



**COMUNE DI
CASALGRANDE**

P U G

**PIANO URBANISTICO
COMUNALE**

**DOCUMENTO DI
INDIRIZZO**

21 NOVEMBRE 2025

PUG

DOCUMENTO DI INDIRIZZO

Sindaco:

Giuseppe Daviddi

Assessore Ambiente:

Domenico Vacondio

Ufficio di Piano:

Giuliano Barbieri (responsabile)

Martina Pugnaghi

Roberta Ghirardini

Andrea Chierici

Simona Morini

Gruppo di progettazione:

RTP ReCity

Giulio Saturni (coordinatore scientifico)

Carlo Santacroce

Chiara Biagi

Filippo De Vigili

Franca Conti

Stefano Castagnetti

Alberto Grava

Michele Avenali

S O M M A R I O

A	VERSO IL NUOVO PUG.....	4
B	TEMI STRATEGICI PROPOSTI.....	7
1.	Qualità Urbana e Rigenerazione.....	7
2.	Sostenibilità e mitigazione ai cambiamenti climatici.....	9
3.	Attrattività e sviluppo sociale ed economico.....	10
4.	Temi di Area Vasta.....	11



A

VERSO IL NUOVO PUG

Consapevoli che l'attuale crisi ambientale, economica e sociale ha profondamente ridefinito l'attività pianificatoria, non più incentrata sulla mera previsione di nuove espansioni (siano esse residenziali, produttive o commerciali), l'URBANISTICA è chiamata a esprimere una maggiore consapevolezza e responsabilità sociale.

Il Piano Urbanistico Generale (P.U.G) deve contribuire, per quanto di sua competenza, a tutelare e valorizzare le risorse che costituiscono la base per lo sviluppo futuro e la qualità dell'abitare. Tali orizzonti si inquadrano negli obiettivi di riferimento dell'Unione Europea: la coesione economica e sociale, lo sviluppo sostenibile, la competitività equilibrata del territorio e il contenimento del consumo di suolo.

In questo quadro rinnovato, il presente "Documento di Indirizzo" costituisce lo strumento programmatico con cui l'Amministrazione Comunale avvia il confronto con i cittadini e con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici sul futuro di Casalgrande nell'ottica di costruire un Piano non come una mera zonizzazione, ma come fosse un "Piano Strategico di Comunità" fondato sulla partecipazione attiva dei cittadini e degli stakeholder i cui suoi principi cardine – allineati con quelli della Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 s.m.i e incentrati su qualità urbana, sostenibilità e attrattività del territorio – dovranno guidare ogni scelta progettuale, per un territorio più vivibile, sostenibile e ricco di opportunità.

Gli obiettivi delineati in questo documento costituiscono la base di discussione, destinata ad essere affinata tramite un "Percorso Partecipativo" inclusivo e trasparente. Questo processo garantirà la trasparenza e la misurabilità del nesso tra l'interesse pubblico (espressione della visione politica democraticamente legittimata) e lo strumento di Piano Urbanistico che traduce tale visione in azioni concrete.

A completamento di queste azioni, saranno organizzate assemblee pubbliche e divulgato un questionario pubblico per raccogliere il contributo della cittadinanza.



Nella sua presente prima stesura, il “Documento di Indirizzo” rappresenta l'interpretazione che l'Amministrazione del Comune di Casalgrande dà, alla luce delle proprie specifiche conoscenze del territorio e delle istanze ed esigenze da esso manifestate, agli obiettivi definiti dalla Legge Urbanistica Regionale n.24/2017, che di seguito si richiamano:

“a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;

b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n.24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);

c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;

e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;

f) promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;

g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.”



Il percorso di confronto con i cittadini e con i portatori di interesse, nell'ambito del percorso di partecipazione, e con gli attori istituzionali, nell'ambito della "Consultazione Preliminare" (ai sensi della Legge Regionale n.24/2017 s.m.i), permetterà di arricchire e integrare il presente documento, che dovrà successivamente evolvere nella vera e propria Strategia del nuovo Piano Urbanistico Generale P.U.G.



B

TEMI STRATEGICI PROPOSTI

A seguito di un'analisi preliminare delle criticità e dei punti di forza del territorio di Casalgrande, elaborata a partire dai contenuti emersi dal confronto con il Sindaco e la Giunta Comunale, si individuano i seguenti temi strategici che costituiscono il quadro di indirizzo fondamentale per il successivo sviluppo e l'articolazione della "Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale", che sarà sottoposta in sede di "Consultazione Preliminare" (ai sensi della Legge Regionale n.24/2017 s.m.i), passaggio decisivo per l'elaborazione del nuovo P.U.G.

Si propone, inoltre, di utilizzare l'occasione della Consultazione per promuovere un confronto istituzionale e coordinato tra gli Enti per affrontare in modo efficace i temi di "Area Vasta" che, pur non rientrando nelle strette competenze normative del Piano, sono determinanti per assicurare una pianificazione del territorio integrata e pragmatica.

1. QUALITÀ URBANA E RIGENERAZIONE

Questa strategia si concentra sul promuovere un territorio più equilibrato, incentivando il "Costruire sul Costruito" e riducendo il consumo di nuovo suolo.

Strategia

- incentivare il recupero e la riqualificazione ristrutturazione del tessuto edilizio esistente, anche con azioni di riconversione degli ambiti produttivi dismessi e/o sottoutilizzati, al fine migliorare la qualità dei centri urbani e ridurre il consumo di nuovo suolo;
- valorizzazione delle attività e dei servizi dei centri e nuclei storici, agendo anche sulla disciplina degli interventi e degli usi ammessi;
- favorire politiche di inclusione sociale mediante la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e sociale (E.R.S.) la cui risposta troverà risposta principalmente all'interno delle manovre insediative legate gli Accordi e/o attraverso gli



immobili che potranno essere messi a disposizione per interventi di riuso e di rigenerazione urbana;

- promuovere la qualificazione della Città Pubblica mirando non solo a estendere quantitativamente la dotazione di spazi pubblici quanto invece a migliorarne la qualità per aumentare l'intensità d'uso e il rendimento sociale dei servizi esistenti, a partire dalle attrezzature scolastiche, sportive e ricreative;
- garantire una maggiore prossimità e accessibilità ai servizi essenziali (scuole, strutture sportive, commercio di vicinato, spazi ricreativi) attraverso la riorganizzazione del tessuto urbano esistente;
- migliorare la sicurezza ed efficacia della rete ciclopeditone per i percorsi casa- scuola e casa-lavoro.

Ipotesi di lavoro/azioni

- 1.1) analisi del sistema urbano e della propensione alla Rigenerazione Urbana, a partire da un'attenta analisi degli zone R. "Ambiti urbani di riqualificazione intensiva" assegnati nel vigente P.S.C;
- 1.2) definire il nuovo Territorio Urbanizzato (T.U.), ai sensi della Legge Regionale n.24/2017 s.m.i, basato sull'analisi dello stato di attuazione delle aree di trasformazione condotte dall'Ufficio di Piano e sulla ricognizione puntuale delle convenzioni urbanistiche approvate nel corso della vigenza del P.S.C/R.U.E;
- 1.3) indagare possibili azioni per il miglioramento della Qualità Urbana del capoluogo e delle frazioni. Per quest'ultime si segnala a S. Antonino la rigenerazione dei fabbricati produttivi/artigianali lungo l'asse dell'ex 467 e a Dinazzano il completamento dell'ex lottizzazione Saldino (Frazione Dinazzano: Via Pavese);
- 1.4) favorire il recupero e ripristino degli edifici rurali di interesse storico-testimoniale e di quelli nelle frazioni, come elementi di vitalità e memoria del territorio rurale, a partire da una lettura critica delle norme vigenti per identificare i margini di intervento edilizio;



- 1.5) analizzare i mutamenti di destinazione d'uso (in riferimento alla Legge Regionale n.2/2005) prevedendo una normativa adeguata ai disposti normativi più recenti, che garantisca la sostenibilità delle trasformazioni (anche minute) e la Qualità Urbana;
- 1.6) verificare l'esigenza di realizzazione di un nuovo polo scolastico.

2. SOSTENIBILITÀ E MITIGAZIONE AI CAMBIAMENTI CLIMATICI

Il Piano Urbanistico Generale P.U.G dovrà integrare le politiche di sviluppo con le esigenze di tutela ambientale, contrasto ai cambiamenti climatici e valorizzazione del capitale naturale.

Strategia

- adottare il principio di "Consumo di suolo zero" come meta a lungo termine, privilegiando le trasformazioni sull'esistente;
- promuovere la diffusione di energie rinnovabili e l'adozione di soluzioni basate sulla natura (Nature-Based Solutions – N.B.S) per la gestione delle acque piovane e il miglioramento del microclima urbano;
- sviluppare le infrastrutture verdi e blu, connettendo parchi, giardini e fasce agricole per aumentare la biodiversità e la fruizione pubblica.
- dare priorità agli spostamenti pedonali, ciclabili e al trasporto pubblico locale (T.P.L), riducendo la dipendenza dall'auto privata.

Ipotesi di lavoro/azioni

- 2.1) aggiornare l'attuale livello di conoscenza al fine di definire precise linee strategiche e disciplinari per assicurare l'aumento della sicurezza idraulica, sismica e idrogeologica. In particolare si segnala il progetto di realizzazione del nuovo canale in prossimità di Salvaterra, destinato alla raccolta delle acque bianche;



- 2.2) valutare l'ipotesi di tombinamento Canale di Reggio per superare le attuali criticità idrauliche e potenziare nel contempo la rete della mobilità dolce;
- 2.3) Infrastrutture tecnologiche: verificare la copertura del territorio per quanto riguarda le fognature, in particolare nella zona collinare, Bellavista e Osteria Vecchia, tutelare le aree in prossimità dei pozzi di Salvaterra, valutare l'ipotesi di realizzare il teleriscaldamento, verificando eventuali obblighi e ricadute disciplinari;
- 2.4) prevedere precise linee guida per governare/limitare l'insediamento di impianti fotovoltaici sul territorio comunale, pur esulando dalle strette competenze del nuovo P.U.G.
- 2.5) mappare delle aree agricole di pregio e degli ambiti ad elevata biodiversità comunale funzionale alla tutela del paesaggio e alla implementazione delle connessioni ecologiche e dei servizi ecosistemici;
- 2.6) prevedere una rete organica di mobilità lenta (piste ciclabili e percorsi pedonali) finalizzata a collegare i centri abitati e a favorire la mobilità sostenibile in particolare per gli spostamenti casa-lavoro. La rete dovrà inoltre garantire l'integrazione con i nodi del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L) e la connessione con gli itinerari di area vasta, includendo anche i percorsi di tipo escursionistico;
- 2.7) potenziamento dell'isola ecologica comunale. L'attuale impianto, dimensionato per 8.000 abitanti, è insufficiente per l'attuale popolazione di circa 19.000 residenti. Si rende necessaria la verifica di fattibilità per la realizzazione di una nuova struttura o lo sdoppiamento dell'impianto esistente, valutando anche una specializzazione per funzioni;
- 2.8) valorizzazione e tutela dell'area collinare, riconosciuta per l'elevato pregio ambientale e paesaggistico, prevedendo azioni specifiche per la sua protezione e l'incentivazione dell'agricoltura sostenibile.



3. ATTRATTIVITÀ E SVILUPPO SOCIALE ED ECONOMICO

Il nuovo P.U.G. dovrà prevedere interventi in grado di rendere il territorio attrattivo per nuovi investimenti, imprese innovative e talenti, supportando allo stesso tempo l'inclusione sociale.

Strategia

- identificare e destinare aree specifiche per l'insediamento di attività ad alto contenuto tecnologico, ricerca e innovazione (es. smart working hub, coworking);
- sostenere lo sviluppo di strutture ricettive a basso impatto e la promozione di itinerari culturali ed enogastronomici che valorizzino il patrimonio storico e paesaggistico;
- prevedere la dotazione di alloggi sociali e l'integrazione di funzioni miste (residenziale, commerciale, produttivo leggero) per creare quartieri più vivi e sicuri;
- sviluppo della connessione digitale anche al fine di incentivare nuove forme di lavoro e permanenza sul territorio.

Ipotesi di lavoro/azioni

- 3.1) mappare i fronti commerciali di tutela (liberalizzando le possibilità di cambio d'uso a piano terra in altri contesti) al fine di rafforzare le strategie di costituzione di un "centro commerciale naturale";
- 3.2) sostenere l'insediamento e lo sviluppo sostenibile di attività produttive specializzate, agendo sulla flessibilità degli usi, sullo snellimento procedurale e sulla chiara individuazione delle condizioni di compatibilità delle trasformazioni, in coerenza con la possibile applicazione dell'art.53 della Legge Regionale n.24/2017 s.m.i;
- 3.3) sostenere la multifunzionalità delle aziende agricole e lo sviluppo di strutture ricettive a basso impatto per la promozione di itinerari culturali ed enogastronomici che valorizzino il territorio rurale e il suo patrimonio storico-culturale.



4. TEMI DI AREA VASTA

Il nuovo P.U.G rappresenta l'occasione strategica per rafforzare la cooperazione e la sinergia con gli Enti sovracomunali. L'obiettivo primario è assicurare la piena coerenza strategica tra la pianificazione comunale e quella territoriale di livello superiore, a garanzia della massima efficacia degli interventi e delle politiche.

Strategia

- rendere le reti ciclabili e pedonali comunali pienamente connesse con le infrastrutture analoghe dei Comuni limitrofi e con gli itinerari di area vasta (ciclovie regionali, percorsi escursionistici), promuovendo l'intermodalità;
- migliorare l'accessibilità fisica e informativa ai nodi del Trasporto Pubblico Locale T.P.L, garantendo una maggiore efficienza nei collegamenti con i poli attrattori sovracomunali (stazioni ferroviarie, centri universitari, ospedali);
- contribuire, in sinergia con gli enti sovracomunali, al potenziamento delle infrastrutture logistiche essenziali (strade provinciali, interporti) per il sistema produttivo locale;
- contribuire al rafforzamento della rete ecologica d'area vasta attraverso la tutela e l'ampliamento degli ambiti ad elevata biodiversità e la riqualificazione delle connessioni ecologiche (corridoi fluviali, fasce boscate);
- collaborare con i consorzi di bonifica e gli enti idrici di area vasta per una gestione sostenibile delle risorse idriche e per la mitigazione del rischio idrogeologico.



Ipotesi di lavoro/azioni

- 4.1) Polo funzionale “Scalo Merci di Dinazzano”: non confermare le aree di espansione e di tutela ai fini dell’espansione dello scalo merci previste dal vigente P.S.C. Nell’ambito delle nuove previsioni di riassetto del territorio si dovrà prevedere la delocalizzazione dell’esistente Scalo Ferroviario su sponda Modenese favorendo il collegamento ferroviario con l’esistente Scalo Ferroviario di Marzaglia (sfruttando il percorso del nuovo tratto autostradale Campogalliano-Sassuolo);
- 4.2) le scelte per l’istituzione delle Zone Logistiche Semplificate (Z.L.S) devono poter coinvolgere il Comune, in quanto costituiscono una parte importante delle Strategie del nuovo Piano;
- 4.3) in merito agli insediamenti produttivi sovracomunali, in vista anche della revisione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P di Reggio Emilia, devono poter superare l’obbligo dell’Area Produttiva Ecologicamente Atrezzata A.P.E.A;
- 4.4) assicurare un credibile potenziamento (Metropolitana di superficie) per ridurre i flussi stradali privati, in attuazione del PRIT (Piano regionale integrato dei trasporti);
- 4.5) confermare la volontà di realizzazione di un nuovo ponte sul Secchia (in località Tresinaro o al confine con Casalgrande) e prevedere il potenziamento della viabilità Pedemontana (in particolare verso Sassuolo), le cui condizioni rischiano di peggiorare ulteriormente con il collegamento autostradale Sassuolo-Campogalliano;
- 4.6) armonizzare il disegno comunale delle piste ciclabili con la pianificazione sovracomunale, stabilendo un rapporto prioritario di coordinamento con il Comune di Scandiano per la realizzazione di assi strategici di collegamento (es. San Donnino - Scandiano e Casalgrande - Scandiano);
- 4.7) rinaturalizzazione dell’asta del Secchia;