

*ARCHITETTURA
COMPOSIZIONE
PROGETTAZIONE*

DOTT. ING. FRANCESCO AZZONI

VIA GONZAGA 7 – 42017 NOVELLARA – RE
TEL. 0522/651184

Committente

"ITALCASA COSTRUZIONI EDILI s.r.l."
Via Strada Statale n° 53/A
42013 Casalgrande (RE)

Progetto:

**LOTTIZZAZIONE "S. ORSOLA"
CASALGRANDE ALTO**

ALL. N.

1

Oggetto:

**VARIANTI IN C.O.
RELAZIONE DI PROGETTO
INDICI URBANISTICI E NORME DI ATTUAZIONE**

Data

MARZO 2020

Scala



RELAZIONE DI VARIANTE, INDICI URBANISTICO-EDILIZI E N.T.A.

PREMESSE

Con la delibera di Consiglio Comunale n.9 del 16/02/2009 è stato approvato l'atto di Accordo, presentato dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l., con sede in Casalgrande RE, per l'attivazione di un percorso urbanistico finalizzato alla realizzazione di una Casa Protetta, da costruire in località Casalgrande Alto, nell'ambito della "Zona di nuovo insediamento ZNI.18/A"; l'atto è stato poi sottoscritto in data 6/05/2009 rep.n.9107 dalle parti presso il Segretario comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 21/09/2009 è stata approvata la variante parziale al P.R.G. previgente, ai sensi dell'ex art.15 Legge Regionale n.47/78 smi e Legge Regionale n.20/2000 smi, per la realizzazione della nuova "Casa Protetta" e attrezzature ricreative nell'ambito della "Zona di nuovo insediamento ZNI.18" in località Casalgrande Alto.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 6/09/2010 è stato approvato il progetto unitario di iniziativa privata denominato "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A", presentato dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l.; la relativa convenzione urbanistica attuativa è stata stipulata in data 22/10/2010 al rep.n.9294 a ministero del Segretario Comunale di Casalgrande dott. Andrea Orlando.

Con determinazione n.778 del 17/12/2010 è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del progetto unitario "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A" ed in data 8/03/2011 prot.n.3319 è stata data comunicazione dell'inizio dei lavori da parte del Direttore dei Lavori, Ing. Francesco Azzoni di Novellara RE.

Alla data odierna il comparto urbanistico "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A" risulta ancora in vigore, per effetto del D.L. n.69/2013, come convertito in Legge n.98/2013, che proroga di tre anni gli obblighi e gli impegni assunti nella convenzione attuativa vigente, la cui scadenza è quindi fissata per il 22/10/2023; nello specifico sono in corso le opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi pubblici) e la costruzione dell'opera pubblica "Casa Protetta".

A causa delle particolari condizioni economiche del mercato edilizio e la conseguente situazione finanziaria nella quale versa attualmente la Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l., si è determinato un forte rallentamento nella esecuzione delle urbanizzazioni in progetto; il Soggetto Attuatore ha manifestato all'Amm.ne

Comunale le proprie difficoltà nel dare attuazione agli impegni e agli obblighi assunti con la stipula della convenzione urbanistica, con particolare riguardo proprio al completamento delle opere di urbanizzazione stesse.

Poichè l'Amministrazione Comunale ha interesse primario a che si proceda con urgenza all'ultimazione delle opere di urbanizzazione - strade e parcheggi pubblici, reti tecnologiche, etc. - a diretto servizio dell'opera pubblica "Casa Protetta" e dei lotti edificatori privati, in data 2/10/2019 prot.n.18492 ha formulato, al Soggetto Attuatore del comparto ZNI.18/A, una proposta urbanistica di modifica non sostanziale all'assetto progettuale del comparto, nonchè degli impegni per il completamento delle opere di urbanizzazione generale.

In data 30/10/2019 prot.n.20343 la Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l. ha manifestato il proprio interesse alla proposta avanzata dall'Amministrazione Comunale, volta ad attivare un opportuno percorso urbanistico che sostanzialmente prevede:

- la redazione e la successiva approvazione di una specifica variante parziale, non sostanziale, al vigente progetto unitario "ZNI.18/A", funzionale ad apportare alcune migliorie all'organizzazione dei lotti edificatori e modifiche al corpo normativo del progetto di comparto;
- la redazione di un Atto integrativo alla vigente convenzione del 22/10/2010 rep.n.9294, per la definizione delle nuove modalità attuative per il completamento delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'opera pubblica "Casa Protetta" e dei lotti edificatori privati nella "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A", che contempli la realizzazione di tali opere direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale, a fronte della cessione gratuita volontaria da parte di Italcasa Costruzioni Edili S.r.l., in luogo del rimborso in denaro delle somme che verranno spese per la ultimazione delle opere di urbanizzazione, della proprietà di due lotti, opportunamente individuati, interni al comparto A della ZNI18, privi di qualsiasi gravame e liberati dagli oneri reali di garanzia attualmente sugli stessi insistenti.

Il percorso si è quindi concretizzato con l'approvazione della D.G.C. n. 8 del 24/01/2020 avente per oggetto: ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18 COMPARTO A. LINEE DI INDIRIZZO IN MERITO ALLE MODALITA' OPERATIVE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (LOC. CASALGRANDE ALTO).

IL PROGETTO DI VARIANTE

Il sub-comparto "A" dell'insediamento residenziale "ZNI18", con una estensione di circa 17.240 mq., è stato progettato come un completamento residenziale ad integrazione di aree già edificate, con la presenza importante della nuova casa protetta di Casalgrande.

Dalla viabilità esistente - via Zacconi - una strada di nuova formazione che termina a fondo cieco con pipa di ritorno, va a definire il completamento residenziale, consentendo l'accesso sia alla citata "casa protetta", prevista nel settore N-O del comparto, sia alle nuove costruzioni che si svilupperanno ai lati della strada stessa. Oltre al lotto per la casa protetta, il progetto originale del 2010 prevede la formazione di n.7 lotti edificabili, per una S.F. superficie fondiaria pari a 7.856 mq. circa, sui quali realizzare un numero complessivo di circa 56 alloggi stimati, suddivisi tra tipologia condominiale e abitazioni del tipo schiere/ abbinate.

La strada di penetrazione termina volutamente a fondo cieco, al fine di limitare il transito ai soli residenti, con zone protette in corrispondenza degli incroci e nei passaggi pedonali, realizzate con passaggi rialzati e con l'uso di materiali specifici. Il comparto viene dotato di una completa rete di percorsi ciclo-pedonali che collegano tutti i lotti alle zone verdi; i parcheggi sono realizzati in autobloccante, collocati e distribuiti su tutto il comparto, disposti a "pettine" per consentire una più agevole fruizione degli stessi.

L'area verde di completamento del comparto, posta nella zona Sud, sarà piantumata con alberi e cespugli di specie autoctona.

La variante in oggetto mantiene sostanzialmente tale impostazione (variante non sostanziale), lasciando invariati la S.T., la S.F. ed il numero complessivo degli alloggi realizzabili, nonché i parametri edilizi di progetto.

Le modifiche riguardano unicamente la suddivisione dei lotti in progetto, che si possono così esplicitare:

- Il lotto n.5 viene ridefinito in tre lotti, rispettivamente n.5, n.5 bis e n.5 ter, con superfici di 678mq., 620 mq. e 640 mq., tutti con S.C. pari a 480 mq.
- Il lotto n.6 viene ridefinito con una S.F. di 922 mq., una S.C. massima pari a 585 mq., per un massimo di n.8 alloggi realizzabili.
- Il lotto 7, previsto in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, avrà una superficie fondiaria di 1207 mq., con una capacità edificatoria massima di n.10 alloggi e 795 mq. di S.C.

I parametri edilizio-urbanistici che quantificano la nuova situazione del progetto unitario sono stati riassunti nella tabella che segue:

SUPERFICIE TERRITORIALE = 17.241 mq

U.T. = 0,35 mq/mq

S.C. = 4.560 mq

LOTTI	n. Massimo alloggi		S.C.		SUP. FONDIARIA
lotto 1	10	mq	900	mq	1.054
lotto 2	4	mq	280	mq	905
lotto 3	4	mq	280	mq	870
lotto 4	4	mq	280	mq	870
lotto 5	6	mq	480	mq	678
lotto 5bis	5	mq	480	mq	620
lotto 5ter	5	mq	480	mq	640
lotto 6	8	mq	585	mq	922
lotto 7-7bis	10	mq	795	mq	1.207
tot.alloggi	n. 56				
TOTALE S.C.		mq	4.560		
TOTALE SUP.FONDIARIA LOTTI RESIDENZIALI				mq	7.766
			S.C.		
LOTTO PER CASA PROTETTA All'interno del lotto : PARCHEGGI P3 = n. 30 per mq. 375 PARCHEGGI P1 = n. 10 per mq. 135 VERDE ATTREZZATO = mq. 1.814 CASA PROTETTA			3.000 mq	mq	4.100
TOTALE PARCHEGGI n. 78 P1 (+n.10 P1 all'interno del lotto casa protetta)				mq	976
TOTALE VERDE ALBERATO + AIUOLE				mq	2.004
TOTALE VERDE PRIVATO SENZA INDICE				mq	255
TOTALE STRADA				mq	1.431
TOTALE PEDONALE PUBBLICO				mq	666
TOTALE CABINA ELETTRICA				mq	43
TOTALE SUPERF. TERRITORIALE				mq	17.241

La disciplina degli usi ammissibili negli edifici da realizzare, gli indici e parametri e parametri edilizi da rispettare nell'edificazione rimangono invariati rispetto al piano approvato.