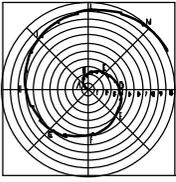


regione <b>EMILIA ROMAGNA</b>	provincia <b>REGGIO EMILIA</b>	comune <b>CASALGRANDE</b>	
via <b>VIA STATALE</b>	zona urbanistica <b>Comparto ZT.9a (nord - Colorificio A.S.)</b>		
committente <b>ASAP srl</b>	<b>2° VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>		
progettista <b>ASCARI ing. VITTORIO</b> Albo ingegneri di Modena n. 1092	titolo <b>RELAZIONE TECNICA</b>		tavola <b>10/a V2</b>
project management		scala 1:500	operatore 65
 <b>tecne</b> <b>Engineering s.r.l.</b> <small>41049 SASSUOLO (Mo) - ITALY - Via Tien an Men n.9 - Scala D  Tel. 0536803850 Fax 0536800735 E-mail: tecne@tecnengi.com</small>			data <b>AGOSTO 2017</b>
file 091323 - ASAP srl - Esecutivi U2 e PdC U1 (AR2) - Tav. 10/a V2 - Planim.n. 232			

**INTEGRAZIONE DEL 29/08/2017**

## **SECONDA VARIANTE NON ESSENZIALE**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**Comparto ZT. 9° Nord - Colorificio A.S.**

**COMUNE DI CASALGRANDE**

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **1. *Riferimenti normativi***

L'area oggetto di intervento è ricompresa entro la più ampia Zona di Trasformazione, soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, già convenzionato il 02/07/2010 con atto autenticato nelle firme del Segretario comunale di Casalgrande e registrato a Reggio Emilia il 12/07/2010 al n. 46 serie 2. Il vigente R.U.E. recepisce la convenzione in essere.

L'area è catastalmente identificata al NCEU al F.oglio 23, mappale 1054 derivante dalla fusione dei precedenti mappali 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, in attesa di nuovo frazionamento, in adeguamento ai contenuti della presente variante.

L'area in proprietà interessata assomma a 25.243 mq dei quali 21.981 mq perimetrati da comparto, per una superficie edificabile di 6.200 mq totalmente ad uso residenziale.

Il disegno urbanistico dell'area è fortemente condizionato e di conseguenza caratterizzato dalla fascia di rispetto cimiteriale all'interno della quale viene prevista una area di circa 8.409 mq (di cui 2643 mq fuori comparto) di verde in cessione, dalla previsione di una fascia di verde attrezzato con pista ciclabile lungo Via Statale, dalla fascia di rispetto dal metanodotto SNAM esistente che attraversa il comparto e dalla previsione di collegamento viario tra via Statale e via Liberazione attraverso il prolungamento di via XX Settembre.

Per quanto non previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.P., allegate alla presente variante, valgono le prescrizioni derivanti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente alla data di approvazione del P.P. convenzionato in data 02/07/2010, e del relativo R.E. del Comune di Casalgrande.

I parametri urbanistici ed edilizi fissati dalla Variante al PRG sono:

- ST = 25.103 mq dei quali 21.981 mq perimetrati da comparto
- SC = 6200 mq
- P.6 = verde attrezzato 6 mq/ 40 mq SC
- S.5 = spazi pubblici a parco e per lo sport 10 mq/ 40 mq SC
- S.5 = parcheggi pubblici 25 mq / 150 mq SC
- P.1 = parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico 1 posto auto x alloggio
- P.3 = parcheggi privati 1 posto auto coperto per alloggio

## **2. Progetto**

Il Subcomparto oggetto del presente piano particolareggiato comprende un'area delimitata a est da via Liberazione e dal cimitero di Casalgrande, a sud dal subcomparto denominato nella scheda normativa ZT. 9b (sud - ex SACMI), area anche questa soggetta a riqualificazione, a est da via Statale e a nord da via XX Settembre e da una area urbanizzata.

Morfologicamente l'area si presenta in pendenza verso ovest con un dislivello di circa 3 metri tra via Statale a est e via Liberazione a ovest.

Come stabilito nelle schede indicative per l'assetto distributivo del vigente P.R.G., il progetto si sviluppa tenendo conto del rispetto cimiteriale a ovest e della fascia di verde attrezzato con pista ciclabile lungo via Statale a est. In particolare per la ciclabile è previsto un collegamento alla ciclabile esistente che si trova lungo via Liberazione attraverso un percorso che attraversa tutto il comparto.

Le modifiche apportate al progetto da questa 2° variante non sostanziale al Piano Particolareggiato riguardano:

- Lo spostamento verso nord dell'immissione su via Liberazione del prolungamento di via XX Settembre, di collegamento fra Via Statale e Via Liberazione. Tale spostamento è dovuto alla presenza di derivazioni SNAM che non è possibile per normativa né mettere in protezione né tantomeno sovrappassare. Con lo spostamento si mantiene inalterata la fascia di terreno di 10 m asservita al metanodotto SNAM.

- Conseguenza diretta dello spostamento della strada è il ridimensionamento del parcheggio prima previsto tra la strada e il lotto D, pur garantendo un adeguato numero di posti auto a servizio dei lotti circostanti;
- Sempre per restare all'esterno della fascia asservita alla SNAM, si prevede lo spostamento del tracciato della ciclabile da sud a nord del grande parcheggio pubblico in fregio all'area verde, con l'ampliamento del medesimo per garantire il rispetto dello standard urbanistico, fermo restando la funzione di collegamento fra Via Statale-Via Liberazione-Cimitero;
- La ridefinizione delle U.I. che compongono le sequenze di villette a schiera, effettuata sulla base di uno studio più approfondito della tipologia edilizia anche condizionato dai riscontri commerciali di quest'ultimo periodo, che hanno portato alla necessità di individuare tipologie con dimensioni più ridotte, per contenere il costo complessivo.

In particolare nel lotto D la previsione di un condominio da 8 alloggi è sostituita da 4 villette a schiera ed è prevista la possibilità di dividere in due unità abitative il lotto C: **rispetto alla**

precedente variante di cui alla Del. G.C. n.47 del 23/04/2015  
variano pertanto le tipologie dei due lotti D e C.

Nella tavola “Unica”, con la sovrapposizione del piano vigente con la variante, sono evidenziate le modifiche che si apportano con la presente variante.

Nel rispetto di quanto previsto nelle NTA della presente variante in sede esecutiva sarà possibile variare il numero complessivo delle unità abitative da 41 (indicate nel progetto) a 49, coincidente con il numero di parcheggi P1 individuati nel P.P., rispettando i limiti di edificabilità (vedi tavola n. 5 V2) e fermo restando la SC massima di 6.200 mq edificabile.

L'unità immobiliare tipo sarà la villetta a schiera con garage privato e giardino di proprietà, ma in esecutivo saranno possibili variazioni tipologiche, pur mantenendo materiali, forme e linee compositive uniformi, per rispondere ad una richiesta di mercato in continua evoluzione ed assecondare le esigenze e le possibilità dei futuri acquirenti.

I nuovi fabbricati saranno realizzati con materiali, forme e linee compositive uniformate e similari tra loro, con l'intenzione di creare l'unitarietà formale per tutto il comparto. Le coperture sono previste in parte piane e in parte a falde inclinate lineari, purché sufficienti a contenere i pannelli fotovoltaici e con orientamento prevalente a sud, per il recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia solare.

Viene sostanzialmente confermato l'impianto urbanistico dell'intervento, con due tratti di viabilità a fondo cieco che si dipartono da via XX Settembre e dal suo prolungamento.

### **3. *La vegetazione***

Vengono sostanzialmente confermate le precedenti scelte progettuali riguardo le opere a verde, privilegiando specie autoctone sia arboree che arbustive.

La pista ciclabile lungo la Via Statale e la nuova viabilità di collegamento tra via Statale e via Liberazione, attraverso il prolungamento di via XX Settembre, saranno costeggiate da filari di carpini (*Carpinus Betulus Pyramidalis*), alberi con propensione alla

crescita in altezza, dalla forma compatta e di dimensioni contenute in larghezza, indicati a caratterizzare i percorsi.

Al confine con il cimitero, a delimitare l'area verde pubblica, sarà piantumato un filare di Carpino Bianco, Acero Campestre e Orniello in alternanza. Tali essenze saranno intervallate da una siepe campestre costituita da arbusti di Prugnolo, Evonimo, Sanguinello, Pallon di Maggio e Nocciolo.

L'andamento sinuoso del tratto di pista ciclopedonale di nuova realizzazione che collegherà il suddetto parcheggio con quello esistente, posto sul lato est del cimitero, sarà sottolineato da una serie di alberi quali: Carpino bianco, Acero campestre e Orniello, intervallati dalla siepe campestre sopra descritta.

Nelle aree verdi più aperte a prato sono stati previsti alberi ornamentali isolati del tipo Acero saccharino a ceppaia e Acero Platanoide "Crimson King" e gruppi di arbusti ornamentali composti da Sanguinello e Nocciolo.