

## titolo del progetto

ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CASALGRANDE ADOTTATA CON D.C. N.46 DEL 25-07-2013 E APPROVATA CON D. C. N. 12 DEL 17.03-2014 DEL PIANO DI ATTUAZIONE IN ZONA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE (SOTTOZONA D1.2 ART.84 N.A.) APROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 22/04/2002, RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA DELLO STABILIMENTO "EX ARENA" IN LOCALITA' DINAZZANO, COMUNE DI CASALGRANDE, DI PROPRIETA' DELLA CASALGRANDE-PADANA S.p.A.

## committente

CASALGRANDE PADANA Spa Via Statale 467 n.73 Casalgrande (RE) P.I. 01270230350

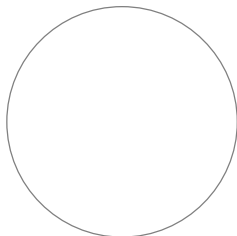
## titolo dell'elaborato

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3924	Marzo 2013	SSA	DEFINITIVO	3324D—RTI-01

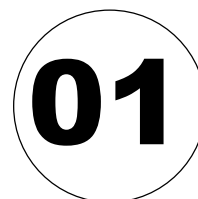
  

rev.	data revisione	descrizione	redatto da
A	Int.12-09-014	Variazione contenuti art11 punto 3	SSA

Il responsabile della  
progettazione

Ing. Enrico Rombi

N. elaborato



## collaboratori:

-arch.Prodi Tomaso  
-arch. Slingardi Seligardi  
Riccardo  
-ing. Simone Caiti  
-geom.Giulio Davoli

## **S O M M A R I O**

### **1 -PREMESSA**

### **2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PUA APPROVATO**

### **3, INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE OGGETTO DELL'ADEGUAMENTO DEL PUA.**

### **4. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO DELL'ADEGUAMENTO DEL PUA**

### **5- INQUADRAMENTO TERRITORIALE E MORFOLOGIA. ....**

### **6 - ATTUAZIONE DEL PUA ADEGUATO . ....**

### **7- RETI TECNOLOGICHE E I COSTI DI URBANIZZAZIONE. ....**

### **8 - DATI SIGNIFICATIVI DEL PUA ADEGUATO .**

### **9 ELENCO DEGLI ELABORATI.....**

## 1 PREMESSA

- **Il Piano Urbanistico Attuativo** in zona produttiva esistente da riqualificare, ricadente in zona omogenea D , sottozona D1.2 art. 84 delle N.T.A. del PRG vigente , relativo alla ristrutturazione produttiva dello stabilimento ceramico “Ex Arena” in località Dinazzano **è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 22/04/2002.**

**La convenzione attuativa di tale PUA è stata stipulata** dal Notaio Giovanni Varchetta tra Il Comune di Casalgrande (dirigente arch. Giuliano Barbieri) e tra Franfinance Leasing Italia Spa ( dirigente Frigerio Roberto) e Credem Leasing Spa ( dirigente Montanari Stefano) e “ Ceramica Casalgrande Padana Spa “ ( presidente Manfredini Franco ) **in data 11 settembre 2002.**

**Il piano aveva validità decennale, come stabilito dall’art. 16 della convenzione e sarebbe scaduto se non fosse intervenuto l’art. 3bis del D.Lgs 21.016.2013 n.69 Decreto Fare che ha prorogato di tre anni tutti i termini di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell’ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all’art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale stipulati sino al 31 dicembre 2012. Stante questa norma il PUA in questione ha validità sino al 11 settembre 2015**

Nell’arco di validità del PUA sono state approvate le seguenti varianti al PP stesso :

- **Con Variante al PRG vigente(UFF.TEC.COMUNECASALGRANDE) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 09-05-2006 sono state approvate:**

- modifica della destinazione d’uso omogenea G –sottozona GC5 “verde di protezione ambientale e schermatura visiva “ all’interno del piano attuativo denominato “ex Arena” (località Dinazzano) **pari a mq 367 , a zona omogenea D- sottozona D1.2** “Sedi produttive esistenti di adeguamento e completamento, Esistenti da riqualificare “ (LOTTO 2)

-.....

- modifica della destinazione d’uso omogenea G –sottozona GC5 “verde di protezione ambientale e schermatura visiva “ all’interno del piano attuativo denominato “ex Arena” (località Dinazzano) **pari a mq 10.529 , a zona omogenea D- sottozona D1.3** “Sedi produttive esistenti di adeguamento e completamento. Depositi a cielo aperto , connessi all’attività produttiva. (LOTTO1)

- **Con Variante al PUA richiesta il 06/03/2007 prot 4113 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 2006 sono state approvate**

- variazione della sagoma d'ingombro contenuta alle tavv. 3-4 del P.P. approvato, con altra sagoma, che, a parità di superficie massima coperta già prevista dal piano attuativo vigente, consente la realizzazione di un limitato ampliamento del capannone silos dell'argilla esistente (mt.7,25) in grado di soddisfare le esigenze produttive dell'azienda, così come individuato alla tav.1V di variante allegata, e 2V contenente i profili esistenti e in variante.

- variazione per integrazione dell'asterisco relativo all'altezza massima degli edifici con il seguente articolato:

*\* "per i nuovi fabbricati edificati successivamente alla data di approvazione del PUA:  
per tutti gli interventi realizzati successivamente alla data di approvazione del PUA, altezza massima di strutture speciali tipo magazzini, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori fino a m.24: autorizzata dal Consiglio Comunale previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale:*

*per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PUA :*

*per tutti i tipi d'intervento, ristrutturazioni e ampliamenti compresi, relativi ai fabbricati esistenti alla data di approvazione del PUA, altezza massima di strutture speciali tipo magazzini, stoccaggi verticali pari a quella dei fabbricati esistenti; distanza dai confini e dalle strade non inferiore alla visuale libera".*

- **Il progetto delle opere di Urbanizzazione Primaria del PUA è stato approvato con Concessione edilizia n. 138 del 23 /09 /2002.**

Queste opere sono iniziate in data 19 settembre 2003 prot. ,prorogate di un anno con Permesso di costruzione n. 51 del 11/10/ 2005 con scadenza fine lavori al 23/09/2006. Queste opere sono state realizzate nella maggior parte ad eccezione sostanzialmente della strada interna che prosegue tra il lotto 1 e il lotto 2 fino all'ex ceramica MEGATER.

- Con D.C. n.46 del 25-07-2013, approvata con D.C. n. del ,è stata apportata una variante al PRG vigente del Comune di Casalgrande che elimina la previsione urbanistica della viabilità di PRG, parallela alla nuova strada Pedemontana, che si

sviluppa nel tratto compreso tra le aree di pertinenza dello stabilimento Ceramico Cipa Gres , ex Ceramica Arena, "Ex Megater, nei tratti non ancora realizzati , ed in particolare quelli a nord dei stabilimenti . "Ex Ceramica Megater", "Ex Ceramica della Robbia" ,Ceramica Cipa.

Il nuovo assetto urbanistico limita altresì il consumo di territorio ed elimina opere di urbanizzazione non più funzionali sia al comparto che all'intero sistema viabilistico comunale.

**Si pone pertanto la necessità di adeguamento degli elaborati e del contenuto del PUA approvato ai diversi atti di sopra citati ed in particolare a quelli dell'ultima variante al PRG adottata con D.C. n.46 del 25-07-2013.**

## **2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PUA APPROVATO**

Relativamente ai singoli interventi edilizi e relativi dai tecnici per i due lotti edificabili previsti dal PUA l'attuale situazione è la seguente:

- nel LOTTO 1 di cui il ~~P.P.~~ PUA prevedeva una Sf di mq 90.191,72, (diventati 90.729 catastali) con una Scp di mq 51.746,02 è stato ampliato e ristrutturato il fabbricato produttivo esistente con i titoli abilitativi di cui allegato 1 in calce alla presente relazione , che hanno portato la Scp della costruzione agli attuali mq 49.782,80;
- nel LOTTO 2 di cui il P.P: prevedeva una Sf di mq 3999,85 (diventati 3.462 catastali) con una Scp di mq 833,78 è stato demolito il fabbricato ex colonico esistente .

Complessivamente I dati tecnici che riguardano i due 2 lotti edificabili (Sf di PUA : mq 94.190,46 contro mq 94.191 catastali), non sono modificati rispetto al ~~P.P.~~ PUA approvato e vengono confermati nel valore più preciso catastale anche nell'adeguamento in progetto, così come riportato alla tabella dati tecnici del successivo paragrafo 6,

Per quanto riguardo le opere di U1 è stato realizzato tutto il pedonale alberato sulla ex statale 467, l'accesso alla nuova strada pedemontana a nord e due quote di parcheggio pubblico sui rispettivi lati est ed ovest di questo accesso che ammontano a mq. Queste ultime opere, strada di accesso e parcheggi pubblici sono dotate di illuminazione pubblica, rete fognature acque bianche, aiuole con alberature; nei parcheggi è stata

ricavata un'aiuola centrale delle dimensioni di mt. 1,5 per l'alloggiamento di un metanodotto della SNAM esistente in protezione.. I fabbricati sono allacciati con i sottoservizi di energia elettrica, gas , acquedotto, telefono. Come già detto l'area a verde pubblico di urbanizzazione primaria P6 prevista in unica soluzione con l'area di urbanizzazione secondaria S4 a margine sud della nuova viabilità interna di piano, accorpata in un appezzamento della superficie di quasi dodicimila metri quadrati è stata riceduta alla ditta lottizzante in cambio di un'opera pubblica.

### **3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE OGGETTO DELL'ADEGUAMENTO RINNOVO DEL PUA.**

- ◆ Le aree interessate al rinnovo del Piano Urbanistico Attutivo sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Casalgrande :
  - al foglio 29 con i mappali n. 108 di mq.90.519, n. 325 di mq 10.501, n. 345 di mq.210, n. 471 di mq 28 ,n. 326 di mq.367 , n..327 di mq. 2800, n. 480 di mq. 662 per un'estensione totale catastale di mq 105.087, di proprietà Casalgrande Padana spa :
  - al foglio 29 i mappali n. 323 area urbana di mq. 403, n. 324 area urbana di mq. 10.969,. n. 328 area urbana di mq. 12, n 329 area urbana di mq. 68, n. 330 area urbana di mq. 68, n. 331 area urbana di mq. 68 , n..332 area urbana di mq. 13, n. 333 area urbana di mq. 8 , n. 334 area urbana di mq. 35, n. 335 area urbana di mq. 30, n.336 area urbana di mq. 11, n. 337 area urbana di mq. 72, per complessivi mq 11.757 catastali di proprietà del Comune di Casalgrande
- Le aree di proprietà del Comune, di cui al secondo punto, sono quelle di cessione di Urbanizzazione primaria del PUA da adeguare, cedute dal lottizzante all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione e sulle quali è stata realizzata una parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dal titolo abilitativo Concessione edilizia n. 138 del 23 /09 /2002, prorogata per un anno con Permesso di costruzione n. 51 del 11/10/ 2005. Dette opere comprendono, come già detto, oltre che alle reti dei servizi ( rete di fognature acque nere e acque bianche, gasdotto, acquedotto, telefono, energia elettrica, illuminazione pubblica), anche parcheggi e viabilità con l'accesso alla nuova strada provinciale. Costituiscono di fatto un primo stralcio maggioritario della totalità delle opere di U1 del Piano, e come tale individuato nelle tavole di progetto di adeguamento del piano. Sulla rimanente parte di dette aree, già di proprietà del Comune, invece dovrebbero essere realizzate le restanti opere di

urbanizzazione primaria, costituite prevalentemente dal prolungamento della strada interna al comparto, prospiciente il lotto n. 2, il cui andamento da PRG vigente prosegue oltre il complesso confinante a nord e ad ovest della **ex ceramica MEGATER per connettersi alla ex strada statale 467.**

**Come detto al punto specifico della premessa con D.C. n.46 del 25-07-2013, è stata apportata una variante al PRG vigente del Comune di Casalgrande approvata con D.C. n.12 del 17-03-2014** che elimina tale tratto di viabilità non ancora realizzato.

Nel progetto di adeguamento sono state pertanto valorizzate queste opere con specifico computo metrico e individuate come ipotetico 2° stralcio delle opere di Essendo stata approvata la variante al PRG sopracitata questo stralcio non viene realizzato, in quanto il 1° stralcio è già sufficiente a soddisfare gli standards per i due lotti edificabili del PUA. Questa previsione e le relative conseguenze viene presa in considerazione ed esposta all'art. 11 della nuova convenzione urbanistica.

#### **4 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO DELL'ADEGUAMENTO DEL PUA**

Sotto il profilo urbanistico il PRG vigente, approvato in data 05/12/2000 con DGR n° 2191 classificava tutte le aree e gli immobili prima individuati catastalmente come "Zona D1.2 "Sottozona produttiva esistente da riqualificare" art.84 N.T.A, soggetta a Piano Urbanistico Attutivo.

La variante al PRG , approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 09-05-2006 ha classificato l'area identificata catastalmente dal foglio 29 mapp. 326 di mq 367 come "Zona omogenea D- sottozona D1.2 "Sedi produttive esistenti di adeguamento e completamento, Esistenti da riqualificare " unendola al LOTTO 2 e l'area identificata catastalmente dal foglio 29 mapp.325 di mq 10.501 e foglio 29 mapp.471 di mq 28 , a "Zona omogenea D- sottozona D1.3 "Sedi produttive esistenti di adeguamento e completamento. Depositi a cielo aperto , unendola al LOTTO 1.

Queste aree , per una superficie complessiva di mq 10.869, erano aree di P6 ed S4 del PUA approvato e decaduto, (che ammontavano complessivamente a mq. 11.684), già cedute in sede di stipula della convenzione dal lottizzante al Comune , e ricedute allo stesso lottizzante con le destinazioni di cui sopra in sede di approvazione di questa variante al PRG del 2006 che prevedeva l'acquisizione di un'opera di interesse pubblico a carico del privato.

- Per i Mq 10.529 classificati come zona D1.3 dalla variante al PRG vale la norma di cui all'art 85 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente .
- Per i Mq 367 classificati come zona D1.2 dalla variante al PRG approvata vale la norma di cui all'art 83 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente .

## **5 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E MORFOLOGIA.**

Il capitolo è ripreso dall'omologo della relazione illustrativa del PUA decaduto.

*“IL comparto di intervento è situato nella frazione di Dinazzano del Comune di Casalgrande (RE), confina a SUD con la Strada Provinciale n. 467 , ad EST con insediamenti industriali esistenti, ad OVEST con insediamenti industriali e commerciali esistenti, a NORD con la strada provinciale di accesso allo scalo merci di S. Antonino. Come già detto il PRG vigente tutta l'area è classificata come “Zona produttiva esistente da riqualificare sottozona D1.2” con l'obiettivo evidente di riqualificare complessivamente un'area interessata da una forte attività ceramica derivante dalla ristrutturazione ormai completata dello stabilimento ex Arena acquisito alla fine degli anni novanta Casalgrande Padana. Spa.*

*Morfologicamente l'area appartiene alle prime colline appenniniche e si presenta con pendenza da SUD verso NORD. Come evidenziato dalla Relazione Geologica che rimane quella originaria del PUA, il sito ha consistenza idro-geologica idonea all'utilizzazione edificatoria di progetto, tant'è che la ristrutturazione del vecchio stabilimento Arena ha previsto anche ampliamenti del fabbricato originario con strutture ed interventi edilizi di particolare rilevanza tecnica e tecnologica .*

*Non esistono per l'area insediabile vincoli di natura paesaggistica-ambientale-archeologica e storico-culturale.*

*La zona è facilmente allacciabile ai servizi, tutti presenti in loco. Per quanto riguarda la rete fognaria, non esiste una rete acque nere e pertanto vengono previsti depuratori interni ai due lotti del comparto (quello dello stabilimento ceramico già contemplato dalla sua ristrutturazione) e vengono utilizzati per le acque piovane i recapiti nei fossi esistenti ad ovest e nord, già a suo tempo individuati nel progetto di urbanizzazione del P.P.8 limitrofo ad est e non attuato.”*

Sul comparto insistono ora solo i fabbricati del Lotto 1 che costituiscono il complesso industriale denominato Stabilimento n. 4 della Casalgrande Padana spa , articolato in una costruzione principale derivante dalla ristrutturazione ed ampliamento dello stabilimento della ex ceramica Arena e da una molto più piccola costruzione



destinata a portineria e posta ad est del precedente. Sul lotto 2 invece non esiste alcun immobile essendo stato demolito il fabbricato ex agricolo esistente perché pericolante e a margine della nuova strada provinciale.

## **6 -ATTUAZIONE DEL PUA ADEGUATO**

Il Piano Urbanistico Attuativo adeguato si attuerà con due stralci funzionali di opere di urbanizzazione che dovranno essere precisati in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base degli schemi contenuti nelle tavole e dei criteri stabiliti nello schema di convenzione allegati al presente progetto di rinnovo . Il primo stralcio comprende di fatto tutte le opere fino al momento attuale realizzate ed è in grado, per quantità di standard di parcheggi P1 e di quota rimanente di verde pubblico (S4+ P6) di soddisfare la quantità totale di superficie utile che i 2 lotti edificabili possono esprimere. Il secondo stralcio è costituito prevalentemente dalla prosecuzione della viabilità interna fino alla ex ceramica MEGATER e per tale stralcio valgono le considerazioni fatte al precedente punto 3.

## **7 - RETI TECNOLOGICHE E I COSTI DI URBANIZZAZIONE**

La descrizione delle reti tecnologiche riportate nelle tavole di progetto di adeguamento del Piano Urbanistico Attuativo viene fatta nei paragrafi della relazione tecnico finanziaria, nei quali si evidenziano, per le opere stradali ed i parcheggi di urbanizzazione, per le reti di fognatura, di pubblica illuminazione, dell'acqua e del gas metano, per la rete telefonica e dell'energia elettrica, le modalità costruttive e i prezzi per la loro realizzazione Il costo complessivo per la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione del PUA era stato preventivato in € 493.216,33. Il primo stralcio già realizzato ammonta ad € 362.246,17 e rimane ancora da realizzare il secondo stralcio che ammonta ad € 130.970,17.

## **8- DATI SIGNIFICATIVI DEL PUA.**

Vengono di seguito riportati i dati significativi del progetto adeguato contenuti nelle due tabelle allegate alla zonizzazione di piano che riprendono gli stessi dati del PUA approvato, aggiornandoli per le parti modificate con le varianti avvenute nel corso dei dieci anni passati all'inizio della presente relazione descritte.

**TAB. 1 – DATI DI PROGETTO DEL P.U.A. APPROVATO , DEL PUA ADEGUATO E RAFFRONTO CON IL P.R.G.**

	DATI DI P.R.G. VIGENTE	DATI DI P.U.A APPROVATO	DATI DI P.U.A adeguato alla variante al PRG
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 116.844,00-	mq 116.844,00-	mq 116.844,00-
<b>SUPERFICIE FONDARIA</b>	mq Non definita	94.190 ,00 ( 80,81%ST)+ mq 10.529 -D1.3 + 367-D1.2 = 105.086,00	94.190 ,00 ( 80,81%ST)+ mq 10.529 -D1.3 + 367-D1.2 = 105.086,00
<b>S.U.</b> <b>(116.844,00x0,45)</b>	mq 52.579,80 (45%st)	mq 52.579,80 (45%S.T.)	mq 52.579,80 (45%S.T.)
<b>PARCHEGGI PUBBLICI P.1</b> (di urbanizzazione primaria U1)	mq 5.842,20 (5mq/10 0mq.S.T.)	5.848* (5%S.T.) mq	mq 5.848* (5%S.T.)
<b>VERDE ATTREZZATO P.6</b> (di urbaniz. primaria U1) <b>SPAZI PUBBLICI A PARCO</b> <b>PER LO SPORT S.4</b> (di urbanizzazione secondaria U2)	mq 11.684,40 (4mq./10 0mq.S.T.) (6mq./10 0mq.S.T.)	11.684* (10%S.T.)- - (10.529+367)= 789,40 mq	11.684* (10%S.T.)- mq - (10.529+367)= 789,40
<b>TOTALE U1 + U2</b>	mq 17.526,60 (15% S.T.)	17.532 (15%S.T.) mq - (10.529+367)= 6.636.	17.532 (15%S.T.) mq - (10.529+367)= 6.636.
<b>STRADE E PEDONALI</b>	mq (non definita misurata graficamente)	MQ 5.121* (4.38%S.T.) -	mq 5.121* (4.38%S.T.)
<b>* TOTALE AREE MQ PUBBLICHE</b>	.	MQ 22.653 (19.39%S.T.) - (10.529+367)= 11.757	mq 22.653 (19.39%S.T.) - (10.529+367)= 11.757

A commento delle sopraesposte tabelle si può dire che il reperimento delle aree di standard è stato fatto secondo il disposto dell'art.27 Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione delle N.T.A. del P.R.G. che al comma 7 recita testualmente:

*“Zone D destinate alle attività produttive, alle attività commerciali all'ingrosso e alle attività di trasporto e relativi servizi .E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria, con le seguenti dotazioni minime per i punti P. 1 e P.6:*

*opere di cui al punto P.1: mq 5 di aree per la sosta e parcheggio per 100 mq. di St.; opere di cui al punto P.6: mq 4 per 100 mq. di S.T.*

*E' prevista la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle seguenti quote minime: opere di cui al punto S4: mq. 6 per 100 mq di S.T.”*

Nel PUA approvato come precedente detto le aree di verde di urbanizzazione primaria e secondaria sono state reperite accorpate in unica soluzione in misura superiore alla somma dei due standard richiesti dalla norma e tutte ubicate oltre la fascia dei 40 metri di rispetto dalla nuova pedemontana.

Ai singoli standard interessati di SUPERFICIE TERRITORIAL, FONDARIA ,VERDE ATTREZZATO P.6 (di urbaniz. primaria U1) SPAZI PUBBLICI A PARCO E PER LO SPORT S.4 di urbanizzazione secondaria U2) nella tabella vengono aggiunti o detratti le quantità di mq 10.529 classificati D1.3 e Mq 367 classificati D 1.2 della variante al PRG con DCC n. 43 del 09-05-2006.

**TAB. 2 – DATI TECNICI RELATIVI AI LOTTI EDIFICABILI**

LOTTO 1	PUA APPROVATO		PUA adeguato alla variante al PRG	
	STANDARD	QUANTITA'	STANDARD	QUANTITA'
<b>S.F.</b> mq		90.191,72+ *10.529 D1.3		90.728 + *10.529 D1.3
<b>Area verde permeabile</b> mq	(35% sup. scoperta lotto)	14.205,41	(35% sup. scoperta lotto)	14.205,41
<b>S.C.p.</b> mq		51.746,02		51.746,02
<b>U.F.</b> mq/mq	0.5737		0.5703	
<b>RC</b> mq	&- 55% SF	49.604,83	55% SF	49.900,40
<b>P3</b> mq	n/pm - 1 p.m./100mq di S.C.p 517,46p.m.X25 mq= mq 12.936,50	518 Posti macchina mq 12.950,00	1 p.m./100mq di S.C.p 517,46p.m.X25 mq= mq 12.936,50	
<b>H.</b> ml	max ***24/ VL esistente.		***24/ VL esistente.	

LOTTO 2	PUA APPROVATO		PUA adeguato alla variante al PRG	
	STANDARD	QUANTITA'	STANDARD	QUANTITA'
<b>S.F.</b> mq		3999,85 + **367 D1.2		3.462 + **.367 D1.2
<b>Area verde permeabile</b> mq	(35% sup. scoperta lotto)	629,97	(35% sup. scoperta lotto)	666,43
<b>S.C.p.</b> mq		833.78		833.78
<b>U.F.</b> mq/mq	0.2084		0,2408	
<b>RC</b> mq	%- 55% SF	2.199,91	55%	1904,10
<b>P3</b> mq	n. p.m. / 1 p.m./100mq di S.C.p 21,99 p.m X 25 mq.= mq 549,75	22 Posti macchina mq 550	1 p.m./100mq di S.C.p 21,99 p.m X 25 mq.= mq 549,75	22 Posti macchina mq 550
<b>H.</b> ml	max ***24/ VL esistente.		*** 24,00/ VL esistente	

**\* Per i Mq 10.529 classificati come zona D1.3 dalla variante al PRG approvata con DCC n. 43 del 09-05-2006 vale la norma di cui all'art 85 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente .**

**\*\* Per i Mq 367 classificati come zona D1.2 dalla variante al PRG approvata con DCC n. 43 del 09-05-2006 vale la norma di cui all'art 83 delle NTA della Variante Generale al PRG vigente .**

**\*\*\*H “per i nuovi fabbricati edificati successivamente alla data di approvazione del PUA:**

per tutti gli interventi realizzati successivamente alla data di approvazione del PUA, altezza massima di strutture speciali tipo magazzini, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori fino a m.24: autorizzata dal Consiglio Comunale previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale:

per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PUA :

**per tutti i tipi d'intervento, ristrutturazioni e ampliamenti compresi, relativi ai fabbricati esistenti alla data di approvazione del PUA, altezza massima di strutture speciali tipo magazzini, stoccaggi verticali pari a quella dei fabbricati esistenti; distanza dai confini e dalle strade non inferiore alla visuale libera”**

**Nella Sf relativa ai due lotti edificabili si può notare che l'indice di fabbricabilità fondiaria non supera mai 0,6mq/mq conformemente a quanto previsto dall'art. 84 sulla destinazione di zona, mentre per le aree permeabili all'interno dei singoli lotti vengono indicate le quote minime di rispetto dello standard del 35% della superficie esterna non coperta da fabbricati. Questa area di verde permeabile per il lotto n. 1 potrà essere compensata con parte delle aree classificate D1.3 aggregate alla superficie fondiaria dello stesso lotto.**

## 9. ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente adeguamento del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE (SOTTOZONA D1.2 ART.84 N.A.) APROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 22/04/2002, RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE PRODUTTIVA DELLO STABILIMENTO "EX ARENA" IN LOCALITA' DINAZZANO, COMUNE DI CASALGRANDE, DI PROPRIETA' DELLA CASALGRANDE-PADANA S.p.A è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

### *Elenco Elaborati*

<b>N. TAV.</b>	<b>TITOLO DELL' ELABORATO</b>	<b>SCALA</b>
<b>Tav. 1</b> 3924DA1A.DWG	STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE - STRALCIO DI P.R.G. VIGENTE ED ELENCO DELLE PROPRIETA' COMPRESSE NEL PIANO - RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA D'INTERVENTO	1: 2000
<b>Tav. 2</b> 3924DF1-.DWG	RILIEVO FOTOGRAFICO	
<b>Tav. 3</b> 3924Z1A.DWG	ZONIZZAZIONE CON TABELLE DATI TECNICI - PLANIMETRIA QUOTATA - SISTEMAZIONE AREE VERDI E PAVIMENTAZIONI	1: 500
<b>Tav. 4</b> 3924DA2A.DWG	REGIME DI PROPRIETA' E QUANTIFICAZIONE DELLE AREE	1: 500
<b>Tav. 5</b> 3924D1-.DWG	PROFILI E SEZIONI	1: 1000
<b>Tav. 6</b> 3924DT1B.DWG	SCHEMA RETI DI FOGNATURA (ACQUE METEORICHE E ACQUE NERE)	1: 500
<b>Tav. 7</b> 3924DT2A.DWG	SCHEMA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE E SEGNALETICA STRADALE PRIMO E SECONDO STRALCIO	1: 500
<b>Tav. 8</b> 3924DT3A.DWG	SCHEMA RETE ENERGIA ELETTRICA PRIMO E SECONDO STRALCIO	1: 500
<b>Tav. 9</b> 3924DT4A.DWG	SCHEMA RETE TELEFONICA PRIMO E SECONDO STRALCIO	1: 500
<b>Tav. 10</b> 3924DT5A.DWG	SCHEMA RETI GAS-ACQUA PRIMO E SECONDO STRALCIO	1: 500
<b>Tav. 11</b> 3924DE1-.DWG	PARTICOLARI COSTRUTTIVI E SEZIONI STRADALI TIPO PRIMO E SECONDO STRALCIO	

### **ELABORATI DESCRITTIVI:**

	<b>TITOLO DELL' ELABORATO</b>
<b>Tav. 01</b>	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
<b>Tav. 02</b>	RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA PRIMO E SECONDO STRALCIO
<b>Tav. 02.1</b>	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI U1 PRIMO E SECONDO STRALCIO
<b>Tav. 03</b>	RELAZIONE GEOLOGICA
<b>Tav. 04</b>	RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS -DL 4-2008 E LR 6-209
<b>Tav. 05</b>	NORME DI ATTUAZIONE
<b>Tav. 06</b>	SCHEMA DI CONVENZIONE

## ALLEGATO 1

## LOTTO 1

- Concessione edilizia onerosa n 139 del 23/09/2002 per "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO STABILIMENTO "EX ARENA" LOTTO1 IN DINAZZANO- VIA STATALE 101 (FG 29, MAPP "25,26,27,28,29,65-66-67-210,211,212,213,215,216:,108,171,285")
- Permesso di costruire n. 97 del 02/08/2003 per la "COSTRUZIONE FABBRICATO DESTINATO A PORTINERIA NELLO STABILIMENTO EX ARENA DELLA CER. CASALGRANDE-PADANA In BOGLIONI-VIA STATALE N. 101"( FG. "29", MP."285") .
- Permesso di costruire n. 19 del 03/04/2004 per "AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CERAMICO EX ARENA In DINAZZANO -VIA STATALE N. 101"(FG. "29", MP."108,344")
- Permesso di costruire n. 62 del 05/08/2004 per "AMPLIAMENTO DEPOSITO MATERIE PRIME DELLO STABILIMENTO CERAMICO EX ARENA . In DINAZZANO - VIA STATALE N. 101"( FG. "29", MP."108,344")
- Permesso di costruire n. 52 del 21/10/2005 per "RISTRUTTURAZIONE AMPLIAMENTO PALAZZINA UFFICI DELLO STABILIMENTO EX ARENA In BOGLIONI -VIA STATALE N. 101"(FG. "29", MP."108,344")
- Permesso di costruire n. 80 del 19/11/2007 per "AMPLIAMENTO STABILIMENTO "DINAZZANO" PER OSPITARE N.10 SILOS DI STOCCAGGIO MATERIE PRIME in DINAZZANO -VIA STATALE N. 101"(FG. "29", MP."108,345")
- Permesso di costruire n. 24 del 01/07/2010 per "AMPLIAMENTO ZONA STOCCAGGIO COTTO DI STABILIMENTO CERAMICO In DINAZZANO -VIA STATALE N. 101"(FG. "29", MP."108,")
- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA DEL

## LOTTO 2

- Denuncia Inizio Attività prot n. 616 del 13 gennaio 2006 con cui è stato demolito Il fabbricato colonico del lotto 2