C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
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 VIGENT E 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.

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
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

copia informatica per consultazione

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 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 edilzia 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 possibilita di insediare attivita complementari alla residenza nel limite consentito dalle vigenti norme, fermo restando che per tali attivita extraresidenziali, che comportano uno standard di parcheggio maggiore rispetto alla residenza, dovra 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 edilizi, riportate nell'apposita TAV. 12, quali:~~
- *~~eventuale muratura di finitura esterna a faccia vista con elementi Fornace di Fosdondo 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;~~*

copia informatica per consultazione

- ~~*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 ≥ 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 ZNI.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;

copia informatica per consultazione

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'UNANIMITA' 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 adempienti 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;

copia informatica per consultazione

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.

copia informatica per consultazione

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

IL Sindaco	IL Vicesegretario
DAVIDDI GIUSEPPE	CURTI JESSICA

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 1

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 rev.

Oggetto: RELAZIONE DI PROGETTO

INDICI URBANISTICI E NORME DI ATTUAZIONE

Data APRILE 2010

Scala



ORDINE DEGLI INGEGNERI ★ REGGIO EMILIA ★ DOTT. ING. FRANCESCO AZZONI n° 903

COMUNE DI CASALGRANDE
Provincia di Reggio Emilia
30 APR 2010
PROT. N. 5678
Tit. ... Cl. ... Fasc. ...

copia informatica per consultazione

RELAZIONE DI PROGETTO, INDICI URBANISTICO-EDILIZI E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

PREMESSE

L'area oggetto del progetto unitario d'intervento del sub-comparto "A" del nuovo insediamento residenziale denominato "ZNI18" è situata nel comune di Casalgrande, nella frazione di Casalgrande Alto , finitima al territorio urbanizzato, a sud delle Zone di Trasformazione ZT.6 e ZT.7, nei pressi della via Liberazione.
Tale sub-comparto costituisce parte autonoma del comparto unitario d'intervento "ZNI18" , introdotto nel vigente PRG a seguito dell'approvazione, con delibera del Consiglio Comunale n.70 del 21.09.2009, di una specifica variante elaborata ai sensi dell' ex art.15 L.R.47/78 .

La variante individua una suddivisione in sottozone specifiche del sub-comparto, definite da codici alfanumerici di seguito elencati, che ne identificano le singole destinazioni d'uso, in conformità a quanto graficamente rappresentato sull'estratto dalla tavola di PRG approvato :

[R] superficie fondiaria destinata a residenza;

[DB4] verde privato destinato a residenza;

[GB4] attrezzature sanitarie e assistenziali;

[GC4] verde pubblico attrezzato, giardini, spazi per il gioco, verde pubblico (urbanizzazione primaria e secondaria);

[GE3] parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria;

[GE1] viabilità pubblica.

L'approvazione della variante ha rappresentato l'epilogo di un processo urbanistico condiviso tra la ditta Italcasa Costruzioni Edili s.r.l , proprietaria dell'area e l'Amministrazione Comunale , imperniato sull'atto di accordo sottoscritto in data 06.05.2009 al n.9107 di repertorio, ai sensi dell'articolo 11 della Legge 241/90 e dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e smi

Gli obblighi che la ditta Italcasa Costruzioni Edili s.r.l. si è assunta con tale atto consistono essenzialmente :

copia informatica per consultazione

1) nella urbanizzazione del comparto , con successiva cessione a favore del Comune di Casalgrande delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria;

2) nella cessione gratuita a favore del Comune di Casalgrande dell'area classificata nella sottozona GB4 , con l'onere di eseguire e completare, secondo le modalità ampiamente descritte nel citato accordo, a propria cura e spese, i lavori per la realizzazione del primo stralcio della "Casa Protetta" , previa redazione dei progetti definitivo ed esecutivo della stessa, sino al raggiungimento di un importo di spesa complessivo pari ad €.940.000.

Di contro, l'Amm.ne Comunale si è assunta i seguenti obblighi :

1. Approvare la variante al P.R.G. di cui sopra ;
2. Sistemare il I tratto di viabilità denominato Via Zucconi, a collegamento con la zona di nuovo insediamento ZNi18 , incluse le relative opere di urbanizzazione, quali fognature, reti acqua e gas, eventuali pedonali, etc. , alle quali la ditta lottizzante potrà allacciarsi;
3. la Direzione lavori e la redazione del Piano di sicurezza e coordinamento relativi alla realizzazione della citata "Casa Protetta" , nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste sull'area di sedime della stessa .

Nella progettazione del comparto sono state recepite le indicazioni e prescrizioni riportate nella citata delibera di approvazione ed in particolare le controdeduzioni del Comune alle osservazioni della Amministrazione Provinciale.

Si precisa che il rapporto preliminare in materia ambientale non viene allegato al progetto unitario in quanto già valutato in sede di variante urbanistica .

Si rimanda alla specifica relazione idraulica per tutto ciò che concerne lo smaltimento delle acque reflue , in particolare di quelle meteoriche del comparto, nonché per la prevenzione del rischio generato da opere di prelievo in falda.

Il progetto unitario elaborato segue la procedura di approvazione di cui all'ex art.25 della L.R. 47/78 e s.m.i.

copia informatica per consultazione

IL PROGETTO URBANISTICO

Il sub-comparto "A" del nuovo insediamento residenziale "ZNI18" , denominato lottizzazione " S.Orsola , ha una estensione di circa 17.240 mq. e si presenta come un'area inedificata, a prato , di forma pressoché quadrilatera, marginale al territorio costruito , con una parte in leggera pendenza ed una seconda, più contenuta, ove la pendenza è decisamente marcata , caratteristica morfologica che ha condizionato la progettazione sin dalla fase iniziale ,

L'intervento proposto, nel suo complesso, va inteso più come un completamento residenziale che una vera e propria espansione , andando ad integrarsi sia con le aree già edificate, che con la nuova espansione residenziale posta immediatamente a Nord dell'area in esame, di prossima realizzazione, ove sono previsti ampi spazi a verde attrezzato per lo svago e lo sport .

Dalla viabilità esistente (la via Zucconi) è prevista la realizzazione di una strada di penetrazione, che termina a fondo cieco con pipa di ritorno, che consente 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 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 massimo di 56 alloggi, 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 materiale drenante, 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 , come indicati nella apposita tavola di progetto del verde.

copia informatica per consultazione

L'impostazione urbanistica del progetto è stata svolta nel rispetto dei più moderni criteri di progettazione, finalizzati ad una generale qualità urbana caratterizzata da aree verdi interne, collegamenti pedonali e ciclabili, viabilità zone 30, parcheggi uniformemente distribuiti, etc..

PRESCRIZIONI NORMATIVE E DATI QUANTITATIVI DEL PROGETTO

Il comparto unitario d'intervento "*ZNI18*" è stato suddiviso, mediante apposita perimetrazione sulle tavole in scala 1:2000 del PRG e predisposizione di specifica scheda normativa, in due sub-comparti d'intervento, autonomi tra loro, denominati "sub comparto A" e "sub comparto B" .

L'ambito di applicazione è costituito dal perimetro unitario di intervento di ciascun sub-comparto, così come delimitato nelle tavole grafiche di cui sopra .
L'attuazione è assoggettata alla disciplina di cui agli articoli 77, 78 e 79 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Casalgrande, integrata dalle disposizioni contenute nel richiamato Atto di Accordo urbanistico.

L'intervento è subordinato alla approvazione di un Progetto Unitario e alla stipula di una convenzione attuativa, ai sensi dell'articolo 25 delle medesime Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

I principali parametri urbanistici della "*Zona di Nuovo Insediamento ZNI18*" - Sub comparto A , sono :

ST = 17.241 mq

UT = 0,35 mq/mq

SF = 11.956 mq

UF = 0,58 mq/mq

SC = 4.560 mq

SCp = 3.000 mq [GB4] Attrezzature sanitarie e assistenziali

I parametri edilizio-urbanistici che quantificano l'entità degli interventi previsti nel progetto unitario sono stati riassunti nella tabella che segue:

copia informatica per consultazione

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	16	mq	1.440	mq	1.981
lotto 6	12	mq	920	mq	1.272
lotto 7	6	mq	460	mq	904
tot.alloggi	n. 56				
TOTALE S.C.		mq	4.560		
TOTALE SUP.FONDIARIA LOTTI RESIDENZIALI				mq	7.856
			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	2.042
TOTALE VERDE PRIVATO SENZA INDICE				mq	255
TOTALE STRADA				mq	1.431
TOTALE PEDONALE PUBBLICO				mq	581
TOTALE SUPERF. TERRITORIALE				mq	17.241

In particolare, per ciò che riguarda la casa protetta, occorre far riferimento al progetto preliminare già approvato dalla Ann. Comunale , progetto elaborato sulla base delle direttive tecniche contenute nella D.R.564/2000 , dimensionando la struttura per una capienza di n.64 posti letto a servizio della casa protetta , e in alternativa una soluzione con n. 52 posti letto per Casa Protetta ai quali si aggiunge una capacità ricettiva di n.15 posti per ciò che riguarda il centro diurno.

copia informatica per consultazione

L'edificio risulta composto da due ali disposte perpendicolarmente a formare una "L" di dimensioni , rispettivamente , di ml.38 x 16,50 e ml. 40 x 14.80 . In termini di superfici, siamo di fronte ad una struttura di circa 3.000 mq. , suddivisi su tre piani ; l'area destinata alla permanenza degli ospiti è pari a circa 2.615 mq, mentre la restante parte risulta occupata da spazi di servizio.

Come si evince dal prospetto di cui sopra , il sub-comparto di intervento risulta sostanzialmente suddiviso in tre parti :

- l'area destinata all'edificazione privata , per complessivi 7.856 mq. , sulla quale è consentito realizzare complessivi 4.560 mq. di S.C., pari ad un valore U.F. = = 0,58 mq./mq.
- il lotto per la realizzazione della casa protetta , di 4.100 mq. , sul quale è possibile edificare 3.000 mq. di S.C.p. ; all'interno di tale lotto sono previsti n.10 parcheggi di P1 e n.30 posti auto di P3
- l'insieme delle aree a destinazione pubblica di urbanizzazione – strade, parcheggi P1, pedonali e verde pubblico - per complessivi 5.030 mq., così suddivisi :
  - superficie a strada : 1.431 mq.
  - superficie pedonali : 581 mq.
  - superficie verde alberato ed aiuole : 2.042 mq.

Completa il quadro un'area di circa 255 mq. con destinazione verde privato senza indice edificatorio.

La disciplina degli usi ammissibili negli edifici da realizzare nella sottozona [R] è quella dell'art.77 delle NTA del PRG , che sancisce una prevalente destinazione residenziale mista , consentendo gli usi residenziali di cui al raggruppamento 1 dell'art.4 delle citate norme tecniche, e in misura non superiore al 30% della SC totale tutti gli usi del raggruppamento 2 (Funzioni terziarie e artigianato di produzione) e 5 (Funzioni alberghiere) dello stesso art.4.

Ai sensi del comma 8 del richiamato art.77 delle NTA del PRG , gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,58 mq. / mq. ;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40;
- Superficie permeabile > 50% dell'area scoperta del lotto
- Numero massimo dei piani fuori terra: 4;

copia informatica per consultazione

- Altezza massima di ciascun fronte: m.12,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale; per le strade a fondo cieco m.5,00.

PARCHEGGI PUBBLICI P1 :

riferimento art.45 delle vigenti NTA del PRG

- residenza : n.1 posto auto per alloggio
  n. alloggi ipotizzati = 56
- casa protetta : 1 posto auto per ogni 100 mq. S.C.
  3.000 mq. / 100 = 30

PARCHEGGI PRIVATI P3 :

riferimento art.45 delle vigenti NTA del PRG

- residenza : min. n.1 e max. n.2 posto auto per alloggio
  le autorimesse e/o i posti auto scoperti saranno realizzati all'interno dei singoli lotti edificabili
- casa protetta : 1 posto auto per ogni 100 mq. S.C.
  3.000 mq. / 100 = 30

Parcheggi previsti nel progetto unitario :

- P1 = 78 p.a. + 10 p.a. nel lotto casa protetta = 88 p.a. > 86 p.a. richiesti
- P3 = 30 p.a. nel lotto casa protetta

PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S.5)

Si precisa che i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (S.5) come disciplinati dall'art. 26 delle richiamate NTA non sono da reperire in virtù degli accordi assunti con la sottoscrizione del citato atto di accordo .

VERDE ATTREZZATO, SPAZI PUBBLICI A PARCO E PER LO SPORT:

Aree per opere di urbanizzazione primaria (P.6) e secondaria (S.4):

Residenza

copia informatica per consultazione

P.6 = 6 mq. per abitante convenzionale insediabile (40 mq. di S.C.)

= 4.560 / 40 x 6 = 684 mq.

S.4 = 10 mq. per abitante convenzionale insediabile

= 4.560 / 40 x 10 = 1.140 mq.

Totale aree P.6 + S.4 = 1.824 mq.

Aree in progetto = 2.042 mq. > 1.824 mq.

Attrezzature socio-sanitarie:

P.6 + S.4 = 60 mq. per 100 mq. di S.C.

= 3.000 / 100 x 60 = 1.800 mq.

Aree in progetto = 2.042 mq. > 1.800 mq.

La progettazione dell'area a verde pubblico situata nella zona Sud del sub-comparto , ai sensi dell'art.79 delle NTA , è stata curata da un tecnico abilitato in materia , nel rispetto dei parametri minimi che prevedono, per la residenza, la messa a dimora di alberi ed arbusti nella misura di una pianta (di almeno 6-8 cm. di circonferenza di tronco) oppure m.5,00 di siepe ogni 30 mq. di SC in aggiunta all'esistente, con una quantità minima di 5 piante.

Dal calcolo emerge la necessità di : 4.560 / 30 = 152 piante oppure 5 x 152 = 760 ml. di siepe .

In progetto si prevede la messa a dimora di circa n.35 piante di essenza locale e circa 500 ml. di siepe .

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, nonchè 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

copia informatica per consultazione

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 edilizi, riportate nell'apposita TAV.12 , quali~~ :

- ~~eventuale muratura di finitura esterna a faccia vista con elementi Fornace di Fosdondo tipo classico o granato~~ ;
- ~~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~~ ;
- ~~portoni dei garagi 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.

copia informatica per consultazione

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 alboree ed arbustive previste; la percentuale minima di area permeabile dovrà risultare >= 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. 156 / 08 della Regione Emilia Romagna, in tema di efficienza e risparmio energetico, prevedendo altresì l'impiego di fonti rinnovabili , quale fotovoltaico e geotermico

Il Tecnico

Dott. Ing. Azzoni Francesco

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DOTT. ING. FRANCESCO AZZONI
n° 903
REGGIO EMILIA

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA
Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Settore SETTORE FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1036/2025 ad oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE COMPARTO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A (LOC. CASALGRANDE ALTO)".
si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

Casalgrande lì, 11/12/2025

Sottoscritto dal Responsabile
(GHERARDI ALESSANDRA)
con firma digitale

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

Certificato di Esecutività

Deliberazione di 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)".

.

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 26/12/2025, decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 29/12/2025

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
CURTI JESSICA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

copia informatica per consultazione

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di 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)".

.

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 15/12/2025 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 07/01/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
IBATICI TERESINA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

copia informatica per consultazione