



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 181 del 11/12/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE COMPARTO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A (LOC. CASALGRANDE ALTO)".

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **undici** del mese di **dicembre** alle ore **13:00** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
AMAROSSI VALERIA	Vicesindaco	Presente
VACONDIO DOMENICO	Assessore	Presente
TOSI GRAZIELLA	Assessore	Presente
CASSINADRI MARCO	Assessore	Presente
SPANO CRISTINA	Assessore	Presente

Assiste il Vicesegretario CURTI JESSICA.

IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE COMPARTO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO
ZNI.18/A LOC. CASALGRANDE ALTO".**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale P.S.C;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E;
- in data 28/12/2016 sul BURET n.388 la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale P.S.C e del Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E, con la conseguente acquisizione di efficacia di detti strumenti urbanistici;

PREMESSO inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 21/09/2009 è stata approvata la variante parziale al P.R.G vigente, 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 Z.N.I.18" in località Casalgrande Alto;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 6/09/2010 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale n.47/1978 smi, il progetto unitario di iniziativa privata denominato "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18/A", presentato dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l.;
- la relativa convenzione urbanistica attuativa del comparto in oggetto è stata stipulata in data 22/10/2010 al Rep.n.9294 a ministero del Segretario Comunale dott. Andrea Orlando;
- con determinazione n.778 del 17/12/2010 è stato approvato il progetto esecutivo, ai sensi dell'art.32 e 122 del D.Lgs n.163/2006 smi, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del progetto unitario "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18/A";
- 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 - Reggio Emilia);

CONSIDERATO che:

- il vigente Piano Strutturale Comunale P.S.C localizza nella Tav.1 "Assetto strutturale di progetto" le aree oggetto del presente progetto:
 - a. Territorio urbano – Ambiti urbani consolidati (art.6.2 delle nta P.S.C);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale R.U.E localizza nella Tav.1c "Casalgrande-Dinazzano" oggetto del presente progetto:
 - a. Territorio urbano – Ambito urbano di impianto recente ad attuazione programmata (art.21.5 delle nta R.U.E);
- con deliberazione di Giunta Comunale n.29 del 13/03/2020 è stata approvata la variante parziale non sostanziale alla "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A", presentata in data 04/03/2020 prot.n.4079 dalla Società Italcasa Costruzioni Edili S.r.l. In attuazione alla presente deliberazione in data 21/04/2020, presso il Notaio Giuseppe Caprino di Casalgrande RE, è stato sottoscritto con Rep.n.1814 racc.n.1436 l'atto



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

integrativo alla convenzione attuativa vigente del 22/10/2010 Rep.n.9294 in merito al progetto Z.N.I.18 *comparto A*;

- con deliberazione di Giunta Comunale n.10 del 03/02/2022 è stata approvata la proposta di variante non sostanziale al progetto "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 *comparto A*" consistente nello spostamento di alcune quote di Superficie Complessiva SC edificabile residenziale dal lotto n.6 al lotto n.2;

PRESO ATTO che in data 9/09/2024 prot.gen.n.18324 e in data 10/12/2025 prot.gen.n.24989 sono pervenute alcune richieste di tecnici professionisti, incaricati dalle Proprietà dei lotti interni alla Z.N.I.18/A, per la modifica parziale delle citata norma di cui all'Allegato 1Rev "Relazione di Progetto" del 30/04/2010 prot.n.5678.

In particolare, si prevede l'eliminazione della parte sottostante barrata rimandando per tali aspetti normativi alle vigenti norme del Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E comunale per permettere ai progettisti di adeguare i fabbricati residenziali alle esigenze prestazionali imposte dalla vigente normativa edilizia regionale e nazionale:

(**Allegato 1:** Estratto dal documento 1Rev "Relazione di Progetto" del 30/04/2010 prot.n.5678):

NORME GENERALI DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE
Nell'edificazione, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, dovranno essere rispettate le norme generali fissate dal Regolamento Edilizio Comunale, nonché altre eventuali disposizioni di legge o prescrizioni vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati da realizzare nel sub-comparto "A" del nuovo insediamento residenziale "ZNI18" sono prevalentemente residenziali, con la possibilità di insediare attività complementari alla residenza nel limite consentito dalle vigenti norme, fermo restando che per tali attività extraresidenziali, che comportano uno standard di parcheggio maggiore rispetto alla residenza, dovrà essere reperita, all'interno del lotto, una quantità di parcheggio pari alla differenza tra il parametro relativo alla specifica destinazione e quello della residenza.

Le indicazioni tipologico-edilizie degli edifici riportate nelle tavole di progetto sono da considerarsi indicative e non vincolanti, lasciando ai progettisti libertà di forma e linguaggio architettonico ed all'ufficio tecnico comunale la facoltà di giudizio circa l'inserimento del progetto nel contesto urbano e nella realtà locale in generale; si dovranno, comunque, rispettare i limiti di massimo ingombro indicati nelle tavole di progetto e gli allineamenti fissi sul fronte strada.

Per ciò che riguarda le finiture esterne degli edifici vengono comunque definite alcune prescrizioni progettuali che dovranno essere rispettate in sede di stesura dei progetti edili, riportate nell'apposita TAV. 12, quali:

- *eventuale muratura di finitura esterna a faccia vista con elementi Fornace di Fosdendo tipo classico o granata;*
- *rivestimento delle parti in muratura con intonaco civile a calce e cemento tinteggiato;*
- *porta di accesso principale a vetri in alluminio elettrocolorato;*
- *serramenti esterni in legno di abete mordenzati color castagno con ante alla bolognese;*



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- ~~portoni dei garage in ferro verniciato;~~
- ~~davanzali in cemento e graniglia levigati;~~
- ~~la copertura in tegole di cemento colorate e lattoneria in rame;~~
- ~~parapetti dei balconi in muratura F.V. con elementi metallici.~~

La delimitazione dei singoli lotti fondiari non è da ritenersi vincolante; essi potranno essere frazionati e/o accorpati in funzione dei singoli progetti edilizi, con una S.F. minima pari a mq. 500, mantenendo la loro capacità edificatoria valutata in mq. di S.C., senza che questo comporti necessità di Variante al Progetto unitario.

Gli accessi carrai ai lotti indicati nelle tavole di piano dovranno, di norma, essere rispettati, al fine di rendere omogenee e fruibili le aree a parcheggio a lato strada; ove risulti indispensabile fare variazioni in relazione a particolari progetti edilizi, occorrerà verificare che tali modifiche comportino diminuzione allo standard complessivo di parcheggi e di verde pubblico tali comunque da rispettare i valori minimi di legge.

Le recinzioni sul fronte strada ed in adiacenza a spazi pubblici dovranno essere contenute interamente all'interno delle proprietà private e dovranno essere uniformate il più possibile tra loro; in tutti i casi è consentita un'altezza massima dei muretti di base pari a cm. 60, con sovrastante cancellata o rete plastificata, per un'altezza complessiva max di ml. 1,80; il progetto della recinzione dovrà essere redatto contemporaneamente a quello del fabbricato.

I progetti degli edifici dovranno essere corredati dalla sistemazione dell'area cortiliva, con specifica indicazione delle essenze arboree ed arbustive previste; la percentuale minima di area permeabile dovrà risultare $\geq 50\%$ del lotto fondiario scoperto come stabilito dalla normativa di attuazione contenuta nel richiamato art. 77 delle N.T.A. del P.R.G.

In fase di progettazione esecutiva degli edifici, per tutte le aree che sono state oggetto di variante interessate da interventi edificatori per la realizzazione di manufatti ed opere d'arte, è obbligatoria, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche e di opportune ed approfondite verifiche di carattere geologico e geotecnica.

In fase di progettazione degli edifici si darà attuazione ai contenuti della Del. n.156/08 della Regione Emilia Romagna, in tema di efficienza e risparmio energetico, prevedendo altresì l'impiego di fonti rinnovabili, quale fotovoltaico e geotermico.

VALUTATA positivamente le richieste di modifica parziale alle vigenti norme tecniche di attuazione della "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A" come da **Allegato 1**;

RITENUTO opportuno procedere all'approvazione della presente variante parziale alle norme tecniche di attuazione della "Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A" per il completamento degli interventi edilizi nei vari lotti edificabili residenziali;

RICHIAMATO l'atto di Giunta Regionale n.1281 del 12/09/2011 "Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'art.5 del Decreto Legge n.70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n.106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane", il quale dispone che l'approvazione dei progetti, piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico comunale generale vigente, sono attribuiti alla competenza della Giunta Comunale;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VISTO:

- la Legge n.241/1990 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- il D.P.R n.380/2001 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- la L.R. n.15/2013 smi;
- la L.R. n.24/2017 smi;
- il vigente Piano Strutturale Comunale P.S.C;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E;
- il pre-vigente Piano Regolatore Generale P.R.G;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*” – Arch. Giuliano Barbieri;

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, i seguenti pareri espressi da:

- Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*”, favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa;
- Responsabile del Settore “*Finanziario*”, favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l’atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’Ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell’art.48 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

SI DA’ ATTO che l’assessore Cristina Spano e il V. Segretario Generale dott.ssa Jessica Curti partecipano alla seduta tramite collegamento in videoconferenza;

ALL’UNANIMITÀ dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) Di approvare, per le motivazioni illustrate precedentemente, la variante parziale non sostanziale alle norme tecniche di attuazione della “*Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A*” (**Allegato 1**) rimandando per tali aspetti normativi alle vigenti norme del Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E comunale. L’Allegato 1 integra la documentazione tecnica di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n.10/2022;

2) Di trasmettere copia della presente deliberazione:

- al Settore “*Pianificazione Territoriale*” e “*Lavori Pubblici e Patrimonio*” per gli aspetti di propria competenza;
- alle varie Proprietà dei lotti interni al vigente progetto unitario “*Zona di Nuovo Insediamento Z.N.I.18 comparto A*” per gli adempimenti di propria competenza;

3) Di ottemperare all’obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, art.23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione “*Amministrazione Trasparente*” del presente provvedimento;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Con votazione unanime;

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4 del D.Lgs 18/08/2000 n.267.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
DAVIDDI GIUSEPPE

IL Vicesegretario
CURTI JESSICA