

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

allegata al

INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO

relativo al Sub-ambito oggetto di manutenzione urbanistica

assoggettato a IEU n. 4

sito nel Comune di Casalgrande Via E. Berlinguer angolo via 1° Maggio

DESCRIZIONE GENERALE

L'intervento in progetto consiste nel completamento edificatorio del Piano Particolareggiato ex Ceramica P.A.R.A. realizzato in forza alla Convenzione Edilizia n. ZT.3 del 19/11/2002 rep. N. 79135/4301 da eseguire in due lotti distinti identificati nelle tavole del RUE con le lettere "D" e "E" ognuno edificabile nelle modalità a seguito descritte.

UBICAZIONE CATASTALE

Le porzioni di terreno oggetto d'intervento sono censite al Catasto Fabbricati, al foglio n. 14 del Comune di Casalgrande come segue :

- Lotto "D" mappale 388 sub. 62 e 63 aventi sup. rispettivamente pari a mq 377 e mq 924
- Lotto "E" mappale 393 di superficie pari a mq 4.645

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI DI RUE

I terreni di cui sopra sono classificati dal vigente RUE in **"sub-ambito urbano a Manutenzione Urbanistica assoggettato a IEU n. 4 (art. 21.3 comma 1)"**.

Dette norme prevedono che il "completamento" edificatorio debba essere attuato attraverso Intervento Edilizio Unitario I.E.U.

RICHIESTA DI VARIANTE ALLE NORME DEL RUE E RELATIVE MOTIVAZIONI

E' intenzione della proprietà intervenire solamente sul lotto "E" cedendo gratuitamente quello "D" al Comune di Casalgrande. Detta scelta è dettata dall'assenza in detto lotto di qualsiasi accesso carraio al piano terra, obbligando, in caso di costruzione sul lotto "D", la realizzazione di autorimesse al piano interrato raggiungibili solamente da quelle del fabbricato esistente, attraverso un "tunnel" da realizzare su di un'area cortiliva condominiale.

Per quanto sopra, la costruzione sul lotto "D" oltre che poco funzionale risulterebbe anche molto complicata.

La richiesta della modifica dei tempi di costruzione è dovuta alle ragioni sopra esposte nonché alla necessità di una più razionale progettazione del lotto "E" implicante una superficie complessiva di soli mq 4.150

Peraltro osserviamo che la quota di edificazione prevista nei primi 5 anni è pari al 69% della superficie teorica complessiva (4.150 mq su 6.000 mq) a fronte di un 65% già ammesso dalla normativa vigente

STATO DI FATTO

Lo stato di fatto dei luoghi, (meglio descritto nella Tav.n. 1) consiste in tre appezzamenti di terreno, due di quali (sub. 62 e 63 del mapp. 383) posti a Sud di Via E. Berlinguer e l'altro a Nord di essa (mapp. 393).

La parte posta a Sud, contrassegnata nel RUE con la lettera "D" consiste nel completamento dell'edificabilità del lotto su cui è inserito il fabbricato già edificato.

La parte a Nord, (mapp.393) distinta con la lettera "E" è composta da un unico lotto libero; detto lotto è posto in angolo tra Via E. Berlinguer e Via 1° Maggio e attualmente l'accesso ad esso

avviene dal lato Ovest attraverso un viale di lottizzazione esistente dotato di parcheggi pubblici, fognature, illuminazione nonché di tutte le utenze quali acqua, energia elettrica, gas, telefono.

Tutti gli standard territoriali sono stati assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione come da convenzione ZT.3 sottoscritta in data 19/11/2002 rep. N. 79135/4301

INDAGINI “GEOLOGICHE E GEOTECNICHE” DEL SITO

Si fa presente che il terreno oggetto di nuova edificazione è stato nel passato interessato da insediamenti ceramici pregressi per cui, oltre ad una indicazione stratigrafica di dettaglio si è contemporaneamente eseguita una indagine ambientale sulla natura del terreno del lotto secondo quanto previsto dalla normativa “Terre e Rocce da scavo” art. 186 del D.lgs 4/08.”

Tale indagine, (allegata nella convenzione al documento n° 6) è stata eseguita dal geologo Gemelli Thomas iscritto all'albo dei Geologi della Regione Emilia-Romagna al n° 1009 le cui conclusioni sono risultate le seguenti:

“ l'analisi di tipo ambientale, secondo quanto previsto dalla normativa sulle Terre e Rocce da scavo art 186 del D.lgs 4/08, distribuita nell'area in modo caratterizzare il terreno oggetto di indagine, mediante il prelievo di campioni, ha restituito un quadro contenuto ai limiti di legge per tutti gli elementi indagati (arsenico, cadmio, cromo totale cromo esavalente, mercurio, nichel, piombo, rame, zinco, idrocarburi pesanti), pertanto allo stato attuale tutto il sito è conforme alla normativa Terre e Rocce da scavo.”

Si fa inoltre presente che nell'anno 2002 gli allora enti preposti (ora Arpae) eseguirono gli opportuni controlli e analisi sui campioni effettuati su tutta l'area hanno registrato valori analitici degli inquinanti inferiori ai limiti di legge relativi alle zone residenziali. Vedi deliberazione comunale n° 124 del 30/09/2002 fu approvato il programma integrato di intervento (ai sensi dell'art. 16 della legge 179/92 e artt. 20-21 della L.R. 6/95 denominata “ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT. 3 ex Ceramica Para - Boglioni

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO IN PROGETTO

Premesso che :

- **Il presente Intervento Unitario Convenzionato è stato redatto tenendo in considerazione i commi 1 e 2 dell'art. 1.20 sopra citato**

tutto ciò premesso si espone quanto segue :

Sul lotto “E” oggetto d'intervento è prevista la realizzazione di n. 4 fabbricati contraddistinti nelle tavole di progetto con le lettere **A – B – C – D**

I fabbricati “**A**” e “**B**”, posti ad Est del lotto, parallelamente a Via 1° Maggio, saranno composti da n. 12 appartamenti ciascuno, disposti ai piani Terra, 1° e 2° con autorimesse al piano interrato.

I fabbricati “**C**” e “**D**”, posti ad Ovest, parallelamente al viale di lottizzazione, saranno composti rispettivamente da 9 e 10 abitazioni disposte ai piani Terra, 1° e 2° con autorimesse sempre al piano terra. Il totale delle abitazioni in progetto sarà pari a n. 43.

I fabbricati saranno affacciati fra loro su di una corte interna i cui accessi pedonali avverranno sia da Via E. Berlinguer sia dalla strada di lottizzazione.

Le autorimesse al piano interrato dei fabbricati “**A**” e “**B**” avranno accesso da una rampa auto posizionata lungo il confine di Nord; gli accessi alle autorimesse al piano terra dei fabbricati “**C**” e “**D**” avverranno dal viale di lottizzazione attraverso i due passi carrai esistenti.

La realizzazione dell'ingresso principale da Via E. Berlinguer, l'affaccio dei fabbricati tra loro e la disposizione degli edifici “**A**” e “**B**” parallelamente a Via 1° Maggio va a creare un'ampia e gradevole corte interna quasi interamente destinata a verde ad esclusione dei percorsi pedonali permeabili al 50%. Tutte le abitazioni in progetto al piano terra saranno dotate di area cortiliva di pertinenza esclusiva. I quattro i fabbricati in progetto avranno caratteristiche architettoniche e tecnologiche simili. Tutte le pavimentazioni pedonali esterne saranno permeabili al 50%.

SUPERFICIE PERMEABILE, VERDE, PIANTUMAZIONI

La superficie permeabile rispetterà l'indice prescritto del 50% dell'area che rimarrà scoperta dai fabbricati (Superficie Scoperta) La superficie a verde sarà maggiore del 30 % della superficie permeabile di cui sopra.

Per le piantumazioni e le relative essenze si rimanda all'elaborato Tav. n. 3 allegato all'Intervento Unitario Convenzionato e alla relativa Relazione Tecnica.

FINITURE DA ADOTTARE

Finiture esterne : sono preferibili edifici intonacati, eventualmente con inserti in pietra e/o laterizio.

Tinteggi : sono preferibili tinteggiature esterne eseguite con colori chiari; sono esclusi colori come il nero o similari

Infissi : gli infissi degli appartamenti potranno essere in legno, alluminio e/o PVC. Le parti oscuranti dovranno essere in avvolgibili (TAPPARALLE) ad esclusione degli ingressi esterni agli appartamenti al piano terra e dei garage.

Recinzioni : per i tre lati visibili dalle strade (Via 1° Maggio, Via E. Berlinguer, e viale di lottizzazione) la recinzione degli edifici sarà realizzata con siepe esterna e rete metallica interna ad esclusione dei tratti degli accessi pedonali e carrai e delle relative nicchie per ospitare i contatori delle utenze quali acqua ed energia elettrica.

La recinzione sul lato Nord, prospiciente la zona agricola, avente dislivello tra la quota altimetrica di progetto delle abitazioni (+ 0.40/0.50) e quella dello "stradello" esistente sottostante (- 1.50), sarà eseguita con muro in c.a. e sovrastante rete metallica a prolungamento di quello esistente a sostegno del viale di lottizzazione.

OPERE DA REALIZZARE SU SUOLO PUBBLICO

Gli unici interventi da realizzare su suolo pubblico consistono in piccole modifiche ai parcheggi di Urbanizzazione Primaria esistenti sul Viale di lottizzazione, senza peraltro alterarne il numero e la quantità, e la realizzazione di un piccolo tratto di scala esterna sul verde pubblico in fregio a Via E. Berlinguer necessaria per l'accesso pedonale al comparto.

Tutto quanto sopra è meglio descritto nella Tav. 5 allegata all'Intervento Edilizio Unitario

R.S.U.

Oltre alla batteria di R.S.U. già utilizzata in Via 1° Maggio, esiste una piazzuola predisposta e non ancora utilizzata in Via E. Berlinguer, posta in prossimità del viale di penetrazione

ALLACCIO RETI

In merito agli allacci delle reti pubbliche si espone quanto segue :

RETE IDRICA

Il lotto oggetto d'intervento è circondato per tre lati da la rete pubblica idrica come meglio descritto nella Tav. 6/A – RETE IDRICA.

Oltre a quanto sopra abbiamo già conferma da IREN che dette condotte sono dotate di idonea "portata" e "pressione" per l'intero comparto in progetto come parere del 13/04/2026 che si allega.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE e ENERGIA ELETTRICA

Si dichiara che la pubblica illuminazione è esistente e funzionante.

In merito alla rete di energia elettrica, abbiamo conferma da E-DISTRIBUZIONE che la dotazione energetica presente nella CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT posta a monte su Via E. Berlinguer è sufficiente per l'intero comparto in progetto.

Quanto sopra è meglio illustrato nella Tav. 6/B allegata

RETE FOGNARIA

Tutte le acque bianche verranno convogliate nei due pozzetti esistenti in Via E. Berlinguer già allacciati al lotto.

Tutte le acque nere saranno convogliate nella fognatura mista esistente in Via 1° Maggio

Si allega Tav. 6/C con le reti fognarie esistenti ed i relativi innesti; in merito alla rete fognaria interna, si rimanda al parere IREN allegato in sede di richiesta di PdC

SVILUPPO INDICI URBANISTICI EDILIZI IN PROGETTO

Superficie Fondiaria	Sf					MQ	4.645,00
Superficie Complessiva max						MQ	4150,00
Superficie Complessiva in progetto	SC	Fabbricato	A	1.150,00			
		Fabbricato	B	1.110,00			
		Fabbricato	C	890,00			
		Fabbricato	D	1.000,00			
					tot	MQ	4.150,00
Calcolo Superficie Coperta in progetto							
FABBRICATO	A	27,60	X	14,80		MQ	408,48
FABBRICATO	B	27,60	X	14,80		MQ	408,48
FABBRICATO	C	27,60	X	14,80		MQ	408,48
FABBRICATO	D	24,55	X	14,80	MQ		
		11,30	X	8,10	MQ	363,34	
						91,53	
Totale Calcolo Superficie Coperta						MQ	1.680,31
Indice di Copertura in progetto							
Superficie Fondiaria	Sf					MQ	4.645,00
Superficie Coperta	SC					MQ	1.680,31
Indice di Copertura	Q					MQ	36%
Calcolo Superficie Scoperta							
Superficie Fondiaria	Sf					MQ	4.645,00
Superficie Coperta	SC					MQ	1.680,31
Superficie Scoperta						MQ	2.964,69
Superficie Permeabile							
Indice di permeabilità						50% sup. scoperta	
Superficie Permeabile da reperire						MQ	1.482,35
Superficie Permeabile in progetto		Pedonali permeabili al 50%		MQ	497,16		
		Sup. pedonali ragguagliata		MQ	248,58		
		Verde in progetto lotto "E"		MQ	1.273,53	MQ	1.522,11
Indice a verde						30% sup. scoperta	
Superficie a Verde da ricavare						MQ	889,41
Superficie a verde in progetto						MQ	1.273,73
Distanze in progetto							
Dai confini di proprietà						ML	5,00
Dalle strade aventi larghezza fino a ml 7,00						ML	6,30
Dalle strade avente larghezza da ml 7,00 a ml 15						ML	12,65
Altezza in progetto						ML	9,35
Numero piani fuori terra in progetto						n.	3
Numero degli alloggi in progetto						n.	43
Superficie a parcheggi di pertinenza richiesta				30% della Su			
Superficie Utile in progetto		Fabbricato	A	880,00			
		Fabbricato	B	870,00			
		Fabbricato	C	700,00			
		Fabbricato	D	800,00	tot	Su	MQ
							3.250,00
Superficie a parcheggi da riparare				MQ	3.250,00	30%	MQ
							975
Sup. a parcheggi in progetto		Fabbricato	A	259,60			
		Fabbricato	B	268,13			
		Fabbricato	C	189,94			
				15,00			
		Fabbricato	D	167,17			
				60,06			
				15,00	tot	MQ	975
Numero Autorimesse richieste						n.	1/alloggio
Numero Alloggi in progetto						n.	43
Autorimesse in progetto		Fabbricato	A	12,00			
		Fabbricato	B	12,00			
				3,00			
		Fabbricato	C	9,00			
		Fabbricato	D	10,00	tot	n.	46

SASSUOLO, Li 05/05/2026

