

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART.53 COMMA 1, LETTERA B) DELLA LEGGE REGIONALE N.24/2017 E S.M.I., PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO MODULA ("MODULA 4") – PROGETTO PRESENTATO DA IMMOBILTEC S.P.A. IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE DEL COMUNE DI CASALGRANDE (RE).
PROPOSTA DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DI CUI AL COMMA 8 ART.53 DELLA LEGGE REGIONALE N.24/2017 SMI.

In data 24/10/2025 al prot.gen.n.21731 è pervenuta all'amministrazione comunale la presente osservazione da parte del Comitato "Fermiamo l'espansione di Modula su terreno agricolo". Nel seguito si propone la seguente controdeduzione:

1. Accessibilità e inclusione

*Nell'attuale configurazione del progetto, i **posti auto riservati ai disabili** risultano collocati in posizione marginale e non adeguatamente collegata ai percorsi pedonali di accesso al parco. Si propone pertanto di **spostarli in prossimità degli ingressi pedonali principali**, assicurando percorsi diretti, protetti e pienamente accessibili, conformi alla normativa in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989 e s.m.i.) e ai criteri di progettazione universale.*

L'accessibilità non può essere trattata come un mero adempimento tecnico, ma come un principio cardine di inclusione e rispetto della persona.

L'assetto urbanistico del presente progetto è stato integrato, da parte dei tecnici progettisti incaricati, delle richieste degli Enti con trasmissione del 31/01/2026 prot.gen.n.2011.

Nel merito i posti auto per disabili sono stati individuati in adiacenza al parco pubblico (a est del comparto) e al nuovo lotto edificabile (si veda TAV. ARCH. PR 01.5 GEN. 2026).

OSSERVAZIONE: ACCOLTA

2. Verde, alberature e mitigazione ambientale

L'attuale dotazione di verde risulta insufficiente a garantire una reale compensazione ambientale rispetto alla portata dell'intervento.

*Si chiede pertanto di **incrementare il numero complessivo di alberature**, con l'impegno a utilizzare specie autoctone, ad alto fusto, con un diametro minimo di 10-12 cm, a seconda dell'essenza, e con comprovata capacità di assorbimento di CO₂.*

*Inoltre, nei parcheggi e nelle aree di sosta si richiede di **garantire una piantumazione maggiore di quella prevista**, al fine di creare adeguate **aree d'ombra** e contenere il fenomeno delle isole di calore, in linea con le indicazioni del "Piano Aria Integrato Regionale" (PAIR 2030) e con le buone pratiche di sostenibilità urbana. Queste misure sono necessarie non solo per la mitigazione climatica, ma anche per la qualità visiva, percettiva e sociale del paesaggio.*

Il progetto ha sviluppato una specifica progettazione del verde. Nella "Relazione opere a verde" al punto 4.3) sono riportati i quantitativi delle opere a verde parametrize alla relativa superficie di progetto. In sede d'integrazione l'ufficio tecnico ha richiesto di incrementare il numero di alberature. Attualmente, il progetto prevede una dotazione di alberi incrementata da 746 alberi a 868. Si propone di prescrivere, in sede di chiusura della Conferenza di Servizi (di cui all'art.53 della L.R. n.24/2017 smi), la piantumazione delle alberature con diametro maggiore a 6 (sei) cm.

OSSERVAZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

3. Aggiornamento e coerenza della documentazione grafica

*Dall'analisi degli elaborati allegati al progetto, risulta che **alcuni render e planimetrie non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi e degli edifici esistenti**, in particolare la presenza di alcuni capannoni adiacenti non risulta chiaramente riportata (F.Ili Corradini).*

Si richiede pertanto un **aggiornamento completo della documentazione grafica**, in modo da consentire una valutazione oggettiva dell'impatto visivo e volumetrico del nuovo stabilimento e una lettura coerente delle relazioni tra aree produttive e contesto urbano circostante.

Un'informazione incompleta o non aggiornata può compromettere la trasparenza e la correttezza del processo valutativo.

In riferimento alle varie richieste di integrazioni da parte degli Enti e Ufficio Tecnico, la documentazione è stata aggiornata con la trasmissione del 31/01/2026 prot.gen n.2011.

OSSERVAZIONE: ACCOLTA

4. Valorizzazione del bosco urbano e collegamenti ciclopeditoni

Il Comitato ritiene doveroso sottolineare l'importanza del bosco urbano presente nell'area oggetto di intervento, non solo per la funzione ambientale e paesaggistica, ma anche perché il Viottolo del Pino rappresenta un collegamento diretto con la pista ciclopeditona del Secchia. La sua conservazione e integrazione nel progetto sono fondamentali per garantire continuità ecologica e fruibilità per i cittadini.

Nell'attuale assetto urbanistico del progetto si prevedono collegamenti all'area a verde pubblica da Viottolo del Pino, da Via dell'Argine e dal parcheggio pubblico posto a sud del presente intervento. I presenti percorsi permettono l'accessibilità alla ciclopeditona lungo il Fiume Secchia. (si vede TAV. ARCH. PR. 06 GENN. 2026).

OSSERVAZIONE: ACCOLTA

5. Casa colonica esistente

Per quanto riguarda la casa colonica già presente nell'area, il Comitato ritiene necessario che **l'edificio venga ristrutturato e destinato a uso pubblico/sociale dal Comune**. La manutenzione dell'immobile e delle aree circostanti dovrebbe essere a carico del soggetto attuatore, assicurando così la **conservazione del patrimonio storico e la sua valorizzazione a beneficio della collettività**.

L'intervento di recupero edilizio del presente fabbricato, di cui all'art.6 delle vigenti nta di RUE, viene disciplinato nello schema di convenzione attuativa del presente progetto. La convenzione all'art. 6 prevede che entro 180 (centottanta) gg dall'inizio dei lavori del Permesso di Costruire PdC, relativo alla costruzione del nuovo edificio produttivo, il Soggetto Attuatore dovrà presentare il "progetto esecutivo" per il recupero del fabbricato storico (in adiacenza a Viottolo del Pino). Contestualmente si allegnerà al progetto uno schema convenzione per la gestione del fabbricato ad uso pubblico. Tra gli usi previsti per l'utilizzo dell'edificio storico recuperato si prevedono "Usi socio-assistenziali" per categorie fragili.

OSSERVAZIONE: ACCOLTA

6. Montagnola a protezione dei residenti

Si ritiene doveroso **proseguire la montagnola già esistente sul lato ovest** (confine con azienda F.lli Corradini), **sul lato sud** parallelamente a Viottolo del Pino (dietro la casa colonica), **sul lato est** parallelamente a Via dell'Argine e **sul lato nord** parallelamente alle abitazioni che insistono su Via Canaletta. Questo al fine di garantire una protezione acustica e visiva (ponendo particolare attenzione anche all'inquinamento luminoso) adeguata per i residenti limitrofi, migliorando la qualità della vita e riducendo l'impatto dell'intervento industriale.

Naturalmente la montagnola, compatibilmente con le esigenze aziendali, dovrà essere **il più vicino possibile al capannone e densamente piantumata** con essenze autoctone, con l'inserimento anche di sempreverdi (lecci).

In merito alla presente richiesta di estendere la "montagnola" lungo Viottolo del Pino, si è ritenuto, per una migliore organizzazione degli spazi cortilivi a servizio del fabbricato storico da recuperare, eliminare tale previsione in quanto in contrasto con la sistemazione e fruizione di tale area.

OSSERVAZIONE: NON ACCOLTA

7. Deflusso delle acque piovane.

Chiediamo che **le acque piovane vengano direttamente convogliate**, con adeguata canalizzazione, **nel vicino fiume Secchia, eliminando le vasche di laminazione**.

La presenza di tali vasche genera preoccupazione nei residenti a causa del proliferare di insetti, in modo particolare zanzare, potenzialmente portatori di infezioni.

Il progetto prevede il deflusso delle acque attraverso la nuova rete con scarico nel fiume Secchia. Le integrazioni presentate evidenziano tale soluzione. L'Amministrazione Comunale ha ribadito la posizione di eliminare le vasche di laminazione proposte dai tecnici progettisti.

OSSERVAZIONE: ACCOLTA

8. Area industriale adiacente all'azienda.

*Ci pare di capire che la legge regionale Emilia Romagna 24/2017 obblighi la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi su aree industriali già esistenti. Come mai non viene presa in considerazione questa possibilità, quando **esistono due lotti urbanizzati e in vendita** per una superficie di circa 18.000 m2 e **confinanti con la proprietà**.*

Troviamo oltretutto anomalo che la richiesta di ampliamento venga fatta da una immobiliare e non dall'azienda produttrice. Si tratta di una speculazione immobiliare?

La presente proposta progettuale dell'art.53 comma 1 lett. b) della Legge Regionale n.24/2017 smi prende in esame l'organizzazione dell'attuale sede produttiva di Proprietà. Il nuovo assetto urbanistico trova coerenza con gli spazi e fabbricati esistenti in funzione delle nuove necessità di sviluppo industriale.

OSSERVAZIONE: NON ACCOLTA

9. Altezza del capannone

*Riteniamo **eccessiva l'altezza di 14 metri del nuovo capannone**, in quanto questo **si inserisce in un'area rurale**.*

Trattandosi di un'area di nuova edificabilità il comune avrebbe la facoltà di stabilire altezze meno impattanti.

*A maggior ragione consideriamo **eccessivi i 32 metri** di altezza che verranno **raggiunti da alcune porzioni dell'edificio**.*

I parametri edilizi utilizzati nel presente progetto sono quelli previsti nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE comunale. Pertanto, sono disposizioni normative a cui il progetto si attiene nell'edificazione dei nuovi fabbricati.

OSSERVAZIONE: NON ACCOLTA

Le trasformazioni urbanistiche e edilizie, ai sensi dell'art.53 comma 1 lett.b) della Legge Regionale n.24/2017 smi, rientrano nelle facoltà dei Soggetti Privati di presentare progetti qualificati allo sviluppo produttivo/economico delle aziende insediate. La progettazione segue una attenta verifica di "sostenibilità ambientale" valutata dagli Enti coinvolti nel presente procedimento definito dalla Legge Regionale n.24/2017.