



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Libertà' n.1 Cap 42013
Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356
Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -mail: urp@comune.casalgrande.re.it Sito internet: www.comune.casalgrande.re.it

ALLEGATO A

Oggetto: VARIANTE PARZIALE al PRG Ambiti "BORGIO MANZINI" e "EX-POGGIO '70" ai sensi dell'art 41, comma 4bis della LR 20/2000 e s.m.i. adottata con D.C.C. 37 del 13/04/2015 - CONTRODEDUZIONI

Visto il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 47 del 20/04/2016 in riferimento all'esame della variante in oggetto, si controdeduce come segue.

EX- POGGIO '70

Vista la documentazione di controdeduzione ricevuta il 20/07/2016 con protocollo generale n° 12173 da parte dell'Arch. Giuseppe Altana e riportata in allegato, si riassumono di seguito i concetti fondamentali:

- Aspetti urbanistici:

"considerato che la realizzazione del comparto avverrà per stralci funzionali, si chiede di valutare preventivamente in sede di controdeduzione la necessità di parcheggi e verde pubblico del quartiere nel suo complesso e di prevederne l'eventuale realizzazione;"

L'intervento oggetto della variante è di completamento di un tessuto residenziale consolidato, seppur caratterizzato da una condizione di degrado, e si attua con le procedure del Progetto Unitario Convenzionato. Non si procederà pertanto al reperimento di dotazioni urbanistiche ma solo gli standard di P1 e P3 come da PRG vigente, riportati nello schema planimetrico del Comparto A.

In merito al verde pubblico la variante prevede, nell'ambito dell'Atto di accordo ai sensi dell'art. 1 della legge 07/08/1990 N.241 e dell'art. 18 della legge 24/03/200 N.20, la formazione di un Comparto D, esterno alla Zona di trasformazione ZT.18, destinato a zona GC – verde pubblico, che costituisce dotazione territoriale extracomparto da cedere in dipendenza dell'attuazione della variante.

"si richiede di inserire nella scheda norma allegata alla variante la seguente direttiva: "in sede di progettazione planivolumetrica si dovrà valutare l'altezza massima degli edifici in relazione all'orografia del terreno e all'altezza degli edifici circostanti"

Verrà inserito nella scheda norma allegata alla variante la seguente direttiva. "in sede di progettazione planivolumetrica si dovrà valutare l'altezza massima degli edifici in relazione all'orografia del terreno e all'altezza degli edifici circostanti".



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Libertà' n.1 Cap 42013
Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356
Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -mail: urp@comune.casalgrande.re.it Sito internet: www.comune.casalgrande.re.it

- Aspetti ambientali:

"tenere in considerazione la componente acustica in fase di progettazione edilizia, con particolare riferimento agli edifici posti sul lato est del comparto, prevedendo un'adeguata organizzazione interna degli ambienti abitativi e soluzioni tecniche utili ad ottimizzare il comfort acustico;"

"effettuare una verifica strumentale a fine lavori, volta ad accertare il rispetto dei limiti previsti dalla normative vigente in materia di rumore, valutando l'eventuale necessità di prevedere ulteriori misure di mitigazione utili a garantire il rispetto di tali limiti di legge;"

"visto quanto riportato nel Rapporto ambientale preliminare in cui in sede di Progetto unitario convenzionato sono previsti approfondimenti in merito alla variazione delle superfici impermeabilizzate ed al relativo carico idraulico, in fase di attuazione le soluzioni tecniche e le modalità di gestione del carico idraulico stesso dovranno essere concordate con l'Autorità competente in materia idraulica;"

"con riferimento al settore idrico si chiede di prevedere le opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento agli artt. 79 ed 85 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia; in particolare, al fine di limitare, per quanto possibile, l'incidenza dei prelievi idrici, si chiede di valutare la previsione di strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad es. per usi irrigui delle aree verdi);"

"vista anche la collocazione dell'area di intervento entro la Zona di Protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Scandiano (art. 93 Norme di attuazione del PTCP 2010), si chiede di progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n. 19/2003 e successive direttive e circolari esplicative);"

"con riferimento alle operazioni di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e "bonifica", dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti;"

In sede di progettazione esecutiva verranno tenute in considerazione tutte le osservazioni ricevute e verranno messe in atto tutte le misure e gli accorgimenti tecnici che si renderanno necessari nel rispetto delle normative vigenti.

- Aspetti geologici e sismici:

"verificare la rispondenza dei valori dei fattori di amplificazione F.A. indicati per l'areale "Poggio 70" con quelli ricavabili utilizzando le nuove tabelle (cfr. Allegato A2) e di apportare gli eventuali aggiornamenti."

Dalla nota del Geol. Stefano Castagnetti allegata alla controdeduzione dell'Arc. Altana si evince il rispetto di quanto richiesto dalla Provincia di Reggio Emilia.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Libertà' n.1 Cap 42013
Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356
Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -mail: urp@comune.casalgrande.re.it Sito internet: www.comune.casalgrande.re.it

BORGO MANZINI

- Aspetti urbanistici:

“si evidenzia che alcuni degli usi insediabili nel comparto non appaiono coerenti con la posizione centrale dell'area e la sua destinazione prevalentemente residenziale: si chiede per questo di eliminare dalla gamma di funzioni previste gli usi U36 “artigianato produttivo” e U38 U40 “laboratori di ricerca e ricerca applicata alla produzione”; riguardo alle funzioni U18 U20 “direzionale e attrezzature con forte concorso di pubblico” si chiede di valutare l'esistenza di viabilità e parcheggi adeguati a sostenere il carico urbanistico generato;”

Si procede con l'eliminazione degli usi U36, U38 e U 40.

Si ritiene che la viabilità esistente nella zona sia sufficiente ad assorbire l'aumento di carico urbanistico eventualmente generato dall'insediamento degli usi U18 e U20, in considerazione anche del fatto che tale incremento non sarebbe legato ad un traffico veicolare pesante.

In merito alla dotazione di parcheggi si allega l'elaborato n° 7 – ZT2: *Verifica dei parcheggi* della Variante al PRG vigente relativa alla zona di trasformazione ZT2 del capoluogo approvata con D.C.C. n° 123 del 30/09/2002 in cui si è fatta un'analisi puntuale della dotazione di parcheggi pubblici in relazione alla progressiva distanza dalla struttura Teatro/Biblioteca in relazione all'Ambito Boglioni. Essendo l'area oggetto dell'attuale variante limitrofa a quella presa in esame nella variante relativa alla ZT2, si ritiene che tale analisi possa costituire una fotografia delle dotazioni di parcheggi ad uso pubblico.

Al totale dei posti auto a disposizione (305), se ne devono poi aggiungere ulteriori 35 realizzati come extra-standard con il *Progetto Unitario di Inquadramento Urbanistico a Intervento Diretto Convenzionato* di Piazza Martiri della Libertà n° 6, a una distanza di circa 100 m dall'area oggetto della variante.

Considerando la situazione che genera la richiesta di parcheggi più alta e nello specifico quella in cui la capacità edificabile massima sia attuata solo per un 40% a destinazione residenziale e per il restante 60% a destinazione commerciale e direzionale a forte carico urbanistico, la richiesta di parcheggi dovuta ai nuovi usi insediati è comunque inferiore a quelli realizzati nel corso dell'intervento di Piazza Martiri della Libertà n° 6.

Se a questo si aggiunge che la variante dell'Ambito Borgo Manzini prevede già una dotazione di P1 rispondente a quanto richiesto dalla L.R. 47/78 e che l'attuazione delle previsioni di tale variante implicherà l'eliminazione di attività/residenze attualmente presenti nell'area, si ritiene la dotazione di parcheggi ad uso pubblico presenti nelle aree limitrofe a quella in oggetto sufficienti ad assorbire il potenziale aumento di carico urbanistico.

- Aspetti ambientali:

“in relazione all'ambito denominato “Borgo Manzini”, dovranno essere rispettate le condizioni contenute nel parere congiunto dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Distretto di Scandiano, prot. Ausl n. 2015/0061294 del 08/07/2015, e dell'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, prot. Arpa n. PGRE/2015/0005917 del 07/07/2015, in cui si rileva la necessità di limitare gli usi ammessi a quelli che presentano coerenza con il progetto complessivo e si propone l'eliminazione dell'uso U36 “Artigianato produttivo”;”

Si procede con l'eliminazione degli usi U36, U38 e U 40.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Libertà' n.1 Cap 42013
Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356
Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -mail: urp@comune.casalgrande.re.it Sito internet: www.comune.casalgrande.re.it

EX-POGGIO '70 e BORGO MANZINI

“considerato che le aree in oggetto ricadono all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura –settore di ricarica di tipo B, si chiede di prevedere tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere e interventi che possono eventualmente costituire centri di pericolo (dettagliati all'Allegato 9 delle Norme del PTCP 2010) connessi alla Variante in oggetto, conformemente anche alle misure previste dall'art. 45 delle norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle norme di attuazione del PTCP 2010”

In sede di progettazione esecutiva verranno tenute in considerazione tutte le osservazioni e prescrizioni ricevute e verranno messe in atto tutte le misure e gli accorgimenti tecnici che si renderanno necessari nel rispetto delle normative vigenti.

In sede di convenzionamento e di rilascio dei relativi titoli abilitativi per l'attuazione della variante in oggetto l'Amministrazione procederà alle verifiche delle disposizioni di cui al “Protocollo di legalità per la Prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica tra la Prefettura di Reggio Emilia e i Comuni della provincia di Reggio nell'Emilia” sottoscritto in data 22/06/2016.

Allegati:

EX- POGGIO '70

- Poggio 70_ Lettera integrazioni_2016-07-20 (redatta da Arch. Giuseppe Altana e Geol. Stefano Castagnetti)

BORGO MANZINI

- Tavola n° 7 – ZT2: Verifica dei parcheggi della Variante al PRG vigente relativa alla zona di trasformazione ZT2 del capoluogo approvata con D.C.C. n° 123 del 30/09/2002 (modificata con inserimento nuovo parcheggio di Piazza Martiri della Libertà realizzato con Permesso di Costruire n° 21 del 06/04/2009)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
“Pianificazione Territoriale”
(Arch.Giuliano Barbieri)

ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE
AI SENSI DELL'ART. 21 DEL D.LGS. 82/2005 E S.M.I