Comune di Casalgrande
Provincia di Reggio Emilia

VARIANTE parziale AL RUE e al PSC VIGENTE
per la Riqualificazione urbana
dell'ambito "Borgo Manzini"
(Località: Boglioni via A. Moro/via K. Marx)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

proponenti:

Manzini Alberto, nato a Casalgrande (RE) il 24.11.1953, codice fiscale MNZLRT53S24B893L
in qualità di amministratore delle società:

- Melgi di Manzini Alberto & C. s.n.c.,
con sede in Casalgrande (RE)
Via Aldo Moro 2/A, partita IVA codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Reggio Emilia 0144600353,
numero di iscrizione R.E.A. RE-186175,

- Manzini & Co. dal 1938 srl,
con sede in Casalgrande (RE) alla Via Aldo Moro 2,
partita IVA codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Reggio Emilia 02056970359, numero di iscrizione R.E.A. RE-247571,

Casalgrande 28-09-2021

1. INTRODUZIONE

Con la presente istanza, si propongono alcune significative Varianti al RUE e al PSC vigenti, riferendosi in particolare all'apparato documentario richiamato dagli strumenti urbanistici generali e introdotti con la precedente Variante specifica approvata con decreto n. 28/2017 il Presidente della Provincia per l'ambito denominato "Borgo Manzini" a Boglioni di Casalgrande;
Questa relazione descrive le motivazioni e le considerazione che ci hanno portato a formulare la presente proposta.

2. ITER AMMINISTRATIVO E ATTO DI ACCORDO DEL 2012

- Il Comune di Casalgrande, nel febbraio dell'anno 2008, ha bandito un concorso di idee "per la nuova centralità di Casalgrande" denominato "neo Urbano" in cui intendeva "….valutare la soluzione più idonea per la riqualificazione del centro cittadino del capoluogo di Casalgrande..." .
Muovendo dagli esiti e dagli spunti offerti dal concorso di idee, il Comune ha attivato un percorso di approfondimento finalizzato a verificare la possibilità di dare concreta attuazione al fondamentale interesse pubblico connesso all'attuazione, entro tempi certi e il più possibile rapidi, degli interventi di rigenerazione e di riqualificazione del centro cittadino del capoluogo di Casalgrande, ed in particolare del Borgo Manzini (per le ragioni ci cui sopra) mediante la creazione di una nuova centralità urbana in un contesto di condivisione con i proprietari delle aree e delle unità edilizie interessate dagli interventi medesimi nonché di minimizzazione degli oneri finanziari posti a carico dell'ente pubblico.

- in data 12/12/2012 rep. n. 9623, a ministero del Segretario Comunale Dott. Gregorio Martino, è stato sottoscritto tra il Comune di Casalgrande, la Società Manzini&Co. dal 1938 S.r.l, CIR Food-Cooperativa Italiana di Ristorazione società cooperativa, l'atto di Accordo, ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale n. 20/2000 smi e dell'art. 11 della Legge n.241/90 smi, relativo agli interventi di riqualificazione urbana dell'ambito denominato "Borgo Manzini" (via A. Moro/via K. Marx - Loc. Boglioni);

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13/04/2015 è stato adottato, ai sensi dell'art. 28 e dell'art. 43 della Legge Regionale n. 20/2000 smi, secondo le procedure previste dall'art.32 c.3 della citata legge, il Piano Strutturale Comunale PSC;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 13/04/2015 è stato adottato, ai sensi dell'art. 29 e dell'art. 43 della Legge Regionale n. 20/2000 smi, secondo le procedure previste dall'art. 33 c.4bis della citata legge, il Regolamento Urbanistico Edilizio comunale RUE;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 13/04/2015 sono state adottate, ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della Legge Regionale n.20/2000 smi, e procedure previste di cui all'art. 14 della Legge Regionale n. 47/78 smi, le due varianti parziali al PRG vigente relative all'ambito ex Poggio'70 e Borgo-Manzini/Neo urbano;

- Fanno parte della variante adottata d.C.C. n. 37 del 13/04/2015:
  - Relazione illustrativa;
  - Relazione Rapporto Preliminare procedura di "Valutazione Ambientale Strategica V.A.S" (ai sensi del D.Lgs n.152/2006 smi);
  - Valsat (documentazione del PSC) - Relazione Geologica (documentazione quadro conoscitivo, elaborati B1., B5. e B6. del PSC)

- AUSL e Arpa distretto di Scandiano ha espresso parere favorevole in data 7/07/2015 prot.n.PGRE/2015/5917 e prot.n.PGRE/2015/5916 ;

- Comando Marittimo Nord (ufficio Demanio delle infrastrutture – Emilia Romagna Bologna) ha espresso parere favorevole in data 30/06/2015 prot.n.6735;

- la Provincia di Reggio Emilia, con Decreto del Presidente n. 47 del 20/04/2016 ha formulato riserve e osservazioni alla Variante specifica ed ha escluso la variante dal procedimento di Valutazione Ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006 in quanto ha ritenuto che gli interventi previsti non

determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente, a condizione che siano rispettate determinate prescrizioni;

- il Comune di Casalgrande, con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 09/11/2016, ha controdedotto alle riserve e osservazioni della Provincia accogliendole favorevolmente ;

- Con decreto n. 28/2017 il Presidente della Provincia ha approvato, ai sensi del 7^ comma art. 14 LR 47/78, la Variante specifica al PRG adottata dal Comune di Casalgrande con deliberazione consiliare n. 37 del 13/04/2015 e controdedotta con deliberazione consiliare n. 56 del 09/11/2016;

3. ALLEGATI variante approvata e comparazione con gli allegati proposti in variante

Il PSC vigente, nella specifica SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART. 6.3) R.2., richiama più volte l'apparato documentale "previsto dalla variante parziale al PRG per la riqualificazione urbana dell'ambito "Borgo Manzini". SI tratta della variante approvata con Decreto del Presidente della provincia n. 47 del 20/04/2016, che è composta da 11 Allegati, che verrebbero sostituiti dai rispettivi nuovi Allegati che mantengono la medesima intitolazione al solo fine di per rendere più immediato il confronto. Nella tabella sottostante si riportano nella prima colonna l'elenco degli allegati approvati con la variante al PRG, e nella seconda i rispettivi ALLEGATI che si propone di sostituire.

ALLEGATI alla variante approvata con Decreto del Presidente della provincia n. 47 del 20/04/2016	**"Nuovi" ALLEGATI proposti in variante che sostituiscono i rispettivi precedentemente presentati**
ALLEGATO A fg1 Estratto PRG vigente (tavola P-7) (tavola S-2)	ALLEGATO A-1 Estratto di RUE vigente tav.1 b SALVATERRA-BOGLIONI
ALLEGATO A fg2 Estratto PRG vigente (tavola S-2)	ALLEGATO A-2 ESTRATTO DI RUE - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI NUCLEI STORICI 3 – Boglioni
	ALLEGATO A-3 PSC_Tav1_Assetto strutturale di progetto
ALLEGATO B Estratto dalla planimetria catastale recante l'individuazione del "Borgo Manzini";	invariata
ALLEGATO C Estratto di PRG vigente (tavola P-7) con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre sub-comparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Piano di Recupero	ALLEGATO C ESTRATTO DI RUE - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI NUCLEI STORICI 3 – Boglioni - con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre sub-comparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Permesso di costruire convenzionato
ALLEGATO D Estratto di planimetria catastale con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre sub-comparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Piano di Recupero	ALLEGATO D Estratto di planimetria catastale con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre sub-comparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Permesso di costruire convenzionato
ALLEGATO E Estratto catastale ed elenco proprietà delle aree coinvolte dalla variante	ALLEGATO E Estratto catastale ed elenco proprietà delle aree coinvolte dalla variante – 3 pagine
ALLEGATO F Elaborato recante il calcolo dell'indice medio di zona	invariata
ALLEGATO G Rilievo fotografico della zona	invariata
ALLEGATO H Scheda Normativa e Scheda di Assetto Urbanistico	ALLEGATO H Scheda Normativa di Assetto Urbanistico
ALLEGATO I Progetto di Piano di Recupero del sub-comparto B del comparto "Borgo Manzini" - Schema planialtimetrico	ALLEGATO I Scheda grafica di assetto urbanistico

ALLEGATO L Elaborato planimetrico per la visualizzazione grafica del "area in diritto di superficie" e del "area di cessione in proprietà"	ALLEGATO L PSC_Tav1_NORME DI ATTUAZIONE – ALLEGATO 2 – SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART. 6.3) R.2.
ALLEGATO M Bozza atto di Accordo Neo urbano (ai sensi dell'art.18 LR n.20/2000 e artt.10.11 Legge n.241/90 smi)	Invariata – non allegata

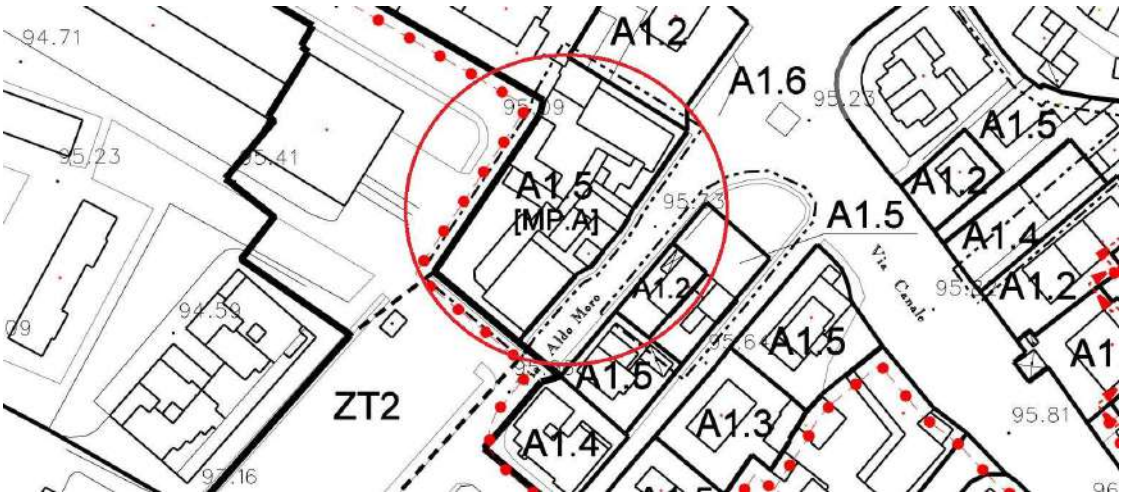
4. PROPOSTA DI VARIANTE per modifiche al perimetro dei sub-comparti e alla "scheda grafica di assetto urbanistico"

Rispetto al assetto proprietario del 12/12/2012, data nella quale è stato stipulato l'atto di accordo citato al primo capitolo, la ditta proponente ha acquistato delle ulteriori proprietà all'interno del comparto, che la mettono ora in condizione di attuare una proposta diversa, che consente di ricomporre un fronte unitario e compatto lungo Via Moro.
Nella proposta di variante il sub-comparto B si allarga per includere l'edificio catastalmente identificato al foglio 13 mappale123, e di conseguenza si riduce il sub-comparto C. Il perimetro dell'intero comparto resta invariato. Le modifiche sono evidenziate nel allegato D-sovrapp.
La nuova scheda di assetto urbanistico (Allegato I) prevede la ricomposizione del fronte su via Moro, e uno sviluppo dei volumi in alzato del tutto simile ai fabbricati adiacenti.
Vengono mantenute le altre indicazioni progettuali, che nascevano dalla riflessioni operate per il concorso "Neo urbano" come la la creazione di un percorso pedonale tra via Karl Marx e via Aldo Moro, la vocazione commerciale, la conservazione di una edilizia tipica della città storica, la sistemazione d'arredo degli spazi liberi, il tutto da concordare nel dettaglio in fase di convenzionamento del titolo edilizio.
Cambia quindi la superficie fondiaria e territoriale del sub-comparto B e di conseguenza i parametri urbanistici. Resta comunque invariata il parametro della Utilizzazione Fondiaria, determinato secondo i criteri indicati in Allegato F, ovvero come 50% dell'indice medio di zona (DM 2/4/68 n. 1444).

5. PROPOSTA DI VARIANTE per insediamento Uso C.2.1 (medio piccola struttura di vendita alimentare).

Il P.R.G. pre-vigente indicava come insediata una struttura di vendita medio Piccola Alimentare, ovvero con Superficie di vendita compresa fra 250 e 1500 mq. Si tratta del negozio di proprietà della ditta proponente, che affaccia su Via Moro al civico n. 2. Nella zona A1.5. era previsto dal PRG la possibilità di insediare U 21, riguardante le medio piccole strutture di vendita come uso associato, ovvero fino al 30% della S.C dell'intera unità edilizia; (art.5 comma 3 NTA PRG previgente.).

Estratto di PRG pre-vigente: la dicitura MP.A. è l'acronimo di Medio Piccola Alimentare



Le norme di PSC “adottato con D.C.C. 35 del 13/04/2015”al art. 6.17: Strategie del PSC in ordine alle politiche di valorizzazione commerciale, riporta fra le previsioni di PSC/RUE/POC una medio piccola struttura di vendita alimentare per la zona Boglioni A1.5 (Manzini).

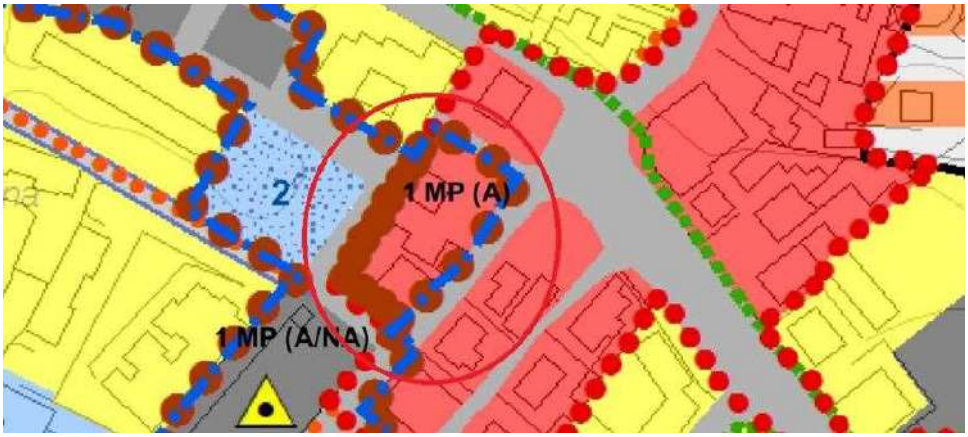
PSC adottato D.C.C. n. 35 del 13/04/2015 – tabella articolo 6.17

b) Interventi all’interno degli ambiti consolidati:

PRG previgente (previsione)		Esistenti al 31/12/2014	Previsioni PSC/RUE/POC
Zona	**Destinazione**		**Destinazione**
Boglioni A1.5 (Manzini)	1MP (A)	1MP (A)	1MP (A)

Successivamente, in fase di controdeduzione, la previsione della tabella articolo 6.17 di PSC è stata tolta, ma è rimasta nella cartografia di RUE che tutt’ora prevede per il comparto una struttura di vendita Medio Piccola Alimentare 1MP(A).

Estratto di RUE vigente: la dicitura MP.A. è l’acronimo di Medio Piccola Alimentare



Il PSC “adottato” D.C.C. n. 35 del 13/04/2015 quindi riteneva “sostenibile” la presenza di una Medio Piccola struttura di vendita alimentare in centro a Boglioni. Nei documenti approvati e nella relazione di controdeduzione, non vi sono specifiche motivazioni legate alla cancellazione di tale previsione, pertanto si ritiene che la scelta sia la diretta conseguenza della adozione della specifica variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 13/04/2015, quella legata a sopra citato Accordo art.18 della L. R. n. 20/2000 denominato “Borgo Manzini.

Il motivo per cui la specifica variante per il “Borgo Manzini” approvata con decreto del Presidente della Provincia n. 28/2017, non prevedeva la possibilità di insediare una MP(A) era sostanzialmente dovuta all’impossibilità fisica di reperire i necessari spazi all’interno degli edifici ristrutturati.

In questi ultimi anni la proprietà proponente ha acquistato gli immobili limitrofi che precedentemente appartenevano alla CIR Food-Cooperativa Italiana di Ristorazione nonché il piccolo edificio su Via Moro che apparteneva ai sig.ri Incerti Massimini Norma e Torricelli Franco.
Questo ampliamento e la conseguente ricomposizione del assetto proprietario consente oggi di prevedere a piano terra una spazio adeguato all’insediamento di una MP(A) ed è diventato possibile dare attuazione alla previsione del PSC così com’era nella versione adottata.

Va inoltre precisato che la ditta “Manzini & Co”, che propone la presente Variante, è la titolare del piccolo supermercato alimentari presente all’angolo fra Via Moro e Via Buozzi, che è di poco inferiore ai 250 mq di Superficie di Vendita; con l’approvazione della presente variante, sarà possibile trasferire l’attività di pochi metri e allargarla. Lo schema di assetto urbanistico consente di realizzare circa 440 mq commerciali a piano terra, e anche occupando gli spazi in proprietà inseriti nel sub-comparto C la nuova attività verrebbe ad avere non più di 600 mq di superficie di vendita. Si tratterebbe comunque di un negozio di modeste dimensioni adatto però a soddisfare un clientele residente che predilige piccoli spostamenti pedonali.

Le motivazioni inserite nel PSC in merito alla opportunità, necessità e sostenibilità di una previsione che consenta l'insediamento di una MP(A) restano tutt'ora attuali e vale la pena citare alcuni passaggi contenuti nella Relazione Illustrativa a corredo del PSC vigente:

pag. 71: " …. il settore commerciale registra oggi a Casalgrande un deficit evidente di presenza nel territorio comunale …."
"Le politiche di settore del Commercio rappresentano quindi per il PSC un tassello importante del proprio progetto di riqualificazione (e valorizzazione) urbana investendo in primo luogo le aree centrali del capoluogo"
"La manovra di riqualificazione delle aree centrali del capoluogo si trova quindi a realizzare una azione contestuale di aumento dei livelli di polarizzazione commerciale, di riqualificazione della rete di vicinato e di integrazione dell'offerta commerciale su suolo pubblico, tutto operando entro ambiti
integrati e circoscritti che, come le aree centrali del, capoluogo - consentono a nuove polarizzazioni commerciali di fruire di una doppia accessibilità: pedonale dall'interno e veicolare dall'esterno. "

Nei capitoli seguenti si dimostra come il capoluogo si sufficientemente dotato di parcheggi, e capace di sopportare l'incremento di carico urbanistico generato dalla nuova superficie commerciale.

La "scheda normativa di assetto urbanistico adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 13/04/2015, così come controdedotto delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 09/11/2016, prevedeva i seguenti Usi secondo le definizioni che ne dava il PRG pre-vigente:

"Usi della zona omogenea A (art.57 c.8 delle NTA di PRG vigente)
Si prevede :

- Funz. Principali:
U1 : Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari,
U2 : Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
U3 : Abitazioni per custodi.
U4 : Uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, ambulatori, ecc.), studi professionali, agenzie e sportelli bancari.
U6 : Uffici pubblici (sedi decentrate della Pubblica Amministrazione, servizi sanitari, ecc.).
U7 : Artigianato di servizio alla persona.
U8 : Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita.
U10 : Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative (pubbliche e private) di interesse locale.
U15 : Parcheggi pubblici di interesse locale.
U18 : Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi S.C.p maggiore di 300 mq.
U20 : Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative e comunque tutte quelle aventi S.C.p maggiore di 300 mq di S.C.p.
U23 : Pubblici esercizi.

- Funz. Associate: solo il 30% della SC
U37 : Artigianato di servizio fino a mq. 200 di S.C.p
U39 : Servizi tecnici e informatici.

- Funz. Complementari: nessuna
Piani terra: prevalentemente commerciali "

In realtà anche questo primo elenco prevedeva delle ampie limitazioni rispetto a quanto indicato al citato art.57 c.8 del PRG previgente, in quanto mancavano: U5, U9, U11, U12, U16, U19, U24, U35, U52, U62, U63, U21, U31, U61, U28, U34, U36, U38, U40. Questi ultimi tre USI, erano inizialmente previsti, ma sono stati stralciati in fase di controdeduzioni.
Non era previsto nella variante specifica approvata nel 2016 l'uso U21 per attività di commercio per medie strutture di vendita (superfici comprese tra 250 mq. e 2.500 mq. di sup. di vendita Sv), e questo ha generato la sua cancellazione in fase di controdeduzione allo strumento urbanistico generale.

Con la presente proposta si chiede di mantenere l'impostazione originaria del PSC, ovvero di prevedere per il comparto in oggetto degli USI in coerenza con gli usi proposti dal RUE per i nuclei storici, ma di attualizzarne le definizioni contenute nell'allegato H, perché quella vigente fa ancora riferimento alle vecchie definizioni di PRG.
Si chiede inoltre di inserire esplicitamente la possibilità di insediare l'uso "C2.1- medio piccola struttura di vendita alimentare con SV compresa tra 250 e 1.500 mq ", con la possibilità ch la stessa possa estendersi anche nei fabbricati di proprietà del proponente e rimcompresi nel sub-comparto C.

In sintesi si propone che l'elenco degli "USI AMMESSI" indicato nella "scheda normativa di assetto urbanistico" sia il seguente:
Usi ammissibili nei Nuclei storici (art. 6.1. c. 3 RUE vigente):
- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso S1: pubblica amministrazione
- uso S4: organizzazioni associative e culturali
- uso S5: organizzazione del culto religioso
- uso S7: attività sportive
- usi appartenenti alla funzione ricettive, turistiche, ludiche (T).
- uso Z4: autorimesse non pertinenziali

Piani terra: prevalentemente commerciali
E' altresì insediabile nei sub-comparti B e C l'uso: C2.1- medio piccola struttura di vendita alimentarie compresa tra 250 e 1.500 mq di superficie di vendita,

6. PROPOSTA DI VARIANTE per consentire di intervenire direttamente con PDC convenzionato

In considerazione del fatto che l' "ALLEGATO I: scheda grafica di assetto urbanistico", e "ALLEGATO H: scheda normativa di assetto urbanistico", entrambi parte della presente variante, definiscono in gran parte gli elementi caratterizzanti e invarianti dello sviluppo planovolumetrico, si chiede di poter operare con intervento diretto convenzionato, ovvero con Permesso di Costruire Convenzionato, che ha come riferimento l'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, e art. 4 della LR 24/2017.

7. PROPOSTA DI VARIANTE per consentire la monetizzazione parziale dei parcheggi P1 e P3

Boglioni è il centro amministrativo del comune di Casalgrande, ma a differenza di altri contesti urbani non è caratterizzato da edilizia storica, se non alcuni edifici isolati, e anche per questo non è presente viabilità di sezione limitata. Al contrario vi sono molte strutture edilizie moderne, le strade sono ampie, dotate di marciapiedi e di numerose aree di sosta, sia pubblica che privata. La permeabilità del tessuto edilizio di Boglioni rende accessibili con facilità tutti gli edifici e le funzioni insediate da tutte le aree parcheggio esistenti. In altre parole, si può considerare la peculiarità di questo centro urbano proprio in ragione della grande disponibilità di sosta e dell'accessibilità alla stessa da tutte le viabilità.
Entro 100 metri dall'area progetto ci sono 148 stalli di sosta, tutti accessibili con percorsi diretti, che diventano 491 estendendo la percorrenza a 200 metri, di cui 44 regolati a rotazione. Il tasso di occupazione, anche nel giorno e orario di massima affluenza non è mai tale da generare saturazione. Si veda in tal senso i successivi paragrafi 8.4. e 8.5., con un preciso rilievo della disponibilità di sosta nel centro urbano.

Pur in presenza di un sostenuto livello di domanda, dovuto a tutte le attività amministrative comunali e delle principali strutture pubbliche, si può considerare il centro di Boglioni sovradotato di sosta .
Il carattere contemporaneo prevalente nella struttura urbana di Boglioni è evidente sia nel linguaggio architettonico di molti edifici, sia nella dilatazione dello spazio pubblico dovuto all'ampiezza delle strade e delle aree di sosta. Questi fattori sviluppatisi nei primi decenni del dopoguerra, seppur funzionali alle necessità del traffico automobilistico, si sono tradotti nella perdita dell'aspetto storico identitario che caratterizza altri centri urbani e nella prevalenza, sia semantica che spaziale, della "città delle automobili" rispetto a quella delle persone. Da anni il Comune di Casalgrande sta cercando, con interventi di riqualificazione degli spazi urbani e degli edifici storici, di recuperare elementi che offrano alla centro di Boglioni il carattere di spazio a dimensione umana e in tale linea si inquadra anche il

presente intervento. In tal senso l'indirizzo assunto è quello di non amplificare oltre le reali necessità gli spazi destinati alle automobili, a favore del recupero di spazi destinati alle persone.

Lo schema dei parcheggi è indicato in "ALLEGATO I: scheda grafica di assetto urbanistico" proposta in variante, e prevede che si realizzi una unica batteria di parcheggi sul via Marx.
La limitatezza del fronte e le difficoltà nel realizzare di un piano interrato in un contesto così densamente edificato, consente di realizzare non più di 18 posti auto che saranno "parcheggi pertinenziali per la clientela" che così collocati risultano essere comodi e funzionali all'esercizio commerciale, e instaurano un rapporto di complementarietà con le attività serali del vicino Teatro.

La scheda normativa adottata con delibera C.C. n. 37 del 13/04/2015 (ALLEGATO H) prevedeva la possibilità di monetizzare i P1 non reperibili in loco, e ora si chiede di confermare tale possibilità, peraltro prevista dalle norme di RUE vigente, estendendola ai parcheggi pertinenziali. Restano esclusi per legge da questa possibilità di monetizzazione "parcheggi pertinenziali per la clientela" previsti per le medio-grandi strutture di vendita, per i quali si chiede venga applicata la riduzione prevista dal art. 5.2.5 lett d) del DCR N.1253/1999 nella misura del 50%.

Si ritiene che l'obbligo di integrale reperimento delle aree di parcheggio secondo lo standard di RUE, debba ritenersi secondario rispetto al prioritario interesse pubblico di cessione in favore del Comune dell'utilizzo degli spazi necessari per realizzare il collegamento tra l'ambito di piazza Ruffilli - via Karl Marx e la Via Aldo Moro e comunque rispetto al prioritario interesse pubblico di realizzazione di un intervento che, nella composizione degli spazi pubblici e aperti al pubblico, privilegi i profili di centralità urbana rispetto ai temi di infrastrutturazione per la mobilità di un'area che non è comunque in sofferenza sotto questo profilo;

7.1. parcheggi pertinenziali per la clientela DCR N.1253/1999 e s.m.i..

Il DCR N.1253/1999 e s.m.i. prevede al punto 5.2.4 la Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.
- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superfici di vendita: 1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;

Il DCR N.1253/1999 e s.m.i prevede inoltre al punto "5.2.5 Casi di possibile riduzione delle dotazioni" :

Nel nostro caso si tratta di una nuova medio-piccola struttura di vendita ricadente in centro storico e comporta aumento di carico urbanistico.
Trova applicazione il caso di possibile riduzione previsto dal seguente comma:

"d) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.
Nei suddetti casi il Comune può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri. "

Il RUE vigente, in tabella 1, richiama la possibilità di riduzione del 50% della dotazione di parcheggi nei casi previsti dalla DCR n. 1253/99 e smi, limitandola alle situazioni in cui l'intervento non comporta aumento di carico urbanistico.

Si tratta quindi di introdurre per l'intervento in oggetto e come elemento di variante, la possibilità di riduzione del 50% di parcheggi pertinenziali per la clientela previsti dalla DCR n. 1253/99 e smi anche nel caso di aumento del carico urbanistico e anche in deroga al c.3 art. 14,6 delle norme di RUE.

7.2. parcheggi pubblici P1 e parcheggi pertinenziali P3 in base agli usi secondo la Tab 1 di RUE

Le Norme di RUE prevedono al art. 14.6 i seguenti casi di possibile Monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali:

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici art. 14,6 comma 1, lett.a:
"a) qualora gli attuatori dimostrino l'impossibilità di reperire la totalità delle aree di cui alla lett. b comma 1 dell'art. 14.3 su spazi idonei all'interno dell'area oggetto dell'intervento o l'impossibilità ad attrezzare

superfici appositamente individuate dal RUE equivalenti a quelle non reperite, incrementate in misura corrispondente al valore totale da monetizzare“.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali art. 14,6 comma 1, lett.a:

“...il Comune può consentire la realizzazione degli interventi edilizi previa monetizzazione, effettuata con le medesime modalità e corrispettivi previsti per i parcheggi pubblici, delle aree ed opere, limitatamente ai seguenti casi:
- qualora sia dimostrata l’impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici compresi nel perimetro di nuclei storici;”

La Scheda normativa approvata con la variante del 2015 indica che : “Le superfici destinate ai P1 non reperibili in loco (per comprovata impossibilità derivante dalla conformazione dell’area) sono monetizzabili”.

Si tratta quindi di introdurre per l’intervento in oggetto e come elemento di variante, la possibilità di monetizzazione, sia dei Parcheggi Pubblici P1 si di quelli Pertinenziali
P3. anche in deroga al art.14.6 delle norme di RUE.

7.3. PGTU del novembre 2017.

Di seguito si riporta uno stralcio del art. 2.4.1. del PGTU del novembre 2017 dove si evidenzia come via sia una buona dotazione di parcheggi diffusa sul territorio del capoluogo:

“Le indagini effettuate durante la fase di Quadro Conoscitivo hanno fatto emergere come, a fronte di una buona distribuzione e quantità di dotazioni di parcheggi diffusa sul territorio(cfr. QC), la vera necessità fosse quella di studiare una riorganizzazione complessiva dell’offerta e della regolamentazione della sosta per il centro capoluogo (ZPRU) a fronte di un utilizzo disorganizzato delle dotazioni esistenti. Infatti, le indagini sulla sosta hanno dato i seguenti risultati

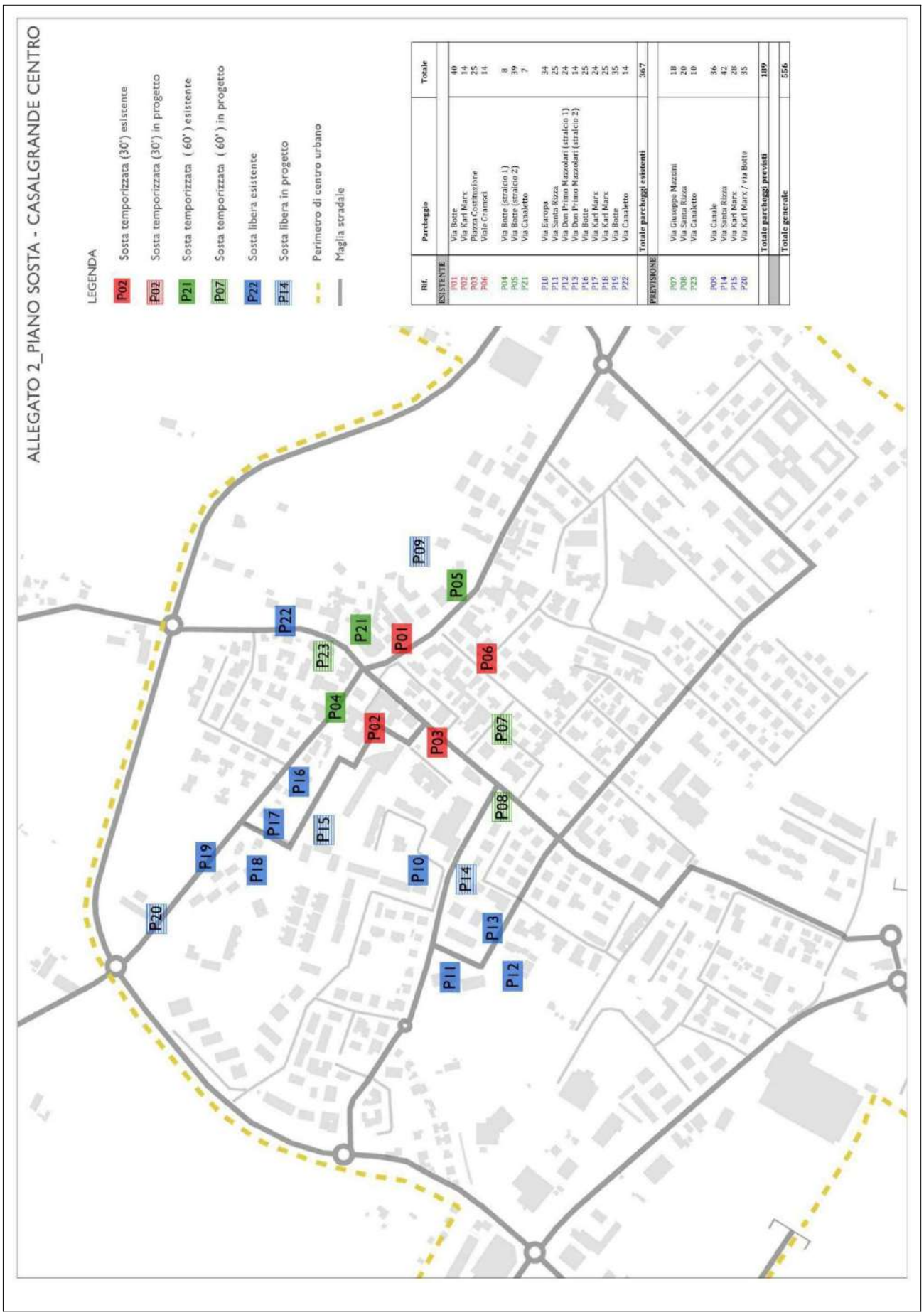


Fig. 2.6 Mappa della distribuzione dell’ occupazione dei parcheggi pubblici del centro di Casalgrande

La mappa evidenzia che:
• la dotazione dei parcheggi è buona e ben distribuita;
• la zona 1 che contiene le aree centrali della frazione è comprensibilmente la più utilizzata senza fenomeni evidenti di carenza di posti auto;
• non sono presenti altri fenomeni diffusi di carenza di posti auto, anzi si registra un forte sottoutilizzo delle dotazioni presenti nella altre zone adiacenti alla zona 1. “

Il PGTU riporta il piano Sosta per il centro di Casalgrande, dove vi sono indicate le dotazioni di parcheggi esistenti, e le previsioni futur.
Molte di queste oggi sono state realizzate, come ad esempio la P09, e P08, mentre si è più in ritardo rispetto alle misure legate alla temporizzazione. Segnale che vi è ulteriore spazio per incidere su una delle principali leve di regolamentazione della modalità di fruizione dei parcheggi nella direzione che favorisce la loro rotazione.

Si riporta di seguito l'allegato 2 del PGTU.



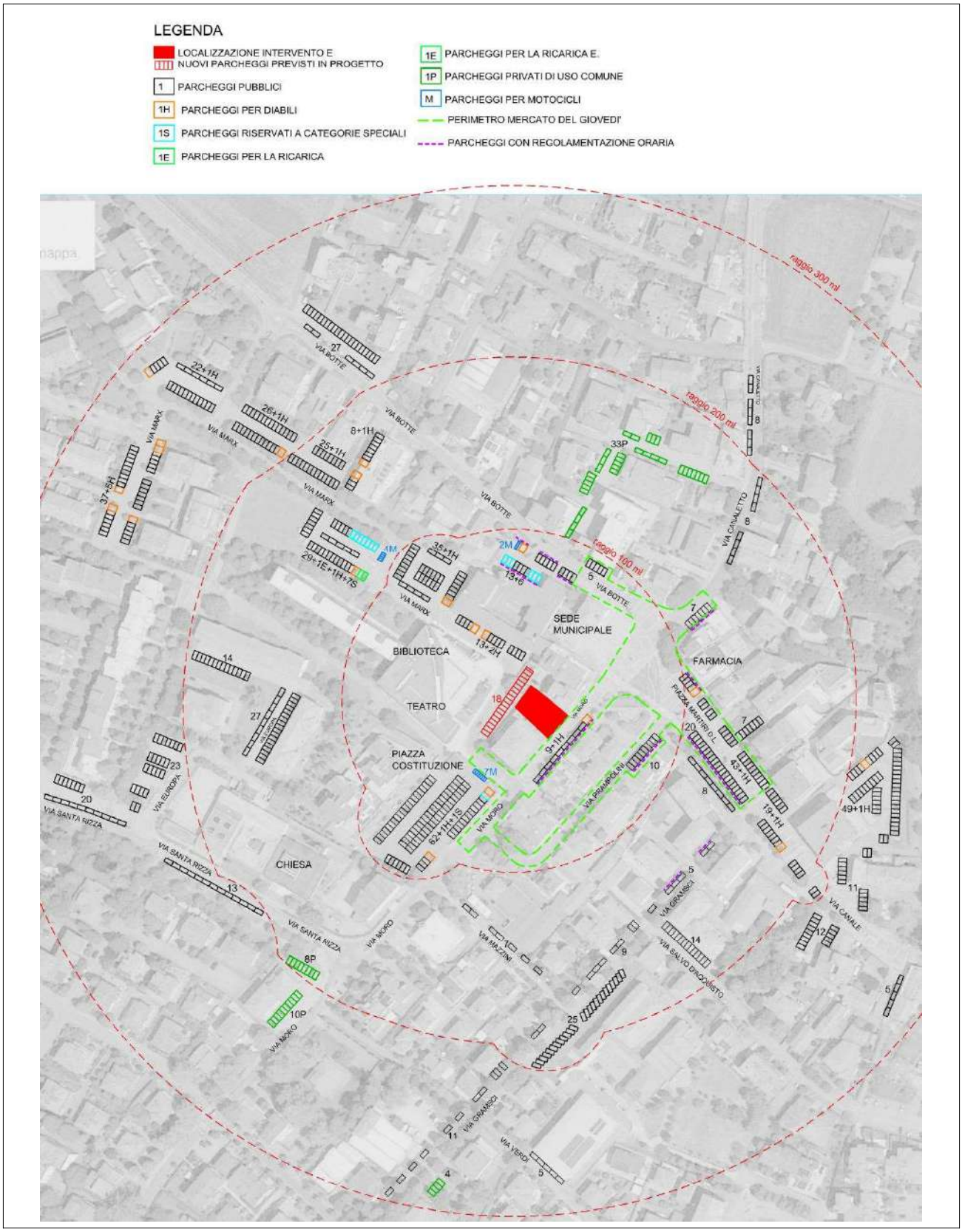
Rif.	Parcheggio	Totale
ESISTENTE		
P01	Via Botte	40
P02	Via Karl Marx	14
P03	Piazza Costituzione	25
P06	Viale Gramsci	14
P04	Via Botte (stralcio 1)	8
P05	Via Botte (stralcio 2)	39
P21	Via Canaletto	7
P10	Via Europa	24
P11	Via Santa Rizza	25
P12	Via Don Primo Mazzolari (stralcio 1)	24
P13	Via Don Primo Mazzolari (stralcio 2)	14
P16	Via Botte	25
P17	Via Karl Marx	24
P18	Via Karl Marx	25
P19	Via Botte	35
P22	Via Canaletto	14
	Totale parcheggi esistenti	**367**
PREVISIONE		
P07	Via Giuseppe Mazzini	18
P08	Via Santa Rizza	20
P23	Via Canaletto	10
P09	Via Canale	36
P14	Via Santa Rizza	42
P15	Via Karl Marx	28
P20	Via Karl Marx / via Botte	35
	Totale parcheggi previsti	**189**
	Totale generale	**556**

7.4. Aggiornamento Censimento parcheggi

Il PGTU, come indicato nel suo Allegato 2, prevede una serie di interventi, che sono stati in buona parte attuati. Per avere un quadro di maggior dettaglio, si è provveduto a fare un rilievo aggiornato e puntuale dei parcheggi esistenti nelle fasce di 100, 200 e 300 ml misurati dall'ingresso principale del punto vendita in progetto.

Si è operata una prima distinzione individuando quelli regolamentati da sosta oraria.
Si sono poi distinti per tipologia a seconda delle seguenti destinazioni:
- parcheggi pubblici
- parcheggi pubblici per disabili
- parcheggi riservati a categorie speciali, come ad esempio mezzi comunali, o taxi.
- parcheggi riservati per la ricarica dei veicoli elettrici
- parcheggi privati di uso pubblico.

Il tutto è riassunto e graficizzato nel seguente elaborato grafico:


LEGENDA
LOCALIZZAZIONE INTERVENTO E NUOVI PARCHEGGI PREVISTI IN PROGETTO
1 PARCHEGGI PUBBLICI
1H PARCHEGGI PER DIABILI
1S PARCHEGGI RISERVATI A CATEGORIE SPECIALI
1E PARCHEGGI PER LA RICARICA
1E PARCHEGGI PER LA RICARICA E.
1P PARCHEGGI PRIVATI DI USO COMUNE
M PARCHEGGI PER MOTOCICLI
PERIMETRO MERCATO DEL GIOVEDI'
PARCHEGGI CON REGOLAMENTAZIONE ORARIA
raggio 300 mt
raggio 200 mt
raggio 100 mt
SEDE MUNICIPALE
BIBLIOTECA
TEATRO
FARMACIA
PIAZZA COSTITUZIONE
CHIESA
VIA BOTTE
VIA MARX
VIA SANTA RIZZA
VIA MORO
VIA MAZZINI
VIA GRAMSCI
VIA CANALE
VIA SALVO D'ACQUISTO
VIA VERDI
VIA EUROPA
VIA CANALETTO
PIAZZA MARTIRI D.L.

7.5. rilievo parcheggi: grado di occupazione

In data 8 e 9 settembre sono stati eseguiti dei rilievi sulla dotazione dei parcheggi e il loro grado di occupazione presenti in tre fasce di 100, 200, 300 ml dalla struttura in progetto.

I rilievi sono stati eseguiti a diversi orari nel corso di una giornata assolata e infrasettimanale (Mercoledì 8-9-21) a partire dalle ore 7,30 di mattina, fino alle 19 di sera.

E' stato inoltre eseguito un rilievo nel giorno del mercato infrasettimanale del Giovedì mattina (09-09-2021), nell'ora di massima affluenza.

Non c'è motivo di estendere l'indagine ai giorni festivi o prefestivo, in quanto il centro di Boglioni ha un tessuto commerciale di debole richiamo, e in tali giorni la densità di occupazione dei parcheggi non raggiunge mai i picchi del giorno di mercato o dei giorni feriali.

Di seguito si riportano le tabelle con i dati emersi dai rilievi:

01 – RILIEVO - Parcheggi posizionati nel raggio di 100 ml dal intervento previsto in progetto

	O	P	H	S	E	PP		*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*
localizzazzione	disco orario	parcheggi liberi	disabili	categorie speciali	ricarica elettrici	privati di uso pubb.	totale	*08-09-21 Ore 7,30*	*08-09-21 Ore 10,30*	*08-09-21 Ore 12,30*	*08-09-21 Ore 16,00*	*08-09-21 Ore 19,00*	*08-09-21 Ore 11,00*
VIA MORO – mercato	30 min	9	1				10	2	5	6	9	7	
VIA BOTTE – mercato		5					5	4	5	5	4	3	
VIA BOTTE - inaco comune		13	2	6			21	12	14	13	11	18	10
VIA MARX – piazza URP		36	1				37	30	36	31	15	26	37
VIA MARX – lato biblioteca		13	2				15	13	14	13	10	13	14
P.ZZA COSTITUZIONE		62	2	1			65	22	54	53	50	38	63
VIA PRAMPOLINI-mercato	60 min	10					10	2	8	5	3	1	
totale parziale		**148**	**8**	**7**	**0**	**0**	**163**	**85**	**136**	**126**	**102**	**106**	**124**
grado di occupazione								52%	83%	77%	63%	65%	90%

02 – RILIEVO – Parcheggi posizionati nella corona compresa fra 100 e 200 ml dal intervento previsto in progetto

	O	P	H	S	E	PP		*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*	*rilievo*
localizzazzione	disco orario	parcheggi liberi	disabili	categorie speciali	ricarica elettrici	privati di uso pubb.	totale	*08-09-21 Ore 7,30*	*08-09-21 Ore 10,30*	*08-09-21 Ore 12,30*	*08-09-21 Ore 16,00*	*08-09-21 Ore 19,00*	*08-09-21 Ore 11,00*
PIAZZA MARTIRI D.L.-mercato	60 min	20					20	3	16	18	8	15	
PIAZZA MARTIRI D.L.-mercato		43	1				44	10	40	24	18	15	
PIAZZA MARTIRI D.L.		19	1				20	4	16	12	10	9	16
PIAZZA MARTIRI D.L./BANCA		8					8	2	4	5	3	3	8
PIAZZA MARTIRI D.L.-CIV 5		7					7	5	5	7	6	5	6
VIA CANALETTO-BANCA-mercato		7					7	1	6	3	4	1	
VIA CANALETTO		8					8	4	8	8	7	6	8
VIA BOTTE- STRADA PRIVATA						33	33	28	16	23	22	25	33
VIA BOTTE-EX SEGHER.		8	1				9	3	4	2	3	3	8
VIA MARX		25	1				26	11	25	24	14	9	25
VIA MARX-NAVE		29	1	7	2		37	22	28	19	22	19	28
VIA EUROPA -PEEP		14					14	7	2	3	4	8	5
VIA EUROPA -PEEP		27					27	10	7	6	8	11	16
VIA MORO/S.RIZZA		8					8	1	2	3	4	2	4
VIA MAZZINI		7					7	0	0	0	1	0	5
VIA GRAMSCI-SCUOLA		25					25	3	16	10	6	16	21
VIA GRAMSCI	60 min	5					5	0	4	2	2	4	6
VIA GRAMSCI		9					9	1	5	2	2	3	9
VIA SALVO D'ACQUISTO		14					14	8	14	8	7	10	14
totale parziale		**283**	**5**	**7**	**2**	**33**	**328**	**123**	**218**	**179**	**151**	**164**	**212**
grado di occupazione								38%	66%	55%	46%	50%	82%

03 – RILIEVO – Parcheggi posizionati nella corona compresa fra 200 e 300 ml dal intervento previsto in progetto													
	O	P	H	S	E	PP		rilievo	rilievo	rilievo	rilievo	rilievo	rilievo
localizzazzione	disco orario	parcheggi liberi	disabili	categorie speciali	ricarica elettrici	privati di uso pubb.	totale	08-09-21 Ore 7,30	08-09-21 Ore 10,30	08-09-21 Ore 12,30	08-09-21 Ore 16,00	08-09-21 Ore 19,00	08-09-21 Ore 11,00
VIA CANALE		12					12	8	7	7	8	7	8
VIA CANALE		5					5	0	0	0	3	3	1
VIA CANALE		11					11	3	6	6	8	9	8
VIA CANALE-EX MONTI		49	1				50	14	22	16	15	17	49
VIA CANALETTO		8					8	2	3	3	4	1	8
VIA BOTTE		27					27	17	10	12	3	9	15
VIA MARX – est		26	1				27	9	15	18	10	9	25
VIA MARX – ovest		22	1				23	10	8	9	8	8	20
VIA MARX – sud		37	5				42	21	12	18	20	28	24
VIA EUROPA – sala oratorio		23					23	11	5	12	7	10	19
VIA SANTA RIZZA – PEEP		20					20	5	4	3	2	4	11
VIA SANTA RIZZA-chiesa		13					13	3	4	2	1	5	10
VIA MORO/S.RIZZA						10	10	3	3	2	6	3	5
VIA GRAMSCI – lato ovest		11					11	2	3	1	4	3	4
VIA GRAMSCI – lato est		4					4	2	4	4	2	2	4
VIA VERDI palestra		4					4	2	0	1	3	4	5
totale parziale		**272**	**8**	**0**	**0**	**10**	**290**	**112**	**106**	**114**	**104**	**122**	**216**
grado di occupazione								39%	37%	39%	36%	42%	74%

04 – RILIEVO – Totale parcheggi posizionati entro un raggio di 300 ml dal intervento previsto in progetto													
	O	P	H	S	E	PP		rilievo	rilievo	rilievo	rilievo	rilievo	rilievo
localizzazzione	disco orario	parcheggi liberi	disabili	categorie speciali	ricarica elettrici	privati di uso pubb.	totale	08-09-21 Ore 7,30	08-09-21 Ore 10,30	08-09-21 Ore 12,30	08-09-21 Ore 16,00	08-09-21 Ore 19,00	08-09-21 Ore 11,00
TOTALE		**703**	**21**	**14**	**2**	**43**	**781**	**320**	**460**	**419**	**357**	**392**	**552**
grado di occupazione								41%	59%	54%	46%	50%	81%

7.6. Considerazioni preliminari

- Attualmente non vi sono stalli a pagamento nella frazione di Boglioni e i parcheggi regolamentati da disco orario rappresentano solo il 5,5% del totale dei parcheggi presenti in un raggio di 300 ml; Vi sono quindi ampi margini per regolamentare la sosta in maniera più restrittiva, che rappresenta una delle leve principali e più efficaci per influire sulle modalità di fruizione degli spazi e delle attività urbane

- Nella prima zona centrale, quella compresa nel raggio dei 100 ml, abbiamo 1 posto auto ogni 200 mq di superficie territoriale; Nella seconda fascia compresa fra 100 e 200 ml abbiamo una densità di 1 posto auto pubblico ogni 330 mq di superficie territoriale; Nella terza fascia compresa fra i 200 e i 300 ml, abbiamo una densità di 1 posto auto pubblico ogni 580 mq di superficie territoriale; - Vi è quindi una buona disponibilità di parcheggi pubblici nella zona più centrale, e nella fascia entro i 200 mt.

- Nel giorno di maggior affluenza, ovvero il giorno di mercato, in cui parte della dotazione di parcheggi viene sottratta per lasciare posto ai banchi espositivi, si raggiunge una saturazione nella fascia entro i 100 ml pari al 90%, e anche in questa occasione non si mostrano fenomeni di sosta disordinata o fuori dagli stalli, perché è comunque sempre disponibile una riserva di posti auto in posizione molto prossima all'area del mercato. Siamo quindi molto distanti dai fenomeni di congestionamento che caratterizzano altre realtà urbane.

7.7. Ipotesi di trasformazione: Simulazione del fabbisogno di parcheggi in base agli usi insediabili

Per avere la percezione di cosa realmente comporti la possibilità di monetizzare i parcheggi, si compie una simulazione sulla base di una probabile ipotesi di trasformazione, basata sulla scheda di assetto

urbanistico. Si prevede inoltre la possibilità di allargare l'attività commerciale al prospiciente ambiente di proprietà nel comparto A, che è l'ipotesi maggiormente gravosa. In base alle considerazioni sopraesposte si ritiene che il bilancio per la collettività sia comunque favorevole e sostenibile, anche nell'ipotesi maggiormente gravosa per la quale si chiederebbe la monetizzazione di 32 posti auto;

IPOTESI A: piano t. commerciale, piano 1 direzionale, piani 2 e 3 residenziali

uso	descrizione	piano terra S.u.	piano primo S.u.	piano secondo S.u.	piano terzo S.u.	P1 standard aumento di C.u.		P3 standard aumento di C.u.		P3 DCR n. 1253/99 aumento di C.u.	
C2.1	m. p. struttura Alimentare 250<S.v< 1500	420				0,75 Su	315		0	1/18-50%	12
D2	Attività professionali e imprenditoriali		247			0,4 Su	98,8	0,3 Su	74,1		
R1	Residenza			247	247	0,15 Su	74,1	0,3 Su	148,2		
	totale dotazione in mq						487,9		222,3		
	totale dotazione in p.a.						20		9		12
	totale reperiti								6		12
totale posti auto da monetizzare							**20**		**3**		**0**

IPOTESI B: piano t. commerciale, piani 1 e 2 direzionale, piano 3 residenziale

uso	descrizione	piano terra S.u.	piano primo S.u.	piano secondo S.u.	piano terzo S.u.	P1 standard aumento di C.u.		P3 standard aumento di C.u.		P3 DCR n. 1253/99 aumento di C.u.	
C2.1	m. p. struttura Alimentare 250<S.v< 1500	420				0,75 Su	315		0	1/18-50%	12
D2	Attività professionali e imprenditoriali		247	247		0,4 Su	197,6	0,3 Su	148,2		
R1	Residenza				247	0,15 Su	37,05	0,3 Su	74,1		
	totale dotazione in mq						549,7		222,3		
	totale dotazione in p.a.						22		9		12
	totale reperiti								6		12
totale posti auto da monetizzare							**22**		**3**		**0**

IPOTESI C: piano t. commerciale a allargamento nelle proprietà del comparto C, piano 1 e 2 direzionale, piano 3 residenziale

uso	descrizione	piano terra S.u.	piano primo S.u.	piano secondo S.u.	piano terzo S.u.	P1 standard aumento di C.u.		P3 standard aumento di C.u.		P3 DCR n. 1253/99 aumento di C.u.	
C2.1	m. p. struttura Alimentare 250<S.v< 1500	441				0,75 Su	330,75		0	1/18-50%	12
C2.1	m. p. struttura Alimentare 250<S.v< 1500	190				0,75 Su	142,5		0	1/18-50%	5
D2	Attività professionali e imprenditoriali		240	240		0,4 Su	192	0,3 Su	144		
R1	Residenza				240	0,15 Su	36	0,3 Su	72		
	totale dotazione in mq						665,3		144		
	totale dotazione in p.a.						27		6		18
	totale reperiti								0		18
totale posti auto da monetizzare							**27**		**6**		**0**

7.8. Proposta di variante per consentire la monetizzazione parziale dei parcheggi P1 e P3

Si propone di consentire la monetizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali indicati al art. 14.6 del RUE.
Si chiede inoltre che per l'intervento specifico venga consentita la riduzione delle dotazioni di cui al punto 5.2.4 d) del DCR N.1253/1999 e s.m.i., riduzione da applicare nella misura del 50% così come indicato in TAB.1 di RUE.

8. RIEPILOGO DEGLI ASPETTI PROPOSTI IN VARIANTE

8.1. PROPOSTA DI VARIANTE per modifiche da apportare al perimetro del sub-comparto B e C e alla "scheda grafica di assetto urbanistico"

Si propone di modificare il perimetro del sub-comparto B per adeguarlo al nuovo assetto proprietario, e di conseguenza di modificare la "scheda grafica di assetto urbanistico" tenendo conto della possibilità di ricomporre un fronte compatto e omogeneo su Via Moro e mantenendo le precedenti indicazioni progettuali, quali la creazione di un percorso pedonale tra via Karl Marx e via Aldo Moro, la vocazione commerciale, la conservazione di una edilizia tipica della città storica, la sistemazione d'arredo degli spazi liberi.

8.2. PROPOSTA DI VARIANTE per modificare gli usi insediabili

Si chiede che l'elenco degli "USI AMMESSI" indicato nella "scheda normativa di assetto urbanistico" sia il seguente:
Usi ammissibili nei Nuclei storici (art. 6.1. c. 3 RUE vigente):
- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso S1: pubblica amministrazione
- uso S4: organizzazioni associative e culturali
- uso S5: organizzazione del culto religioso
- uso S7: attività sportive
- usi appartenenti alla funzione ricettive, turistiche, ludiche (T).
- uso Z4: autorimesse non pertinenziali

Piani terra: prevalentemente commerciali
E' altresì insediabile nei sub-comparti B e C l'uso: C2.1- medio piccola struttura di vendita alimentare, con superficie di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq.

8.3.. PROPOSTA DI VARIANTE per consentire di intervenire direttamente con PDC convenzionato

Si propone di poter operare con intervento diretto convenzionato, ovvero con Permesso di Costruire Convenzionato, che ha come riferimento l'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, e art. 4 della LR 24/2017.

8.4. PROPOSTA DI VARIANTE per consentire la monetizzazione parziale dei parcheggi P1 e P3

Si propone di consentire la monetizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali indicati al art. 14.6 del RUE.
Si chiede inoltre che per l'intervento specifico venga consentita la riduzione delle dotazioni di cui al punto 5.2.4 d) del DCR N.1253/1999 e s.m.i., riduzione da applicare nella misura del 50% così come indicato in TAB.1 di RUE.

Casalgrande 28/09/2021

Il tecnico

arch. Marco Gelsomino



9. ELENCO DEGLI ELABORATI

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO A-1: Estratto di RUE vigente tav.1 b SALVATERRA-BOGLION
ALLEGATO A-2: Estratto di RUE - Disciplina particolareggiata dei Nuclei storici 3 – Boglioni
ALLEGATO A-3: PSC Tav1 Assetto strutturale di progetto
ALLEGATO B: Estratto dalla planimetria catastale recante l'individuazione del "Borgo Manzini";
ALLEGATO C: Estratto di RUE – Disciplina particolareggiata dei Nuclei storici 3 – Boglioni - con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre sub-comparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Permesso di costruire convenzionato
ALLEGATO D: Estratto di planimetria catastale con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre sub-comparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Permesso di costruire convenzionato
ALLEGATO D – sovrapposizione g/r: Estratto di planimetria catastale con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre sub-comparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Permesso di costruire convenzionato
ALLEGATO E – piano terra Estratto catastale ed elenco proprietà delle aree coinvolte dalla variante – 3 pagine
ALLEGATO E – piano primo: Estratto catastale ed elenco proprietà delle aree coinvolte dalla variante – 3 pagine
ALLEGATO E – piano secondo: Estratto catastale ed elenco proprietà delle aree coinvolte dalla variante – 3 pagine
ALLEGATO F: Elaborato recante il calcolo dell'indice medio di zona in base al Volume
ALLEGATO G: Rilievo fotografico della zona
ALLEGATO H: Scheda Normativa di Assetto Urbanistico
ALLEGATO H – con evidenziate le revisioni: Scheda Normativa di Assetto Urbanistico
ALLEGATO I: Scheda grafica di assetto urbanistico
ALLEGATO L: PSC – Norme di Attuazione – Allegato 2 - Schede degli Ambiti di Riqualificazione (ART. 6.3) R.2.
ALLEGATO L – con evidenziate revisioni: PSC – Norme di Attuazione – Allegato 2 - Schede degli Ambiti di Riqualificazione (ART. 6.3) R.2.

- VALUTAZIONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

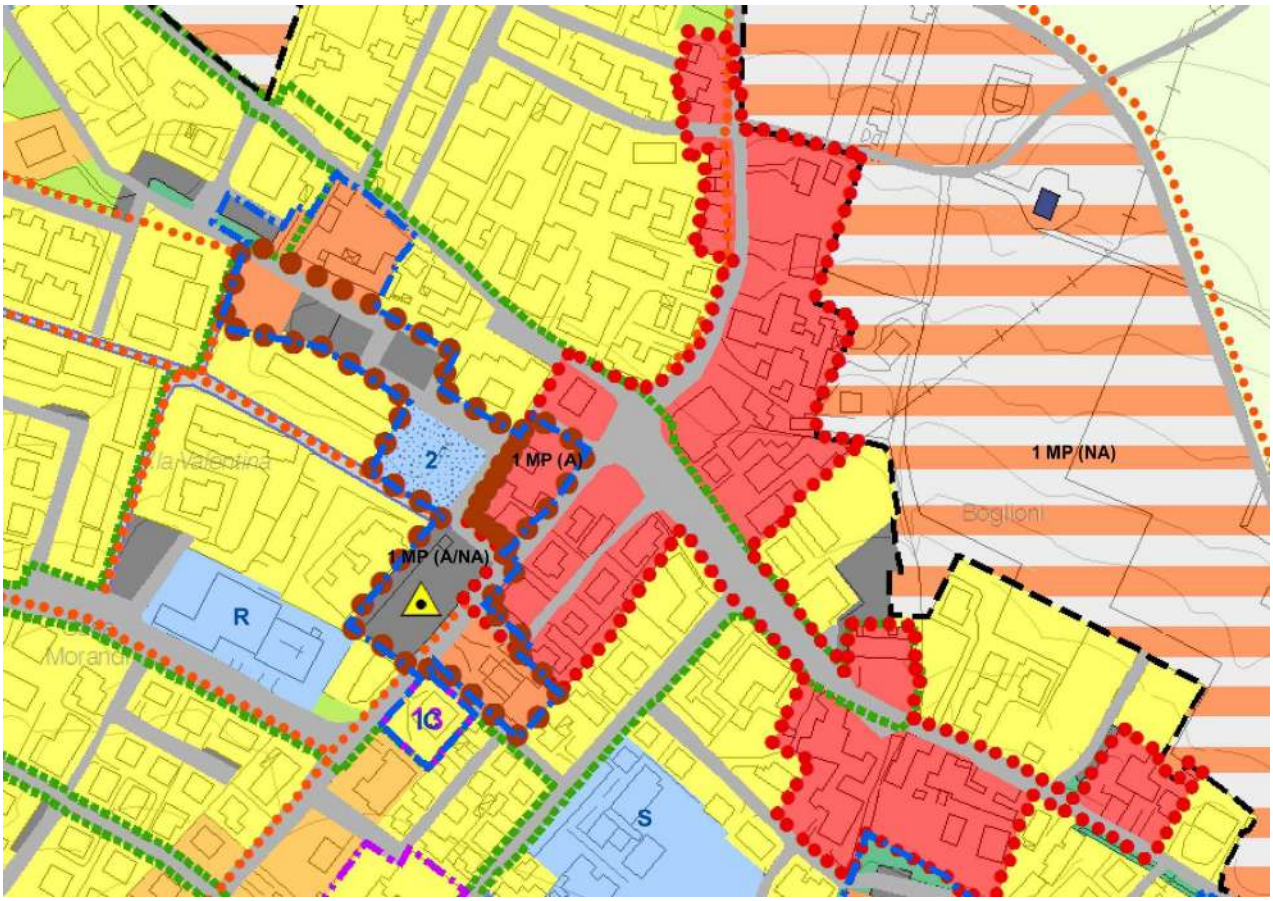
- RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETABILITA' VAS
ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006, L.R. n. 24 / 2017 e s.m.i. e PREFATTIBILITA' GEOLOGICA

- RELAZIONE GEOLOGICA

Relazione geologica e idrogeologica
Relazione Geotecnica sulle indagini
Relazione sulla modellazione sismica e sulla risposta sismica locale

ALLEGATO A-1

ESTRATTO DI RUE – tav.1b SALVATERRA-BOGLIONI
VARIANTE DCC n.51 del 17/10/2017, buret N. 308 DEL 15/11/2017



SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (Parte I - Titolo IV - Capo III)

- Nuclei storici (art. 6.1)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-culturale esterni ai nuclei storici (art. 6.4)
- Pertinenze di edifici e complessi vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (art. 6.3)
- Edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (art. 6.3)
- Edifici di interesse storico architettonico (art. 6.3)
- Edifici di interesse storico tipologico (art. 6.3)
- Edifici di interesse storico testimoniale (art. 6.3)

Aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato

Ambiti da riqualificare

Ambiti urbani da riqualificare (art. 21.8)

Aree entro le quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale e di servizio (art. 1.3)

Attività commerciali ai sensi della LR n.14/99 smi e art.18 del PTCP:

MP - medio piccole strutture di vendita (A - alimentare NA - non alimentare)
MG - medio grandi strutture di vendita (A - alimentare NA - non alimentare)

ALLEGATO A-2

ESTRATTO DI RUE - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI NUCLEI STORICI 3 – Boglioni
Adottato: DCC n.35 del 13/04/2015, BURET n.113 del 20/05/2015



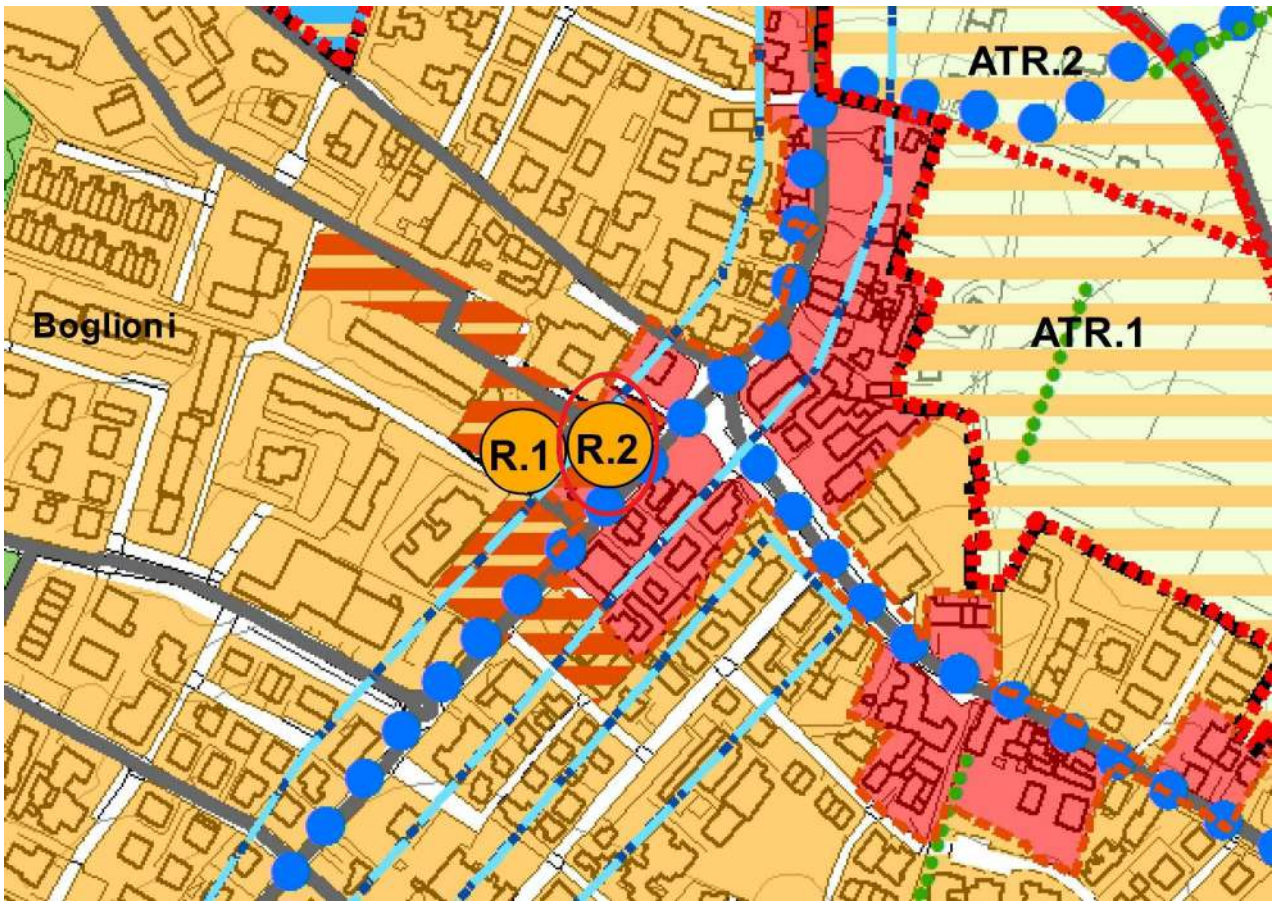
Perimetro del nucleo storico

Valori storici e modalità di intervento

- Edifici di interesse storico architettonico
- Edifici di interesse storico tipologico
- Edifici di interesse storico testimoniale
- Edifici privi di interesse storico
- Aree private da riqualificare
- Aree interessate da strumenti attuativi approvati e in esecuzione

ALLEGATO A-3

PSC_Tav1_Assetto strutturale di progetto
DCC n.35 del 13/04/2015, BURET n.113 del 20/05/2015



Ambiti urbani da riqualificare

R.n Ambiti urbani di riqualificazione intensiva



ALLEGATO B

INDIVIDUAZIONE COMPARTO "BORGO MANZINI"

Estratto di planimetria catastale - fg 13 scala 1: 1.000

Località Boglioni - Casalgrande - RE



ALLEGATO C

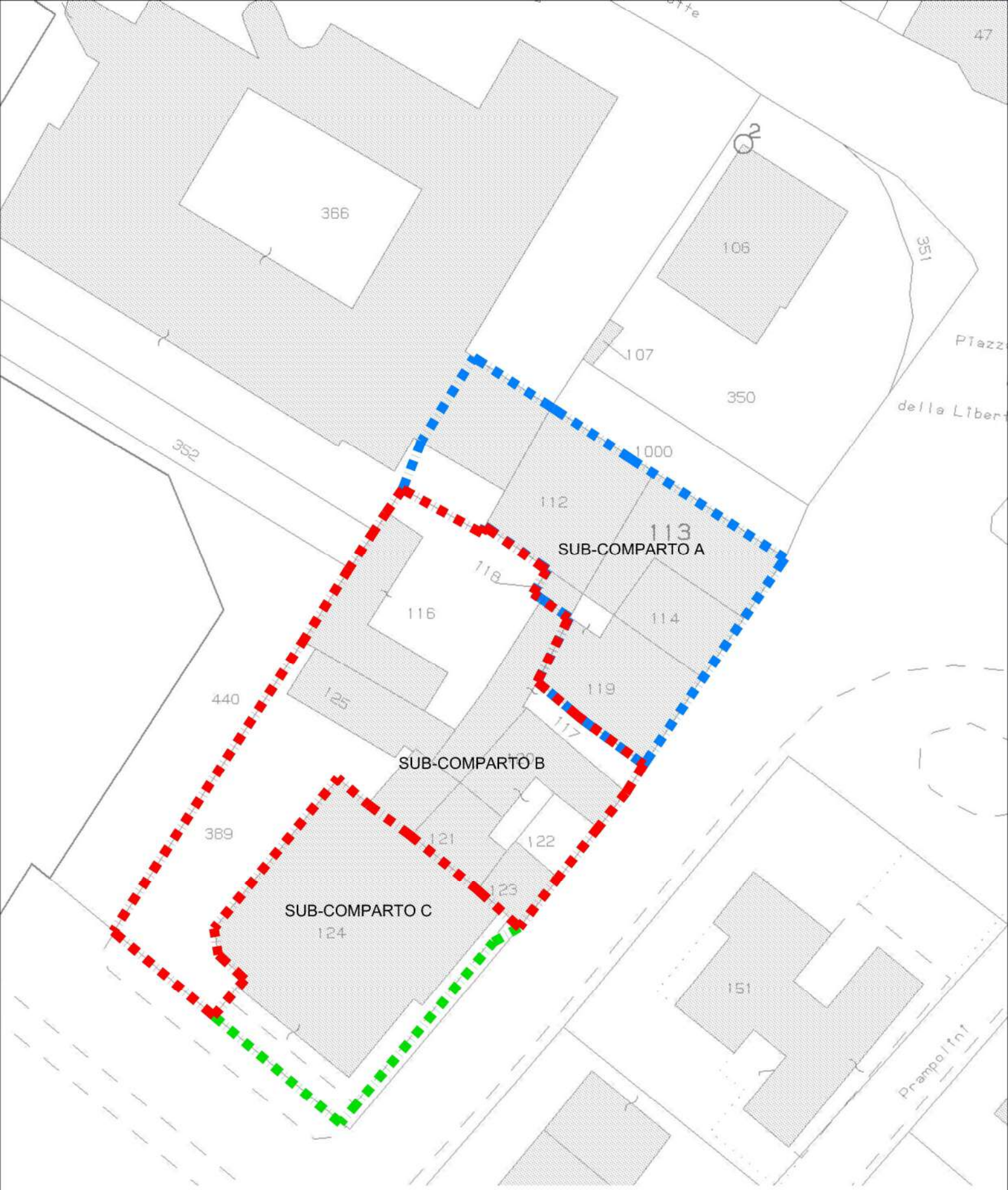
ESTRATTO DI RUE - DISCPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI NUCLEI STORICI 3 –Boglioni - con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre subcomparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Permesso di costruire convenzionato

VARIANTE parziale AL RUE e al PSC VIGENTE
per la Riqualificazione urbana
dell'ambito "Borgo Manzini"
(Località: Boglioni via A. Moro/via K. Marx)

Casalgrande 28/09/2021

SUB-COMPARTI

SUB-COMPARTO A	**S.F.=**	**730 mq**
SUB-COMPARTO B	**S.F.=**	**1230 mq**
SUB-COMPARTO C	**S.F.=**	**610 mq**
TOTALE		2570 **mq**



ALLEGATO D

Estratto di planimetria catastale
individuazione dei 3 subcomparti A-B-C
assoggettati a PDC convenzionato

SUB-COMPARTI

SUB-COMPARTO A	**S.F.=**	**730 mq**
SUB-COMPARTO B	**S.F.=**	**1230 mq**
SUB-COMPARTO C	**S.F.=**	**610 mq**
TOTALE		2570 **mq**

VARIANTE parziale AL RUE e al PSC VIGENTE
per la Riqualificazione urbana
dell'ambito "Borgo Manzini"
(Località: Boglioni via A. Moro/via K. Marx)

Casalgrande 28/09/2021



SOVRAPPOSIZIONE fra
ELABORATO allegato alla variante
approvata con Decreto n. 47 del 20/04/2016
e PROPOSTA DI VARIANTE

ALLEGATO D - sovrapp.

Estratto di planimetria catastale
individuazione dei 3 subcomparti A-B-C assoggettati ~~a PdR~~ PDC convenzionato

VARIANTE parziale AL RUE e al PSC VIGENTE
per la Riqualificazione urbana
dell'ambito "Borgo Manzini"
(Località: Boglioni via A. Moro/via K. Marx)

Casalgrande 28/09/2021

demolizioni
ricostruzioni

SUB-COMPARTI

	SUB-COMPARTO A	**S.F.= 730 mq**	
	SUB-COMPARTO B	**S.F.= 1230 mq**	~~1195 mq~~
	SUB-COMPARTO C	**S.F.= 610 mq**	~~645 mq~~
	TOTALE	**2570 mq**	



ALLEGATO E

PIANO TERRA fg 1/3

ELENCO PROPRIETA' SUB-COMPARTO B

INTEST.	*Foglio*	*Mappale*	*SUB.*	*CATEGORIA*	*PIANO*	*CONSIST*	*QUOTA*
MELGI	13	116	1	GARAGE (C/6)	T	11 mq	100/100
MELGI	13	116	2	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	3	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	4	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	5	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	6	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	7	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	117	6	GARAGE (C/6)	T	30 mq	100/100
MANZINI	13	117	7	MAGAZZINO (C/2)	T	23 mq	100/100
MELGI	13	117	8	MAGAZZINO (C/2)	1	64 mq	100/100
MELGI	13	120	1	NEGOZIO (C/1)	T	45 mq	100/100
MELGI	13	120	3	ALLOGGIO (A/4)	1	5 vani	100/100
MELGI	13	120	4	ALLOGGIO (A/4)	2	5 vani	100/100
MELGI	13	120	6	GARAGE (C/6)	T	15 mq	100/100
MELGI	13	120 121	8 8	ALLOGGIO (A/3) graffato	1	4,5 vani	100/100
MELGI	13	120 121	9 9	ALLOGGIO (A/3) graffato	2	4,5 vani	100/100
MELGI	13	121	5	GARAGE (C/6)	T	11 mq	100/100
MELGI	13	121	7	GARAGE (C/6)	T	30 mq	100/100
MELGI	13	122		AREA URBANA	T	40 mq	100/100
MANZINI	13	123	1	NEGOZIO (C/1)	T	25 mq	100/100
MANZINI	13	123	2	ALLOGGIO (A/4)	T-1	4,5 vani	100/100
MANZINI	13	124	25	MAGAZZINO (C/2)	T	5 mq	100/100
MANZINI	13	124 125	27 4	NEGOZIO (C/1) graffato	T	342 mq	100/100
MANZINI	13	125	5	MAGAZZINO (C/2)	T	15 mq	100/100
MANZINI	13	125	7	MAGAZZINO (C/2)	T	14 mq	100/100
MANZINI	13	389		B.C.N.C. ai mapp.li 124 sub 27 125 sub 4	T	384 mq	100/100

MELGI: MELGI s.n.c. di Manzini Alberto e c. (c.f. 01446600353)

MANZINI: MANZINI e c. dal 1938 s.r.l. (c.f. 02056970359)

Borgo Manzini/Neourbano (Loc. Boglioni)"
PROPOSTA di Variante parziale al R.U.E vigente
"Progetto di Riqualificazione Urbana

Casalgrande 15/09/2021

SUB-COMPARTI

	SUB-COMPARTO A
	SUB-COMPARTO B
	SUB-COMPARTO C
	Proprietà: MELGI s.n.c. MANZINI e c. dal 1938 s.r.l.



ALLEGATO E

PIANO PRIMO fg 2/3

ELENCO PROPRIETA' SUB-COMPARTO B

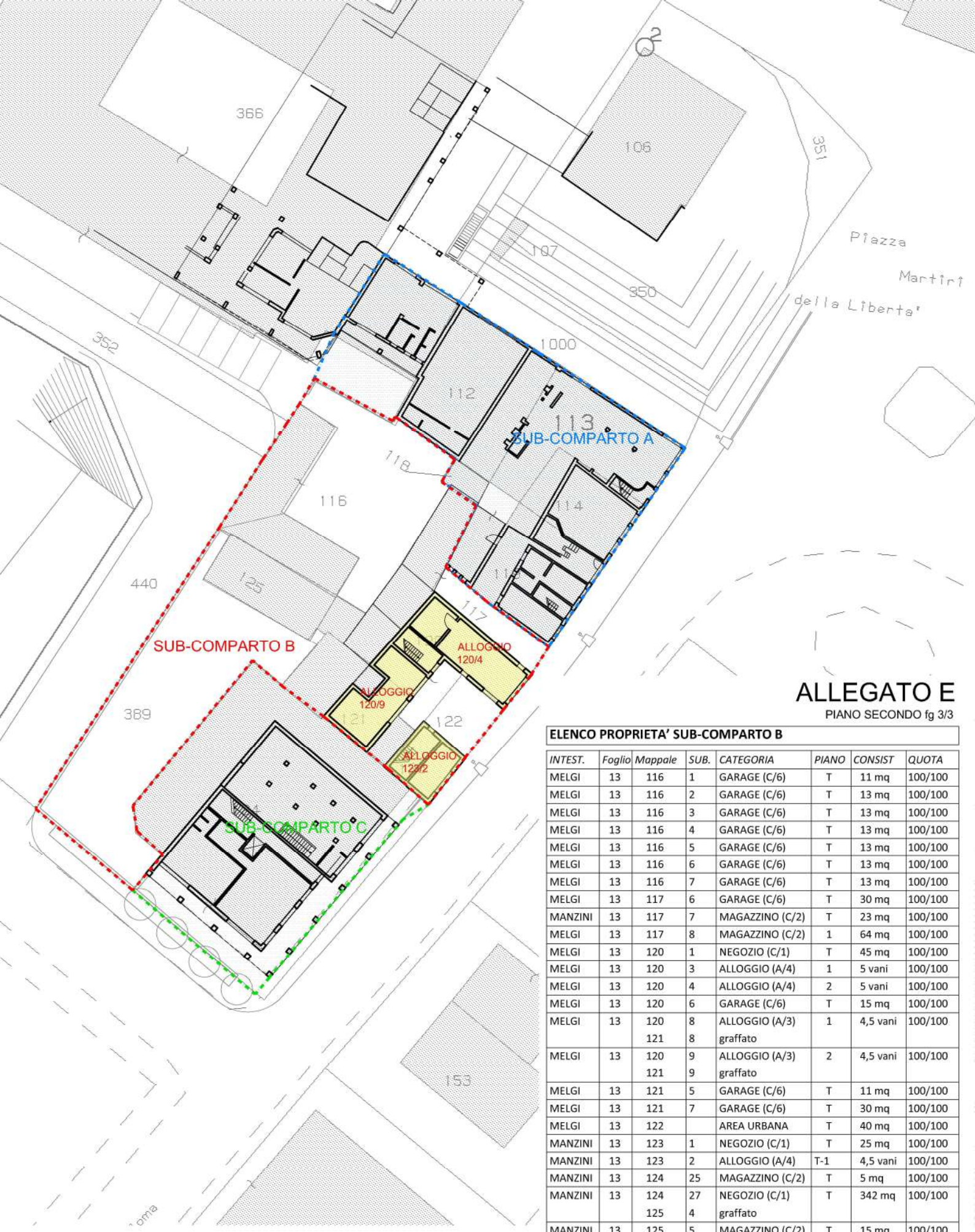
INTEST.	*Foglio*	*Mappale*	*SUB.*	*CATEGORIA*	*PIANO*	*CONSIST*	*QUOTA*
MELGI	13	116	1	GARAGE (C/6)	T	11 mq	100/100
MELGI	13	116	2	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	3	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	4	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	5	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	6	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	7	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	117	6	GARAGE (C/6)	T	30 mq	100/100
MANZINI	13	117	7	MAGAZZINO (C/2)	T	23 mq	100/100
MELGI	13	117	8	MAGAZZINO (C/2)	1	64 mq	100/100
MELGI	13	120	1	NEGOZIO (C/1)	T	45 mq	100/100
MELGI	13	120	3	ALLOGGIO (A/4)	1	5 vani	100/100
MELGI	13	120	4	ALLOGGIO (A/4)	2	5 vani	100/100
MELGI	13	120	6	GARAGE (C/6)	T	15 mq	100/100
MELGI	13	120	8	ALLOGGIO (A/3)	1	4,5 vani	100/100
		121	8	graffato			
MELGI	13	120	9	ALLOGGIO (A/3)	2	4,5 vani	100/100
		121	9	graffato			
MELGI	13	121	5	GARAGE (C/6)	T	11 mq	100/100
MELGI	13	121	7	GARAGE (C/6)	T	30 mq	100/100
MELGI	13	122		AREA URBANA	T	40 mq	100/100
MANZINI	13	123	1	NEGOZIO (C/1)	T	25 mq	100/100
MANZINI	13	123	2	ALLOGGIO (A/4)	T-1	4,5 vani	100/100
MANZINI	13	124	25	MAGAZZINO (C/2)	T	5 mq	100/100
MANZINI	13	124	27	NEGOZIO (C/1)	T	342 mq	100/100
		125	4	graffato			
MANZINI	13	125	5	MAGAZZINO (C/2)	T	15 mq	100/100
MANZINI	13	125	7	MAGAZZINO (C/2)	T	14 mq	100/100
MANZINI	13	389		B.C.N.C. ai mapp.li 124 sub 27 125 sub 4	T	384 mq	100/100

MELGI: MELGI s.n.c. di Manzini Alberto e c. (c.f. 01446600353)

MANZINI: MANZINI e c. dal 1938 s.r.l. (c.f. 02056970359)

SUB-COMPARTI

	SUB-COMPARTO A
	SUB-COMPARTO B
	SUB-COMPARTO C
	Proprietà: MELGI s.n.c. MANZINI e c. dal 1938 s.r.l.



ALLEGATO E

PIANO SECONDO fg 3/3

ELENCO PROPRIETA' SUB-COMPARTO B

INTEST.	*Foglio*	*Mappale*	*SUB.*	*CATEGORIA*	*PIANO*	*CONSIST*	*QUOTA*
MELGI	13	116	1	GARAGE (C/6)	T	11 mq	100/100
MELGI	13	116	2	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	3	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	4	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	5	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	6	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	116	7	GARAGE (C/6)	T	13 mq	100/100
MELGI	13	117	6	GARAGE (C/6)	T	30 mq	100/100
MANZINI	13	117	7	MAGAZZINO (C/2)	T	23 mq	100/100
MELGI	13	117	8	MAGAZZINO (C/2)	1	64 mq	100/100
MELGI	13	120	1	NEGOZIO (C/1)	T	45 mq	100/100
MELGI	13	120	3	ALLOGGIO (A/4)	1	5 vani	100/100
MELGI	13	120	4	ALLOGGIO (A/4)	2	5 vani	100/100
MELGI	13	120	6	GARAGE (C/6)	T	15 mq	100/100
MELGI	13	120 121	8 8	ALLOGGIO (A/3) graffato	1	4,5 vani	100/100
MELGI	13	120 121	9 9	ALLOGGIO (A/3) graffato	2	4,5 vani	100/100
MELGI	13	121	5	GARAGE (C/6)	T	11 mq	100/100
MELGI	13	121	7	GARAGE (C/6)	T	30 mq	100/100
MELGI	13	122		AREA URBANA	T	40 mq	100/100
MANZINI	13	123	1	NEGOZIO (C/1)	T	25 mq	100/100
MANZINI	13	123	2	ALLOGGIO (A/4)	T-1	4,5 vani	100/100
MANZINI	13	124	25	MAGAZZINO (C/2)	T	5 mq	100/100
MANZINI	13	124 125	27 4	NEGOZIO (C/1) graffato	T	342 mq	100/100
MANZINI	13	125	5	MAGAZZINO (C/2)	T	15 mq	100/100
MANZINI	13	125	7	MAGAZZINO (C/2)	T	14 mq	100/100
MANZINI	13	389		B.C.N.C. ai mapp.li 124 sub 27 125 sub 4	T	384 mq	100/100

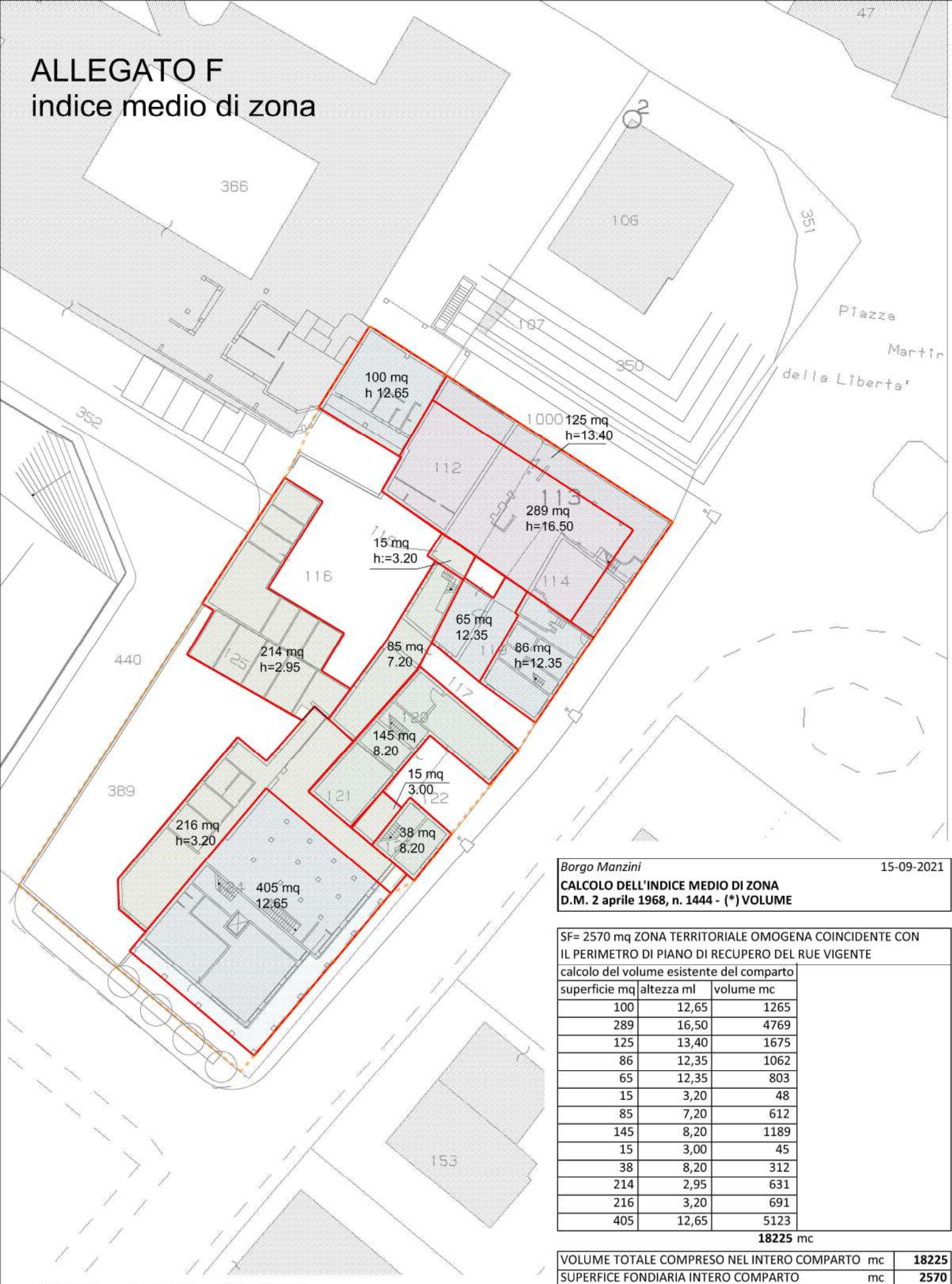
MELGI: MELGI s.n.c. di Manzini Alberto e c. (c.f. 01446600353)

MANZINI: MANZINI e c. dal 1938 s.r.l. (c.f. 02056970359)

SUB-COMPARTI

	SUB-COMPARTO A
	SUB-COMPARTO B
	SUB-COMPARTO C
	Proprietà: MELGI s.n.c. MANZINI e c. dal 1938 s.r.l.

ALLEGATO F
indice medio di zona



Borgo Manzini 15-09-2021

CALCOLO DELL'INDICE MEDIO DI ZONA
D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - (*) VOLUME

SF= 2570 mq ZONA TERRITORIALE OMOGENA COINCIDENTE CON IL PERIMETRO DI PIANO DI RECUPERO DEL RUE VIGENTE

calcolo del volume esistente del comparto

superficie mq	altezza ml	volume mc
100	12,65	1265
289	16,50	4769
125	13,40	1675
86	12,35	1062
65	12,35	803
15	3,20	48
85	7,20	612
145	8,20	1189
15	3,00	45
38	8,20	312
214	2,95	631
216	3,20	691
405	12,65	5123

18225 mc

VOLUME TOTALE COMPRESO NEL INTERO COMPARTO	mc	**18225**
SUPERFICE FONDIARIA INTERO COMPARTO	mc	**2570**
TOTALE INDICE DI EDIFICABILITA' MEDIO DI ZONA	mc/mq	**7,09**

(*) Calcolo del Volume Totale o Volumetria Complessiva secondo Allegato II definizioni tecniche uniformi (DTU) DGR Num. 922 del 28/06/2017

VARIANTE parziale AL RUE e al PSC VIGENTE
per la Riqualificazione urbana
dell'ambito "Borgo Manzini"
(Località: Boglioni via A. Moro/via K. Marx)

Casalgrande 28/09/2021

RIQUALIFICAZIONE URBANA - NEOURBANO

Località Boglioni - Casalgrande (RE)

ALLEGATO G

Rilievo fotografico della zona

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Località Boglioni - Casalgrande - RE



LOCALITA BOGLIONI - FOTO AEREA

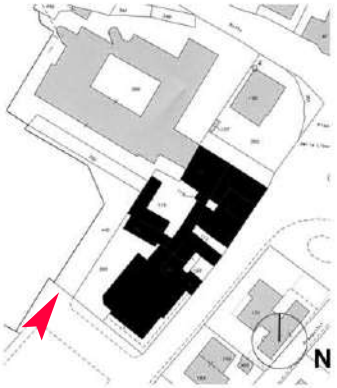
Casalgrande - RE

perimetro di comparto



LOCALITA BOGLIONI - FOTO DELL'AREA

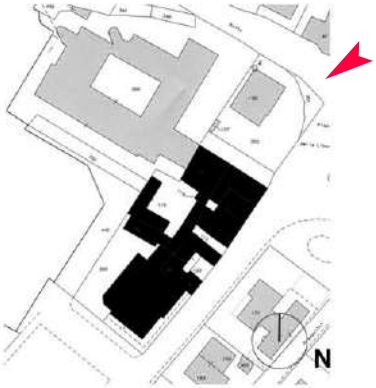
Casalgrande - RE





LOCALITA BOGLIONI - FOTO DELL'AREA

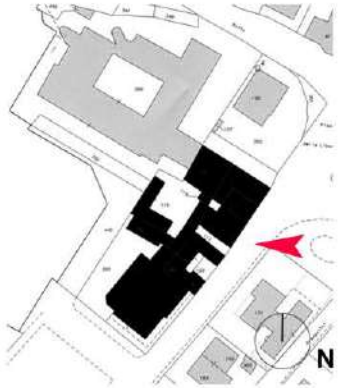
Casalgrande - RE





LOCALITA BOGLIONI - FOTO DELL'AREA

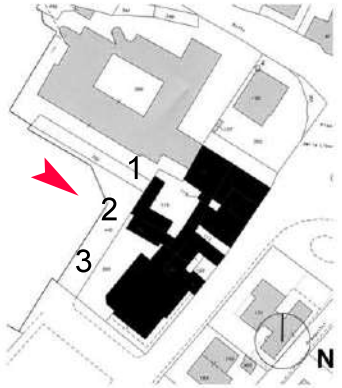
Casalgrande - RE





LOCALITA BOGLIONI - FOTO DELL'AREA

Casalgrande - RE









ALLEGATO H

SCHEDA NORMATIVA DI ASSETTO URBANISTICO

SUB-COMPARTO B: OBIETTIVI	- Creazione di permeabilità con percorsi pedonali tra via Karl Marx e via Aldo Moro; - Predisposizione di un collegamento tra via Karl Marx e la piazza Martiri della Libertà; - Riqualificazione del comparto, anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui, la ristrutturazione degli edifici degradati e la conservazione dell'edilizia tipica della città storica; - Creazione di una centralità urbana a vocazione commerciale (esercizi di vicinato e una medio piccola struttura alimentare con superficie di vendita compresa tra 250 e 1500 mq di superficie di vendita) - Previsione di un sistema di piazze e luoghi di sosta/incontro pedonali integrati in un sistema di ambito più vasto, secondo i principi ispiratori della riqualificazione promossa dal concorso "Neourbano"
DESCRIZIONE INTERVENTO	L'intervento dovrà essere finalizzato al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti attraverso la ristrutturazione o ricomposizione degli edifici di recente edificazione. Nel caso di demolizione degli edifici esistenti, le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti riportati nella "scheda di assetto urbanistico" Allegato I; si dovranno inoltre prevedere la creazione di un percorso pedonale tra via Karl Marx e via Aldo Moro; la creazione di un sistema di piazze tra loro collegate da percorsi pedonali.
PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	ST = 1230 mq Sf = 1230 mq Uf =0,944 S.c. = 1161 mq di Sc; H max Fabbricati=12,50m, (salvo modesti incrementi necessari per consentire l'allineamento con il fronte degli edifici esistenti); Num. Piani edifici= 4 fuori terra; Num. max Alloggi= Su utile media degli alloggi secondo le prescrizioni art. 3.31 di RUE; Distanze minime fra edifici e dai confini di proprietà: in conformità ai limiti imposti dal Codice Civile (punto C2 dell'accordo art. 18 L.R. n.20/00 smi).
PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI	Le superfici destinate ai P1 (parcheggi pubblici) e P3 (parcheggi pertinenziali) non reperibili in loco (per comprovata impossibilità derivante dalla conformazione dell'area) sono monetizzabili. Per la quota di parcheggi pertinenziali per la clientela richiesti per l'uso C.2.1 (medio piccola struttura di vendita alimentare) è possibile applicare la riduzione di cui al art. 5.2.5 lett d) DCR N.1253/1999 e s.m.i

	nella misura massima del 50%.
USI AMMESSI	Usi ammissibili nei Nuclei storici (art. 6.1. c. 3 RUE vigente): - uso C1: struttura commerciale di vicinato - uso C4: esercizio pubblico - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta - uso D2: attività professionali e imprenditoriali - uso S1: pubblica amministrazione - uso S4: organizzazioni associative e culturali - uso S5: organizzazione del culto religioso - uso S7: attività sportive - usi appartenenti alla funzione ricettive, turistiche, ludiche (T). - uso Z4: autorimesse non pertinenziali Piani terra: prevalentemente commerciali. E' altresì insediabile nei sub comparti B e C l'uso C2.1- medio piccola struttura alimentare di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq di superficie di vendita.
MODALITÀ' ATTUATIVE	Intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, rest. e risanamento conservativo, ripristino tipologico. Intervento diretto convenzionato: ristrutturazione edilizia (con o senza carico urbanistico diversamente attuabile per intervento diretto), interventi di demolizione e conseguente nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
CRITICITA'	CRITICITÀ D'AMBITO: Comparto caratterizzato dalla presenza di edifici di diversa epoca costruttiva privi di elementi urbani di connessione che nel complesso costituiscono un aggregato disorganico e disomogeneo, compatto e non permeabile; SUBCOMPARTO B: Subcomparto caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione d'uso e condizioni di utilizzo incompatibili/incongrue con il contesto urbano di appartenenza.
PRESCRIZIONI	- Ristrutturazione/ricomposizione degli edifici di recente edificazione: - Rimozione degli elementi incongrui. - Creazione di un percorso pedonale, tra via Karl Marx e via Aldo Moro. - Creazione di un sistema di piazze collegate da percorsi pedonali e portici (vedi scheda di assetto urbanistico Allegato I).
PRESCRIZIONI AMBIENTALI	- Sistemazioni d'arredo atte a creare assi e centralità urbane. - Arredo urbano: all'interno del comparto la pavimentazione di piazze, strade, percorsi di uso pubblico, e l'eventuale disposizione di elementi di arredo quali panchine, lampioni, ecc dovrà essere realizzata con riferimento a quanto prescritto dagli uffici tecnici comunali in sede di approvazione del intervento diretto convenzionato (in coerenza con gli indirizzi del concorso Neourbano).
NORME DI INDIRIZZO	NTA di RUE vigente (in particolare la disiplina dei nuclei storici: art. 6.1.) : - Lungo via Aldo Moro privilegiare l'allineamento stradale esistente.

ALLEGATO H

SCHEDA NORMATIVA ~~E SCHEDA~~ DI ASSETTO URBANISTICO

(testo con evidenziate le revisioni)

SUB-COMPARTO B: OBIETTIVI	- Creazione di permeabilità con percorsi pedonali tra via Karl Marx e via Aldo Moro; - Predisposizione di un collegamento tra via Karl Marx e la piazza Martiri della Libertà; - Riqualificazione del comparto, anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui, la ristrutturazione degli edifici degradati e la conservazione dell'edilizia tipica della città storica; - Creazione di una centralità urbana a vocazione commerciale (esercizi di vicinato e ~~esercizi con superficie di vendita non superiore a mq 250 e relativi spazi di esposizione,~~ una medio piccola struttura alimentare con superficie di vendita compresa tra 250 e 1500 mq di superficie di vendita) - Previsione di un sistema di piazze e luoghi di sosta/incontro pedonali integrati in un sistema di ambito più vasto, secondo i principi ispiratori della riqualificazione promossa dal concorso "Neourbano"
DESCRIZIONE INTERVENTO	L'intervento dovrà essere finalizzato al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti attraverso la ristrutturazione o ricomposizione degli edifici di recente edificazione. Nel caso di demolizione degli edifici esistenti, le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti riportati nella "scheda di assetto urbanistico" ~~allegata alla presente scheda norma e quanto riportato nell'~~Allegato I "~~Progetto di PdR del subcomparto B – Schema planialtimetrico~~"si dovranno inoltre prevedere la creazione di un percorso pedonale tra via Karl Marx e via Aldo Moro; ~~la creazione di un portico continuo a piano terra a vocazione commerciale come elemento di connessione e ricucitura fra i subcomparti A e C~~; la creazione di un sistema di piazze tra loro collegate da percorsi pedonali, ~~portici continui e portici passanti~~. ~~Tutto ciò nel rispetto della scheda grafica di assetto urbanistico allegata. (vedi Allegato n. C – schema planialtimetrico)~~
PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	ST = ~~1.195 mq~~ 1230 mq Sf = ~~1.195 mq~~ 1230 mq Uf =0,944 S.c. = ~~1128~~ 1161 mq di Sc; ~~30% Scp = 338 mq (altri usi)~~ ~~di cui 40% SC = 452 mq (residenza)~~ ~~e 30% SC = 338 mq (residenza o altri usi)~~ H max Fabbricati=12,50m, (salvo modesti incrementi necessari per consentire l'allineamento con il fronte degli edifici esistenti) Num. Piani edifici= 4 fuori terra Num. max Alloggi= ~~9 (residenziali)~~ Superficie utile media degli alloggi secondo le prescrizioni art. 3,31 di RUE Distanze minime fra edifici e dai confini di proprietà:

	in conformità ai limiti imposti dal Codice Civile (punto C2 dell'accordo art. 18 L.R. n.20/00 smi).
~~**STANDARDS LEGGE REGIONALE N.47/78 SMI**~~ **PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI**	~~Quantificazione degli standards in riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. n.47/78 smi.~~ Le superfici destinate ai P1 (parcheggi pubblici) e P3 (parcheggi pertinenziali) non reperibili in loco (per comprovata impossibilità derivante dalla conformazione dell'area) sono monetizzabili. Per la quota di parcheggi pertinenziali per la clientela richiesti per l'uso C.2.1 (medio piccola struttura di vendita alimentare) è possibile applicare la riduzione di cui al art. 5.2.5 lett d) DCR N.1253/1999 e s.m.i nella misura massima del 50%.
USI AMMESSI	~~Usi della zona omogenea A (art.57 c.8 delle nta di PRG vigente)~~ ~~Si prevede :~~ ~~- Funz. Principali: U1-U2-U3-U4-U6-U7-U8-U10-U15-U18-U20-U23~~ ~~- Funz. Associate: solo il 30% della SC U37 U39~~ ~~- Funz. Complementari: nessuna~~ Usi ammissibili nei Nuclei storici (art. 6.1. c. 3 RUE vigente): - uso C1: struttura commerciale di vicinato - uso C4: esercizio pubblico - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta - uso D2: attività professionali e imprenditoriali - uso S1: pubblica amministrazione - uso S4: organizzazioni associative e culturali - uso S5: organizzazione del culto religioso - uso S7: attività sportive - usi appartenenti alla funzione ricettive, turistiche, ludiche (T). - uso Z4: autorimesse non pertinenziali Piani terra: prevalentemente commerciali E' altresì insediabile nei sub comparti B e C l'uso C2.1- medio piccola struttura alimentare di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq di superficie di vendita.
MODALITÀ' ATTUATIVE	Intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, rest. e risanamento conservativo, ripristino tipologico. Intervento ~~attuativo~~ diretto convenzionato: ristrutturazione edilizia (con o senza carico urbanistico diversamente attuabile per intervento diretto), interventi di demolizione e conseguente nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
CRITICITA'	CRITICITÀ D'AMBITO: Comparto caratterizzato dalla presenza di edifici di diversa epoca costruttiva privi di elementi urbani di connessione che nel complesso costituiscono un aggregato disorganico e disomogeneo, compatto e non permeabile; SUBCOMPARTO B: Subcomparto caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione d'uso e condizioni di utilizzo incompatibili/incongrue con il contesto urbano di appartenenza.
PRESCRIZIONI	- Ristrutturazione/ricomposizione degli edifici di recente edificazione. - Rimozione degli elementi incongrui. - Creazione di un percorso pedonale, tra via Karl

	Marx e via Aldo Moro: ~~- Creazione di un portico continuo a piano terra a vocazione commerciale, come elemento di connessione e riecuitura fra i subcomparti A e C (vedi Scheda grafica allegata).~~ - Creazione di un sistema di piazze collegate da percorsi pedonali e portici (vedi scheda di assetto urbanistico ~~allegata alla presente scheda norma)~~ e Allegato I ~~"Progetto di PdR del subcomparto B – Schema planialtimetrico"~~
PRESCRIZIONI AMBIENTALI	- Sistemazioni d'arredo atte a creare assi e centralità urbane. - Arredo urbano: all'interno del comparto la pavimentazione di piazze, strade, percorsi di uso pubblico, e l'eventuale disposizione di elementi di arredo quali panchine, lampioni, ecc dovrà essere realizzata con riferimento a quanto prescritto dagli uffici tecnici comunali in sede di approvazione del ~~PdR~~ intervento diretto convenzionato (in coerenza con gli indirizzi del concorso Neourbano).
NORME DI INDIRIZZO	NTA di ~~PRG~~ RUE vigente (in particolare la disiplina dei nuclei storici: art. 6.1.) : ~~zona territoriale omogenea A - artt.51-52-53-54)~~ ~~Regolamento edilizio comunale vigente~~ - Lungo via Aldo Moro privilegiare l'allineamento stradale esistente ~~salvo che per la creazione di piccole piazze con piani terra commerciali.~~



ALLEGATO I

SCHEDA GRAFICA DI ASSETTO URBANISTICO

SVILUPPO ALTIMETRICO	
	1 LIVELLO FT
	4 LIVELLI FT

	SUB-COMPARTO B S.F.= 1230 mq
	AREE PEDONALI USO PUBBLICO ARREDATE
	PARCHEGGI PERTINENZIALI DI USO PUBBLICO

VARIANTE parziale AL RUE e al PSC VIGENTE
per la Riqualificazione urbana
dell'ambito "Borgo Manzini"
(Località: Boglioni via A. Moro/via K. Marx)

Casalgrande 28/09/2021

	Sf. comparto mq	Uf mc/mc	Sc. max mq
Sub comparto B	1230	0,944	1161

ALLEGATO L con le revisioni

Schede degli ambiti di riqualificazione (art. 6.3)
R.2



DISCIPLINA GENERALE DI RIFERIMENTO PER I POC

Localizzazione	Ambito che interessa il centro di Boglioni denominato "Borgo Manzini"
Superficie territoriale	ST = 2.570 mq
Destinazione di PRG RUE	Nuclei storici (art. 6.1.) ~~Zona A1.5 centro storico, soggetta a PdR. Atto di Accordo sottoscritto in data 12/12/2012 REP. N. 9623 PRESSO IL Segretario comunale.~~
Destinazione di PSC	Ambito urbano di riqualificazione intensiva (art. 6.3)
Destinazioni funzionali	Secondo quanto previsto dalla variante parziale al PRG per la riqualificazione urbana dell'ambito "Borgo manzini"
Capacità insediativa	Secondo quanto previsto dalla variante parziale al PRG per la riqualificazione urbana dell'ambito "Borgo Manzini": ~~- per il sub-comparto B la capacità insediativa è stimata in massimo 9 nuovi alloggi~~ - per il sub-comparto A e C la capacità insediativa sarà determinata ~~dai POC~~ sulla base del 50% dell'indice medio di zona
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità	Secondo quanto previsto dalla variante parziale al PRG per la riqualificazione urbana dell'ambito "Borgo manzini"
Modalità di attuazione	Attuazione mediante PDC convenzionato ~~PUA per il sub-comparto B;~~ ~~Attuazione mediante PUA previo inserimento nei POC per i sub comparti A-C.~~
Elementi di attenzione	Prossimità a strutture insediative storiche, piste ciclabili di progetto, assi della riqualificazione diffusa

ALLEGATO L modificata

Schede degli ambiti di riqualificazione (art. 6.3)
R.2



DISCIPLINA GENERALE DI RIFERIMENTO PER I POC

Localizzazione	Ambito che interessa il centro di Boglioni denominato "Borgo Manzini"
Superficie territoriale	ST = 2.570 mq
Destinazione di RUE	Nuclei storici (art. 6.1.)
Destinazione di PSC	Ambito urbano di riqualificazione intensiva (art. 6.3)
Destinazioni funzionali	Secondo quanto previsto dalla variante parziale al PRG per la riqualificazione urbana dell'ambito "Borgo manzini"
Capacità insediativa	Secondo quanto previsto dalla variante parziale al PRG per la riqualificazione urbana dell'ambito "Borgo Manzini": - per il sub-comparto A e C la capacità insediativa sarà determinata sulla base del 50% dell'indice medio di zona
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità	Secondo quanto previsto dalla variante parziale al PRG per la riqualificazione urbana dell'ambito "Borgo manzini"
Modalità di attuazione	Attuazione mediante PDC convenzionato
Elementi di attenzione	Prossimità a strutture insediative storiche, piste ciclabili di progetto, assi della riqualificazione diffusa