 mq. 2140 x 0.6 = 1284 mq a verde pubblico richiesti

**A PARCHEGGIO**

mq. 1700.40 in progetto > mq. 856 richiesti **VERIFICATO**

**A VERDE**

mq. 1291.15 in progetto > mq. 1284 richiesti **VERIFICATO**

**L.R. 765/1967 art.18**

Spazi a parcheggi in misura non inferiore a 1mq / 20 mc di costruzione  
 VOLUME mc 11 400 / 20 = 570 mq a parcheggio richiesti

**A PARCHEGGIO**

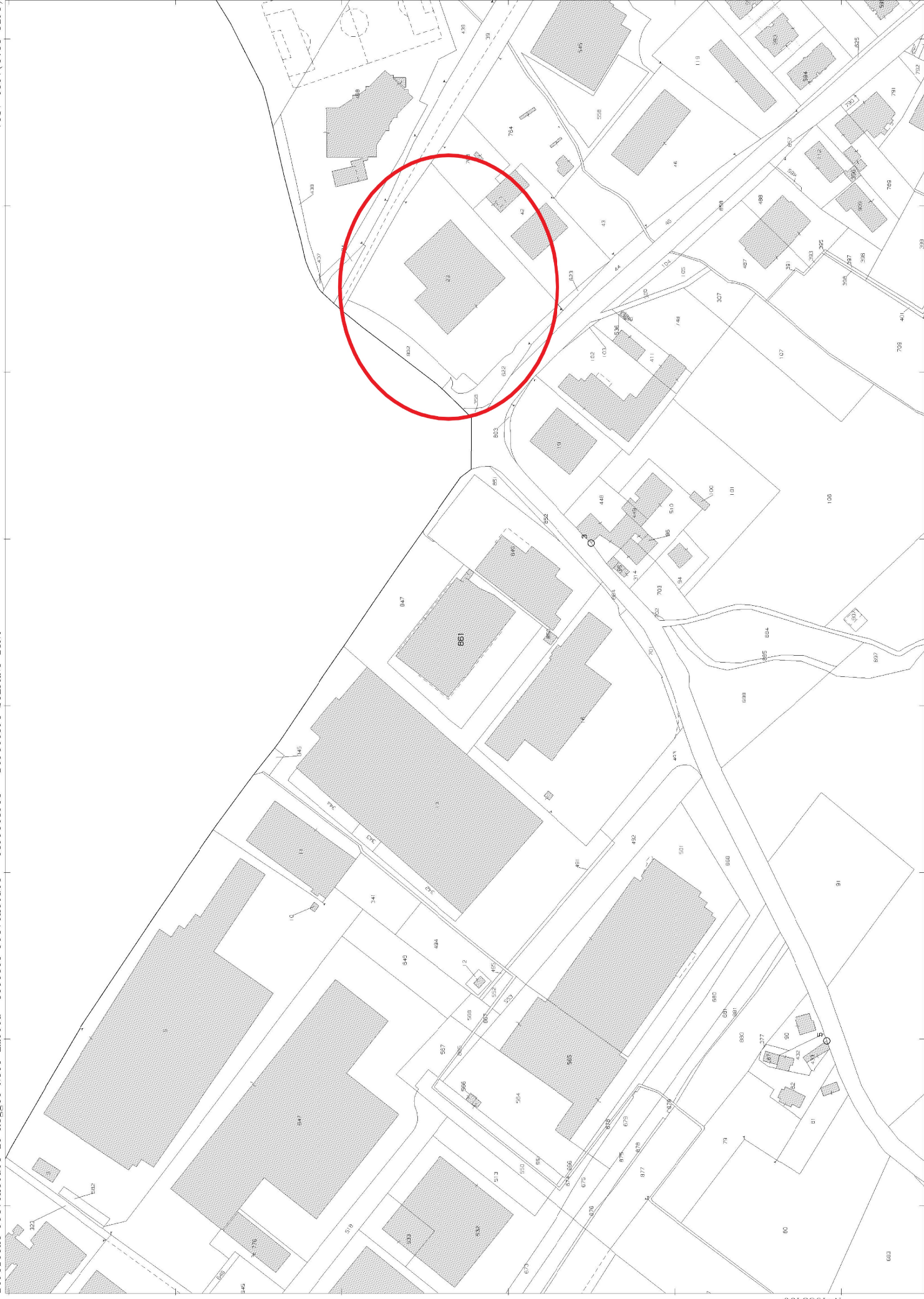
mq. 1700.40 in progetto > mq. 570 richiesti **VERIFICATO**

IL TECNICO

Arch. Francesco Cibirin

**ALLEGATO 1: ESTRATTO CATASTALE**





N=4938400

E=1636800

Particella: 861

Comune CASALGRANDE

Foglio: 18

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 726.000 x 552.000 metri

9-Dic-2019 17:49:10  
Prot. n. T339971/2019