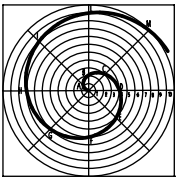



regione <b>EMILIA ROMAGNA</b>		provincia <b>REGGIO EMILIA</b>		comune <b>CASALGRANDE</b>	
via <b>VIA STATALE</b>			zona urbanistica <b>ZT.9a (nord - Colorificio A.S.)</b>		
committente <b>ASAP srl</b>			<b>VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>		
progettista <b>ASCARI ing. VITTORIO</b> Albo ingegneri di Modena n. 1092			titolo <b>RELAZIONE TECNICA</b>		tavola <b>13v</b>
project management <div>  <div> <p><b>tecne</b> Engineering s.r.l.</p> <p>41049 SASSUOLO (Mo) - ITALY - Via Tien an Men n.9 - Scala D            Tel. 0536803850 Fax 0536800735 E-mail: tecne@tecnengi.com</p> </div>  </div>				scala  operatore <b>54</b>	
				data <b>GENNAIO 2015</b>	
file <b>ASAP - 091326 - Variante P.P. ZT.9 - (AR2) - Tav. n.13v - Planim.n.39</b>					

**VARIANTE NON ESSENZIALE**  
**AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**CASALGRANDE**

**RELAZIONE**

**1. Riferimenti normativi**

L'area oggetto di intervento è ricompresa entro la più ampia Zona di Trasformazione, soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, identificata nelle tavole di piano con la sigla ZT.9. In particolare corrisponde al subcomparto "ZT9a" (nord – Colorificio A.S.) identificato nella scheda normativa della Zona di Trasformazione ZT9 delle vigenti N.T.A. del comune di Casalgrande.

L'area è catastalmente identificata al NCEU sul F.oglio 23, mappali 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002.

Il progetto di piano particolareggiato, che afferisce al solo subcomparto "ZT9a" (nord – Colorificio A.S.), pur in coordinazione con il limitrofo subcomparto "ZT9b" (Sud – ex Sacmi), prevede la riqualificazione dell'area compresa tra la Via Statale (a sud di Via XX Settembre), il cimitero di Casalgrande e Via Liberazione.

L'area in proprietà interessata assomma a 25.103 mq dei quali perimetrata da comparto 21.981 mq, per una superficie edificabile di 6200 mq ad uso prettamente residenziale in conseguenza all' Atto di Accordo ex art. 11 legge 241/90, stipulato tra la proprietà delle aree e il Comune di Casalgrande in data 22/02/07 repertorio comunale n.8762, nel quale all'art. C punto c3 veniva ridotta la capacità edificatoria del subcomparto Nord - Colorificio A.S. a mq 6.200 di residenza.

Il disegno urbanistico dell'area è fortemente condizionato e di conseguenza caratterizzato dalla fascia di rispetto cimiteriale all'interno della quale viene prevista una area di circa 5.705 mq di verde in cessione, dalla previsione di una fascia di verde attrezzato con pista ciclabile lungo Via Statale, dalla fascia di rispetto dal metanodotto SNAM esistente che attraversa il comparto e dalla previsione di collegamento viario tra via Statale e via Liberazione attraverso il prolungamento di via XX Settembre.

I riferimenti normativi principali sono le N.t.A del vigente P.R.G. adottate con D.C.C. n.54 del 21/03/2005 ed il Regolamento Edilizio del Comune di Casalgrande.

Con riferimento alle N.t.A in particolare l'art. n. 3 per il calcolo della S.C., gli art.li n. 26 e n. 45 per gli standards urbanistici, gli art.li n. 73,74,75 per le Zone di Trasformazione in generale e per le distanze, l'art. n. 133 comma 4 per le caratteristiche delle strade, marciapiedi, aiuole alberate e piste ciclabili.

I parametri urbanistici ed edilizi fissati dalla Variante al PRG sono:

- ST = 25.103 mq dei quali 21.981 mq perimetrati da comparto
- S.C. = 6200 mq
- P.6 = verde attrezzato 6 mq/ 40 mq S.C.
- S.5 = spazi pubblici a parco e per lo sport 10 mq/ 40 mq S.C.
- S.5 = parcheggi pubblici 25 mq / 150 mq S.C.
- P.1 = parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico 1 posto auto x alloggio
- P.3 = parcheggi privati 1 posto auto coperto x alloggio

## **2. Progetto**

Il Subcomparto oggetto del presente piano particolareggiato comprende un'area delimitata a est da via Liberazione e dal cimitero di Casalgrande, a sud dal subcomparto denominato nella scheda normativa ZT. 9b (sud - ex SACMI), area anche questa soggetta a riqualificazione, a est da via Statale e a nord da via XX Settembre e da una area urbanizzata.

Morfologicamente l'area si presenta in pendenza verso ovest con un dislivello di circa 3 metri tra via Statale a est e via Liberazione a ovest.

Come peraltro indicato nelle schede indicative per l'assetto distributivo del vigente P.R.G., il progetto si sviluppa tenendo conto

del rispetto cimiteriale a ovest e della fascia di verde attrezzato con pista ciclabile lungo via Statale a est. In particolare per la ciclabile è previsto un collegamento alla ciclabile che si trova lungo via Liberazione attraverso un percorso nel verde che attraversa tutto il comparto. In recepimento delle previsioni di P.R.G. viene prevista la nuova viabilità urbana di quartiere tra via XX Settembre e via Liberazione alla quale si collegano ortogonalmente due nuovi tratti di viabilità di distribuzione del comparto, sui quali sono distribuiti i parcheggi di pubblici a raso (P1) sul fronte delle nuove edificazioni. Questi due tratti di viabilità a fondo cieco, provvisti di pipa di ritorno, consentono l'accesso alla maggior parte dei nuovi fabbricati residenziali previsti nel piano; trattasi di unità immobiliari con tipologia a villetta a schiera che si sviluppa su tre livelli, ognuno con una superficie di circa 150 mq e con giardino privato.

Questo tipo di unità immobiliare corrisponde alle tipologie di progetto, A, B, C, (vedi tav.n. 5 Aree di cessione - distribuzione S.C.), mentre per quanto riguarda la tipologia D, posta in prossimità di via Liberazione, è prevista una tipologia a palazzina con appartamenti. Tutti i nuovi fabbricati hanno materiali, forme e linee compositive uniformate e simili tra loro, con l'intenzione di ricercare una unitarietà formale di tutto il comparto. Le coperture sono previste a due falde di tipo tradizionale, mentre per la costruzione compositiva dei paramenti esterni sono state proposte, come riferimento, due diverse soluzioni; una più tradizionale con rivestimento in mattone faccia a vista alternato ad un intonaco color beige chiaro ed un'altra,

più caratterizzata, con intonaco tinteggiato rosso mattone alternato ad un intonaco bugnato sempre beige chiaro.

Viene previsto inoltre, come indicato dalle schede indicative per l'assetto distributivo del vigente P.R.G., un ampio parcheggio pubblico nei pressi del cimitero di Casalgrande al fine di poter assolvere anche la funzione di parcheggio di servizio alla struttura cimiteriale.

### **3.     *La vegetazione***

Nella scelta progettuale della vegetazione sono state privilegiate specie autoctone sia arboree che arbustive.

La pista ciclabile lungo la Via Statale e la nuova viabilità di collegamento tra via Statale e via Liberazione attraverso il prolungamento di via XX Settembre saranno costeggiate da filari di carpini bianchi (*carpinus betulus*), alberi con propensione alla crescita in altezza, dalla forma compatta e di dimensioni contenute in larghezza, indicati a caratterizzare dei percorsi.

In corrispondenza dei parcheggi pubblici posti sul lato nord del cimitero sarà piantumato un filare di *carpinus betulus pyramidalis*, alternato ad una siepe campestre costituita da arbusti di Prugnolo, Evonimo, Sanguinello, Pallon di Maggio, Ligustro e More.

L'andamento sinuoso del tratto di pista ciclopedonale di nuova realizzazione che collegherà il suddetto parcheggio con quello

esistente, posto sul lato est del cimitero, sarà sottolineato da una serie di alberi di diverso tipo e colore quali: Olmi (*Ulmus minor*), Carpini bianchi (*Carpinus betulus*), Aceri campestri (*acer campestris*), Ornelli (*Fraxinus ornus*), alla cui base sarà inserita la siepe campestre sopradescritta.

Nelle aree verdi più aperte a prato sono stati previsti alberi ornamentali isolati del tipo Acero saccarino a ceppaia e Acero Platanoide "Crimson King". Vicino alle aree gioco e alle panchine saranno piantumati gruppi di arbusti ornamentali composti da Prugnolo, Sanguinello e Nocciolo.