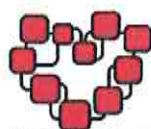




**Comune di Casalgrande**

Provincia di Reggio Emilia



il nostro paese  
nel cuore dei  
casalgrandesi  
PIANO STRUTTURALE  
COMUNALE A CASALGRANDE

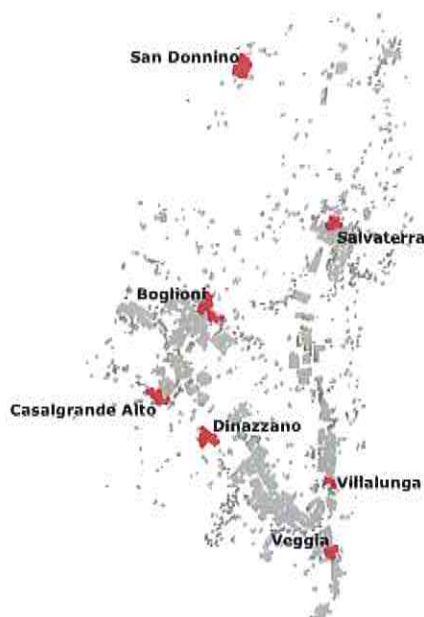
# ACCORDI OPERATIVI

artt. 4 e 38 LR 24/2017

## MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

### SCHEDA NORMA E DI ASSETTO URBANISTICO DEGLI AMBITI DI PSC ATTUABILI TRAMITE ACCORDI OPERATIVI

#### ISTRUTTORIA TECNICA



*Sindaco:*

**Alberto Vaccari**

*Segretario generale:*

**Anna Messina**

*Responsabile del settore pianificazione territoriale:*

Giuliano Barbieri

*Responsabile del procedimento:*

Riccardo Medici

*Progettista:*

Aldo Caiti

*e la collaborazione di:*

Giorgio Paterlini, Simone Caiti

*Collaboratori dell' Ufficio di Piano:*

Giuliano Barbieri, Riccardo Medici, Lisa Castellani,  
Simona Morini, Silvia Onfiani, Andrea Chierici,  
Maria Pennacchia

Adottato: DCC n. del  
Approvato: DCC n. del



centro cooperativo di progettazione sc  
architettura ingegneria urbanistica

**SCHEDE NORMA E DI ASSETTO URBANISTICO  
DEGLI AMBITI DI PSC ATTUABILI TRAMITE ACCORDI OPERATIVI**  
(artt. 4 e 38 L.R. n.24/2017)

INDICE SCHEDE:

**1) SUB-AMBITO: (AT.3)** - Loc. Veggia - art. 6.5 di PSC, art. 21.9 di RUE e scheda norma di PSC

Proponente: **Sig. STEFANO STEFANI per IMMOBILIARE POGGIO 70 Srl**

**2) SUB-AMBITO: (R.6)** - Loc. Boglioni - art. 6.3 di PSC, art. 21.8 di RUE e scheda norma di PSC

Proponente: **Sig. GUARNIERI SILVANO** (liquidatore giudiziale della Immobiliare Secchia Srl in concordato preventivo) – **AUTORIZZANTE**

**Sig.ra BIGI LAURA per CCFS IMMOBILIARE SpA - AUTORIZZATA**



**SCHEDA N° 1**

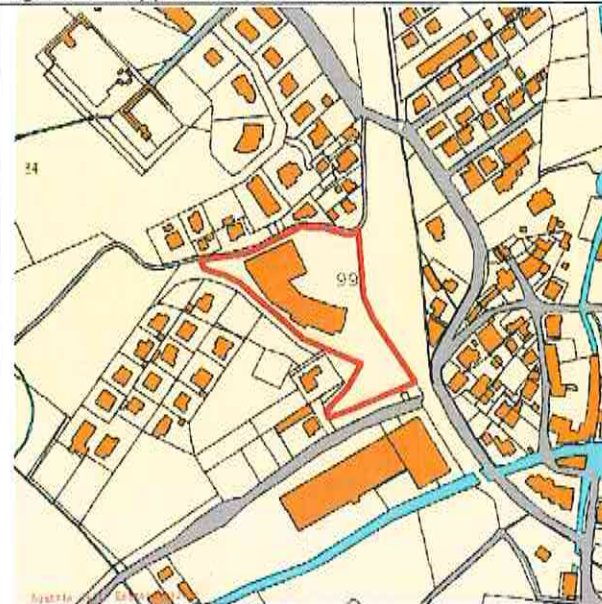
Proprietari / proponenti	STEFANO STEFANI per IMMOBILIARE POGGIO 70 SRL
Localizzazione	via Cava, via Toscanini (Loc. Veggia)
Sub-ambito	AT.3 (Comparto A)
Norma vigente di PSC e RUE	Art. 6.5 di PSC, art. 21.9 di RUE e scheda norma di PSC

**ORTOFOTO AGEA 2011**  
scala 1:5.000

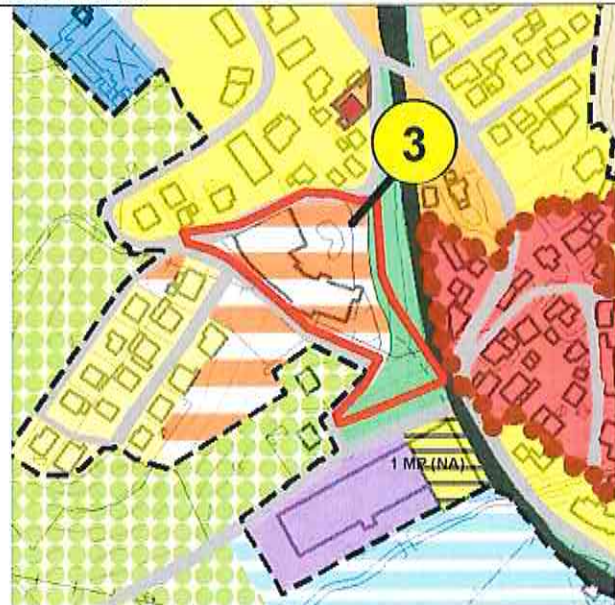


**ESTRATTO CATASTALE**

Fig. n.34 Mapp.le n.99 scala 1:4.000



**RUE – ESTRATTO TAV. 1d VILLALUNGA - VEGGIA**  
scala 1:5.000



**PSC – ESTRATTO TAV. 1 ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO**  
scala 1:10.000





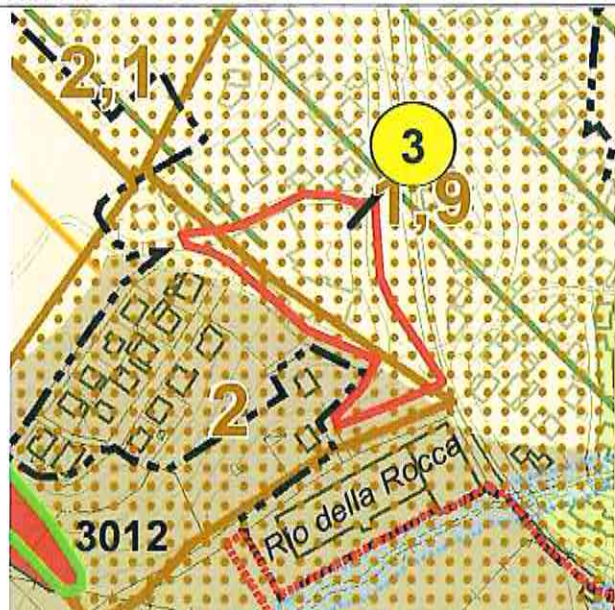
**PSC – ESTRATTO TAV. 3a.4 TAVOLA DEI VINCOLI:**  
tutela degli elementi storico-culturali e ambientali  
scala 1:5.000



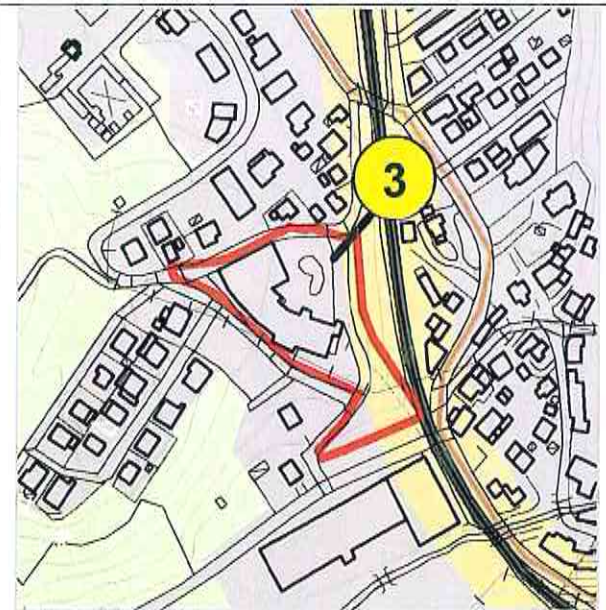
**PSC – ESTRATTO TAV. 3b.4 TAVOLA DEI VINCOLI:**  
fasce di rispetto  
scala 1:5.000



**PSC – ESTRATTO TAV. 3c.4 TAVOLA DEI VINCOLI:**  
tutela delle risorse idriche, assetto idrogeologico e  
stabilità dei versanti  
scala 1:5.000

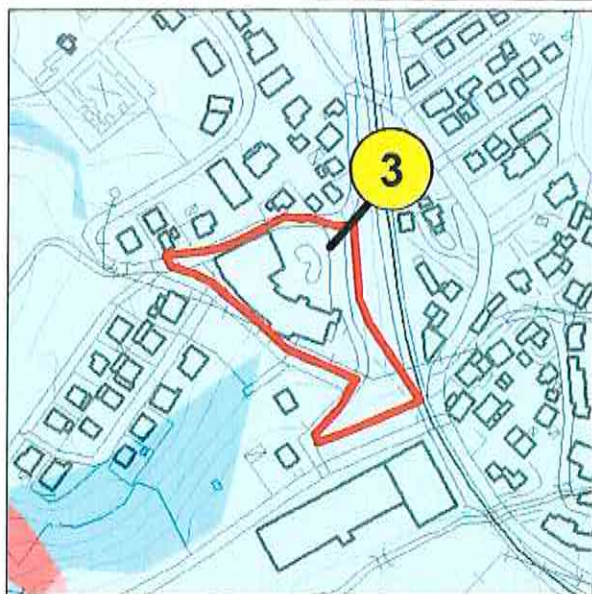


**PTCP – ESTRATTO tavola P3a ASSETTO TERRITORIALE  
DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE RETI DELLA MOBILITA',  
TERRITORIO RURALE**  
scala 1: 5.000

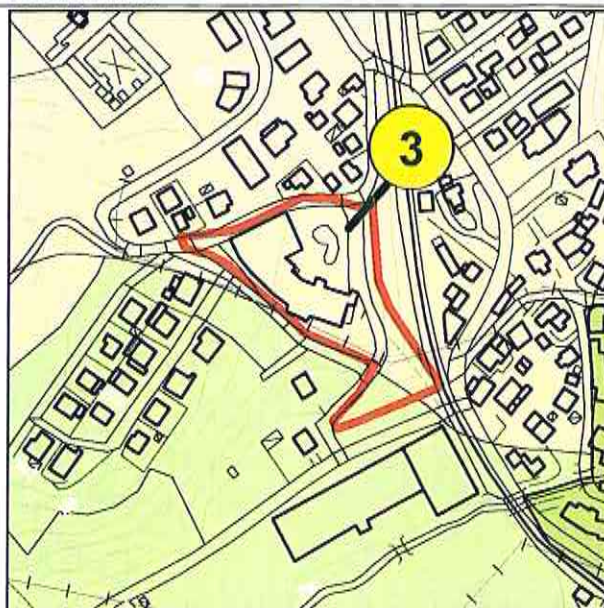




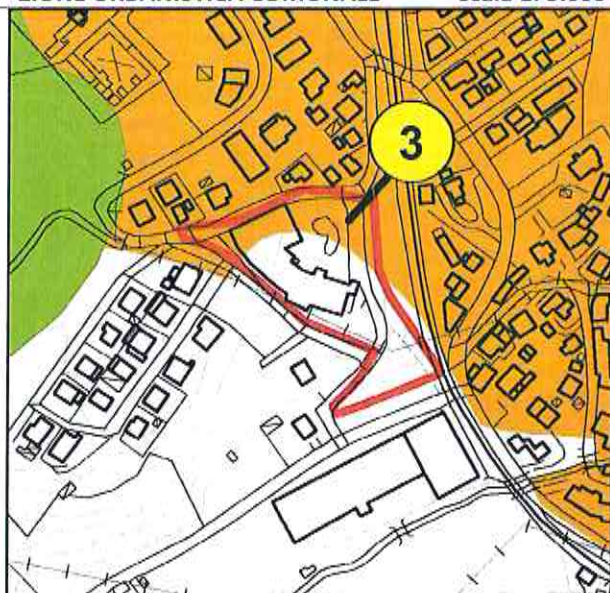
PTCP – ESTRATTO tavola P9A RISCHIO SISMICO  
CARTA DEGLI EFFETTI ATTESI (classe C) scala 1:5.000



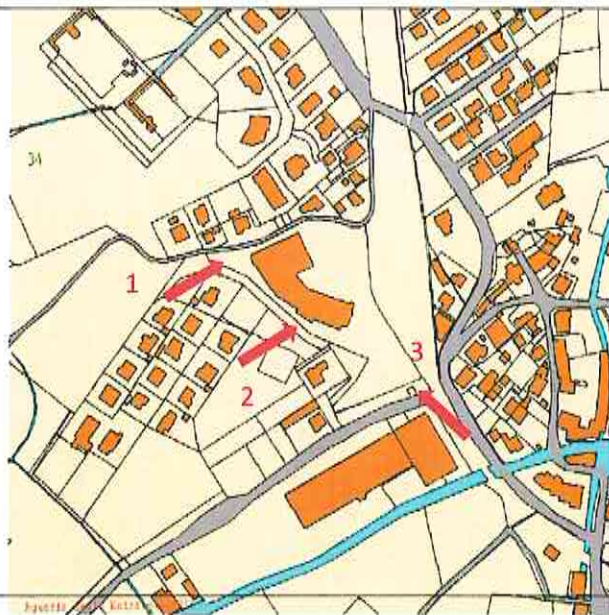
PTCP – ESTRATTO tavola P10A CARTA DELLE TUTELE  
DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI  
scala 1: 5.000



PTCP – ESTRATTO tavola P10c CARTA DELL'INFILTRA-  
ZIONE POTENZIALE COMPARATIVA PER LA PIANIFICA-  
ZIONE URBANISTICA COMUNALE scala 1: 5.000



Documentazione fotografica dello stato di fatto  
Punti di ripresa





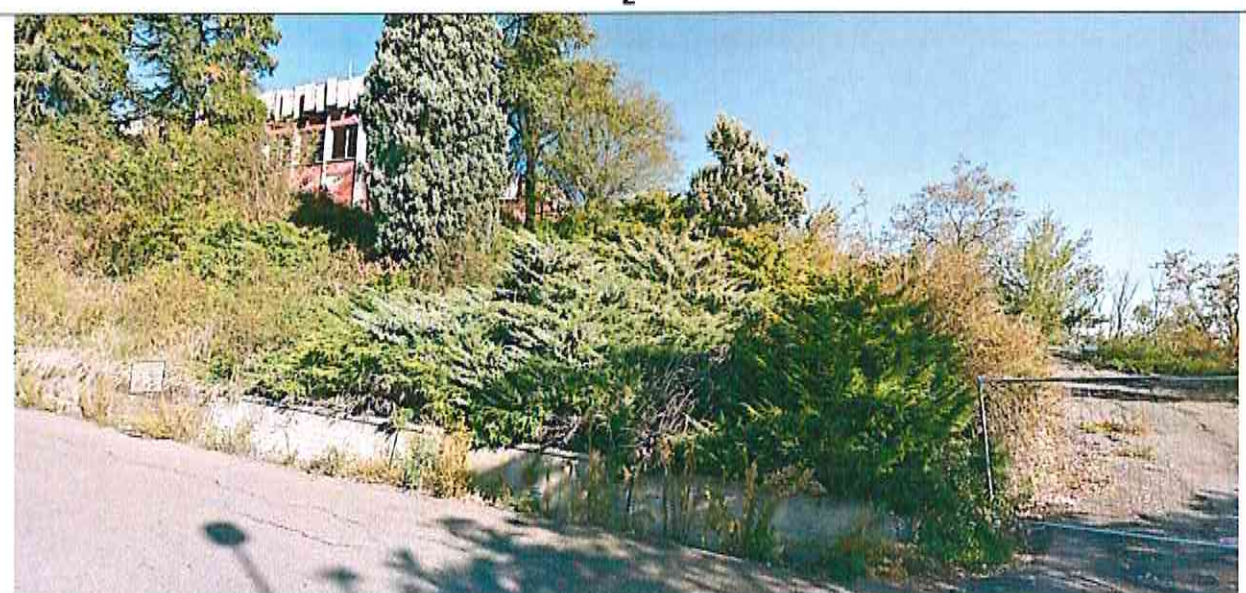
**Documentazione fotografica dello stato di fatto**



1




2



3



PARAMETRI E PRESCRIZIONI DI PSC - RUE						
AT.3 (Comparto A) - Scheda d'ambito			AMBITO DI TRASFORMAZIONE (art. 6.5 PSC e art. 21.9 RUE)			
Localizzazione			Veggia – “Ex Poggio 70”, via Toscanini			
						
DISCIPLINA GENERALE DI RIFERIMENTO PER I POC						
Localizzazione			Ambito di Veggia, denominato “Ex Poggio 70, sito in via Toscanini (Loc. Veggia)			
Superficie territoriale complessiva			ST = 13.000 mq			
Destinazione di PRG			Zona GC2 e E4.4; Atto accordo sottoscritto il 17.05.2012, rep.n.32.895 racc.n.9465			
Destinazione di PSC			Ambiti di trasformazione previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati da PSC (art. 6.5)			
Destinazioni funzionali			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Capacità insediativa			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Modalità di attuazione			Come da scheda allegata alla variante urbanistica approvata			
Elementi di attenzione			Prossimità a strutture insediative storiche e alla linea ferroviaria FER			
AT.3 – PARAMETRI DELLA VARIANTE PARZIALE						
Comparto	Id. catastale	Sup. catastale	Sup. in variante	Zonizzazione attuale	Sup. comparti	Zonizzazione in variante
A	Fg. 34 mapp. 99	10.832 mq	6.050 mq 1.450 mq	GC2 Attrezzature sportive GE Viabilità	7.500 mq	C Zone per nuovi insediamenti residenziali ZT Zone di trasformazione ZT.18 – “Ex Poggio 70”
B	Fg. 34 mapp. 103	729 mq	640 mq	GE Parcheggi pubblici	1.810 mq	
	Fg. 34 mapp. 104	831mq	831mq	GE Parcheggi pubblici		
	Fg. 34 mapp. 114	2.953 mq	110 mq	GE Parcheggi pubblici		
	Fg. 34 mapp. 115	628 mq	211 mq	GE Parcheggi pubblici		
	Fg. 34 mapp. 204	18 mq	18 mq	GE Parcheggi pubblici		
C	Fg. 34 mapp. 101	430 mq	430 mq	GE Viabilità	430 mq	GC Spazi pubblici a parco Verde di protezione
D	Fg. 34 mapp. 114		18 mq	GE Parcheggi pubblici	3.260 mq	
	Fg. 34 mapp. 114		2.825 mq	E4.4 Zone agricole		

Fg. 34 mapp. 115	197 mq	GE Parcheggi pubblici	Ambientale
Fg. 34 mapp. 115	220 mq	E4.4 Zone agricole	GC5
13.000 mq		13.000 mq	

Nota: il mappale 104 è di proprietà del Comune di Casalgrande

<b>ZONIZZAZIONE PROPOSTA</b>	Zone Territoriali omogenee C – Zone per nuovi insediamenti residenziali Zone di trasformazione ZT (art. 73 delle NTA del PRG) – ZT.18 VEGGIA – Ex Poggio 70. secondo la scheda dei parametri urbanistici ed approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (art.25 delle NTA del PRG)
<b>Comparto "A"</b>	Area con fabbricati e attrezzature sportive preesistenti dismessi da demolire
<b>Comparto "B" e "C"</b>	Ambiti di cessione con cambio di destinazione d'uso
<b>Comparto "D"</b>	Ambito di cessione per la creazione di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>	
Lotto minimo	400 m <sup>2</sup>
N. max di piani fuori terra	3
H max altezza massima dei fabbricati	12,00 m
Dc distanza minima dai confini di proprietà	5,00 m
Df distanza minima tra gli edifici	10,00 m
Ds distanza minima dalle strade	5,00 m dal filo stradale
RC rapporto massimo di copertura	≤ 0,40
VL visuale libera	≥ 50%
Sp superficie permeabile	≥ 50%
<b>COMPARTO "A"</b>	
ST superficie territoriale	7.500 m <sup>2</sup>
IT indice di utilizzazione territoriale	0,24 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
SC superficie complessiva massima realizzabile	2.000 m <sup>2</sup>
N. max lotti edificabili	8
N. max di alloggi realizzabili	24
Modalità di intervento	Attuazione con "Progetto unitario convenzionato (art.25 delle nta di PRG)"
<b>COMPARTO "B"</b>	
SF superficie fondiaria	1.810 mq
UF indce di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq
Modalità di intervento	Intervento diretto
<b>COMPARTO "C"</b>	
SF superficie fondiaria	430 mq
UF indce di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq
Modalità di intervento	Intervento diretto
<b>USI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funzione abitativa</li> <li>Abitazioni mono e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.)</li> <li>Funzioni terziarie e artigianato di servizio: Uffici privati (agenzia immobiliari, agenzie turistiche, ambulatori, ecc.), studi professionali e agenzie</li> </ul>
<b>Art. 6.5. Ambiti di trasformazione previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati da PSC (AT)</b>	
1	Fatto salvo quanto previsto all'art. 1.8 precedente commi 2, 3 e 4, negli



	Ambiti di nuovo impianto o di trasformazione urbanistica previsti dal PRG pre-vigente non attuati e confermati dal PSC i POC definiscono i contenuti, i tempi e i modi degli interventi di attuazione, in coerenza con quanto indicato ai successivi artt. 6.14, 6.15, 6.16 e assumendo a riferimento la disciplina generale riportata nelle schede normative degli ambiti di trasformazione (AT) in Allegato 2 alle presenti Norme. Per tali ambiti valgono, salvo ulteriori approfondimenti in sede attuativa, i condizionamenti geomeccanici, idraulici, idrogeologici definiti in relazione agli studi del previgente PRG.
2	Fino alla data di adozione del primo POC potranno essere presentati e approvati i Piani Urbanistici Attuativi previsti dal vigente PPA in quanto risultino coerenti con la individuazione degli ambiti e con la relativa disciplina come definiti nel presente PSC, con l'applicazione comunque delle disposizioni attuative proprie del previgente PRG.



## ISTRUTTORIA TECNICA

## DATI E PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELL'ACCORDO OPERATIVO

## AMBITO AT.3 (parte) Comparto "A" – VEGGIA – ART. 6.5 NORME DI PSC e ART. 21.9 NORME DI RUE

Proponente	STEFANO STEFANI per IMMOBILIARE POGGIO '70 S.r.l			
Località	Loc. Veggia, via Arturo Toscanini n. 10-12-14			
Mappali interessati	FG. n.34 MAPPALE n.99			
Superficie catastale	10.832 mq			
ST comparto	13.000 mq			
ST comparto A	7.500 mq			
LOTTO	Sf m <sup>2</sup>	SC m <sup>2</sup>	n. alloggi max	h max m
1	702	250	3	12
2	664	250	3	12
3	701	250	3	12
4	671	250	3	12
5	585	250	3	12
6	1337	250	3	12
7	595	250	3	12
8	597	250	3	12
Sup. lotti	5.852	2.000		
Sup. strade	848			
Totale	6.700	2.000	24	
	Standard	Dati di progetto		
SF		6.700 mq		
IT = UT	0,24 mq/mq	0,24 mq/mq		
UF				
SU				
SC		2.000 mq		
SQ = Sc				
IC = SCO / SF (RC=Sq/Sf)	≤ 0,40 mq/mq	≤ 0,40 mq/mq		
SP	≥ 50% SF (3.350 mq)	1.594 mq		
H max fabbricati	12 m	12 m		
N. abitanti		Circa 60		
VL	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq		
VT				
Verde pubblico escluso il verde in fasce di rispetto stradale (D.M. n. 1444/1968 e art. 46 L.R. 47/78 5° comma)	10% di ST = 750 mq			
Parcheggi pubblici P1	5% ST (1.585,85 mq) in parte collocabili anche nella fascia di rispetto stradale			
Parcheggi pubblici P1	15% SU con min. 1 p.a. per alloggio 300 mq e minimo 24 p.a.	> 300 mq 24 p.a.		
Parcheggi pertinenziali P3	30% SU			
Superficie strade		848 mq		

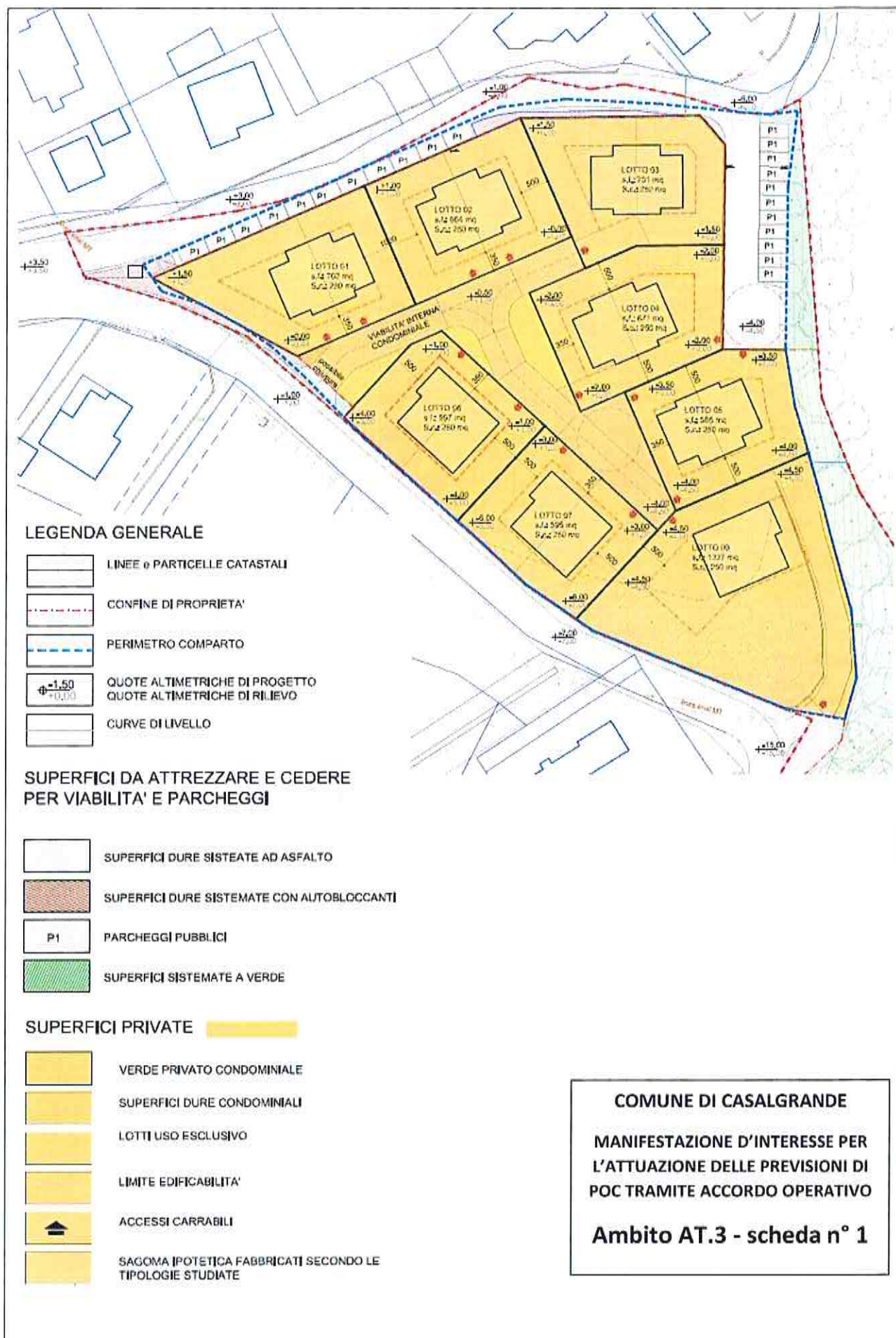


Parere	<p>La manifestazione d'interesse riguarda l'ambito di trasformazione AT.3 comparto A, coincidente con le aree occupate dalla ex Piscina privata "Poggio 70" classificate nel previgente PRG a zona GC2 e A 4.4 in parte edificata ed in parte boscata ed oggetto di accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/2000 stipulato il 17/05/2012 repertorio n.32895 raccolta n.9465</p> <p>In base a tale accordo il Comune ha provveduto con variante specifica al PRG adottata con delibera di consiglio comunale n.37 del 13/04/2015 (in concomitanza con l'adozione del PSC, avvenuta con delibera di consiglio comunale n.37 del 13/04/2015) ad adeguare i contenuti dello strumento urbanistico allora vigente secondo una scheda norma allegata alla VR al PRG che disciplina gli interventi di trasformazione previsti secondo i contenuti riportati nella scheda degli ambiti AT3 art. 6.5 delle norme di PSC alla quale si rimanda.</p> <p>Successivamente con delibera di consiglio comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 sono stati approvati il PSC ed il RUE che recepiscono di fatto i contenuti della precedente variante al PRG e dell'accordo sottoscritto il 17/05/2012 per cui gli interventi di trasformazione del comparto A sono attuabili tramite progetto unitario convenzionato.</p> <p>A distanza di più di 6 anni dalla sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art.18 della LR n.20/2000 la ditta proponente, che il giorno 01/06/2017 ha dato inizio ai lavori di demolizione, inoltra la manifestazione di interesse a dare attuazione al PSC nei termini previsti dall'accordo e dalle norme di PSC e RUE vigenti.</p> <p>Al momento i lavori di demolizione sono in fase di ultimazione dopo che sono stati sospesi per la necessità di attivare la procedura di screening prevista dall'entrata in vigore del DL n.104/2017.</p> <p>Nel frattempo, in conformità all'accordo sottoscritto nel 2012 sono stati ceduti al Comune con atto 13/07/2017 repertorio n.519 notaio Caprino gli immobili censiti catastalmente al Foglio n.34 Mappali n.101, 103, 104, 115, 204 classificati nella scheda degli ambiti di PSC come comparti autonomi B, C, D collocati oltre la strada esistente a sud dell'area di trasformazione oggetto di nuovo insediamento residenziale.</p> <p>In particolare, la cessione al Comune di una parte degli immobili di cui ai mappali n.114 e 115 per una estensione di 3.260 mq (comparto D) costituiscono cessione anticipata di "dotazione territoriale extracomparto", in conformità a quanto riportato all'art. B5 e C1 dell'atto di accordo.</p> <p>In sintesi in base alla variante specifica al PRG del 13/04/2015 riportata nella scheda norma di PSC come parte integrante della stessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il comparto A oggetto di manifestazione di interesse avente ST = 7.500 mq viene classificato a "zona C" zone per nuovi insediamenti residenziali attuabile tramite progetto unitario convenzionato per la realizzazione di 2000 mq di superficie complessiva e 24 alloggi massimo;</li> <li>- i comparti B e C aventi estensione complessiva di 2.240 mq vengono classificati a ZT "zone di trasformazione ZT18 ex poggio 70" attuabili per intervento diretto;</li> <li>- il comparto D avente estensione di 3.260 mq e per 2.843 mq già di proprietà Comunale viene classificato a "GC – spazi pubblici a parco verde di protezione ambientale e a GC5 parcheggi pubblici attuabili per</li> </ul>
--------	---



	<p>intervento diretto”.</p> <p>Con la manifestazione di interesse e disponibilità a sottoscrivere accordo operativo ai sensi degli articoli 4 e 38 della LR n.24/2017 il proponente si prefigge di portare a completamento entro il 31/12/2021 e secondo il cronoprogramma ed il piano economico finanziario allegati gli interventi di demolizione e ricostruzione a suo tempo programmati ed oggetto di accordo nel rispetto della disciplina urbanistica oggi vigente.</p> <p>L’assetto planivolumetrico proposto e gli indici urbanistici edilizi della trasformazione soprariportati nella presente scheda appaiono meritevoli di accoglimento con le seguenti precisazioni e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- va corretto l’errore materiale relativo alla somma delle superfici complessive a destinazione residenziale riportato nella tabella B2 che non è di 4.000 mq di SC ma ovviamente di 2.000 mq di SC;</li><li>- in sede di accordo operativo andranno sviluppati i progetti delle reti tecnologiche e andranno fatti gli approfondimenti relativi alla sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione richiesti nelle norme di PSC e RUE e dalle allegate schede di VAS preliminare (in particolare verifica del criterio di invarianza idraulica, capacità delle reti fognarie esistenti a recepire l’aumento di carico urbanistico e garanzia di tenuta per non inquinare le falde sotterranee, verifica del clima acustico, rispetto delle norme di contenimento dell’inquinamento luminoso, fattibilità geologico sismica.)</li></ul>
Contributo per la città pubblica	Relativamente al contributo per il miglioramento della qualità ambientale e della città pubblica, tenuto conto delle cessioni al comune delle aree standard già effettuate, sarà in sede di “accordo operativo” che, eventualmente, dovranno essere concordate con i soggetti attuatori e specificate nel dettaglio le opere pubbliche fuori comparto imputabili all’insediamento oggetto di accordo operativo e le risorse finanziarie per la loro attuazione.
VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLA MANIFESTAZIONE D’INTERESSE	<b>In riferimento ai contenuti presentati nell’istanza in oggetto e l’analisi precedentemente illustrata, <u>si esprime parere favorevole all’accoglimento.</u></b>







**SCHEDA N° 2**

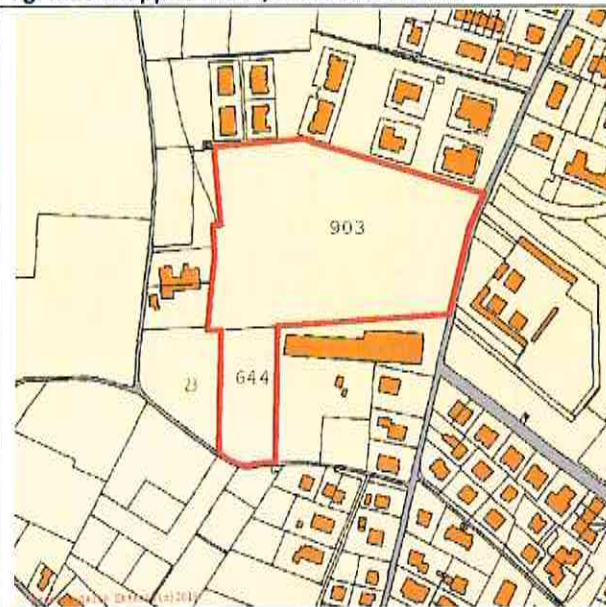
Proprietari / proponenti	<b>GUARNIERI SILVANO</b> (liquidatore giudiziale della Immobiliare Secchia Srl in concordato preventivo) – <b>AUTORIZZANTE</b> <b>BIGI LAURA</b> per CCFs IMMOBILIARE SpA – <b>AUTORIZZATA</b>
Localizzazione	<b>Loc. Boglioni - via Liberazione</b>
Sub-ambito	<b>R.6</b>
Norma vigente di PSC e RUE	<b>Art. 6.3 di PSC, art. 21.8 di RUE e scheda norma di PSC</b>

**ORTOFOTO AGEA 2011**  
scala 1:5.000

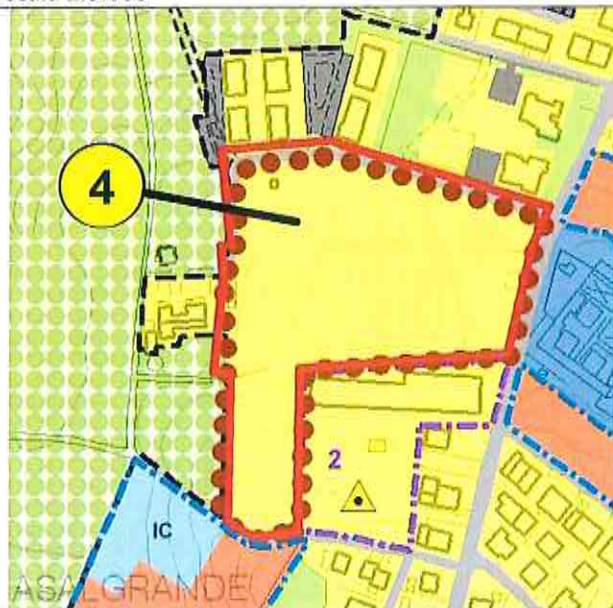


**ESTRATTO CATASTALE**

Fg. n.23 Mapp.le n.644, 903 scala 1:4.000



**RUE – ESTRATTO TAV. 1d VILLALUNGA - VEGGIA**  
scala 1:5.000

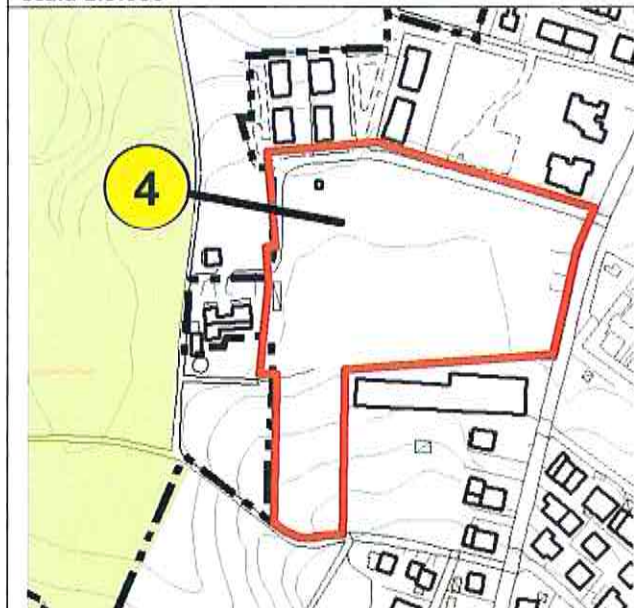


**PSC – ESTRATTO TAV. 1 ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO**  
scala 1:10.000

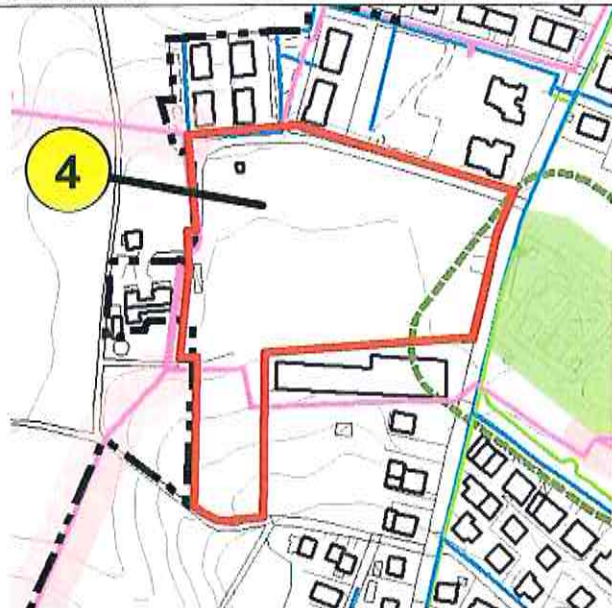




**PSC – ESTRATTO TAV. 3a.3 TAVOLA DEI VINCOLI:**  
tutela degli elementi storico-culturali e ambientali  
scala 1:5.000



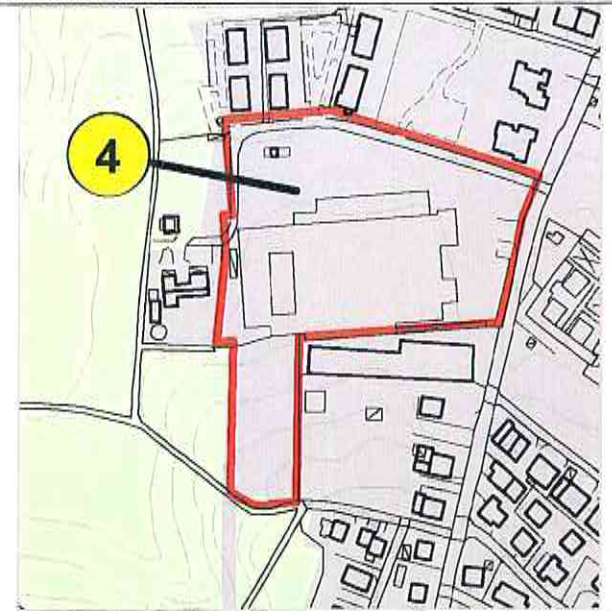
**PSC – ESTRATTO TAV. 3b.3 TAVOLA DEI VINCOLI:**  
fasce di rispetto  
scala 1:5.000



**PSC – ESTRATTO TAV. 3c.3 TAVOLA DEI VINCOLI:**  
tutela delle risorse idriche, assetto idrogeologico e  
stabilità dei versanti  
scala 1:5.000

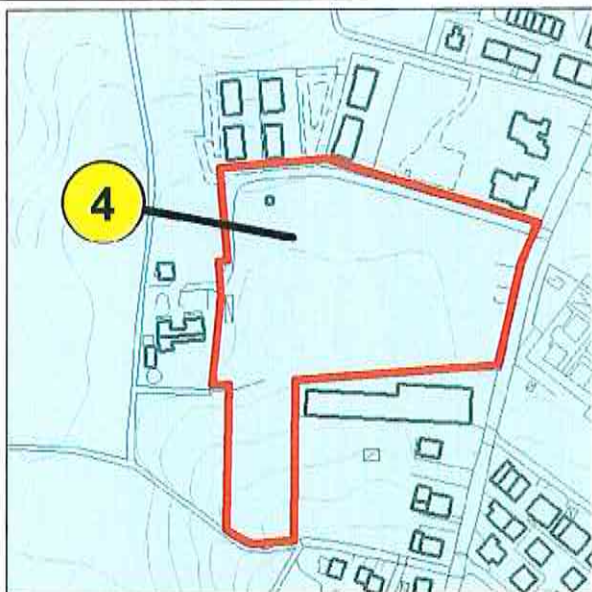


**PTCP – ESTRATTO tavola P3a ASSETTO TERRITORIALE  
DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE RETI DELLA MOBILITA',  
TERRITORIO RURALE**  
scala 1: 5.000

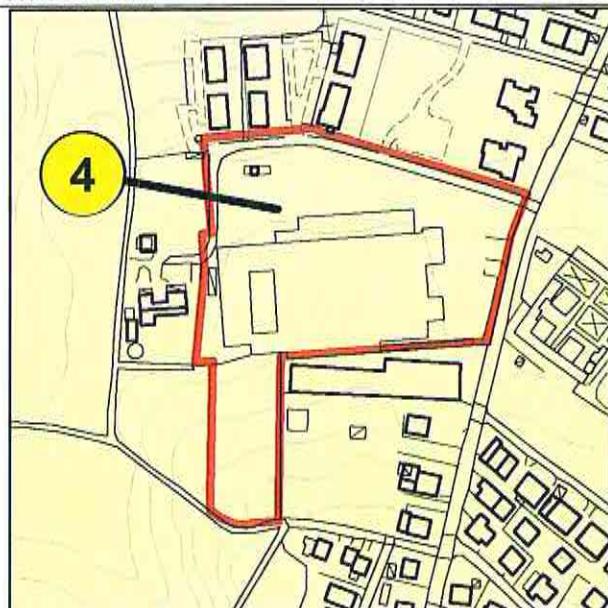




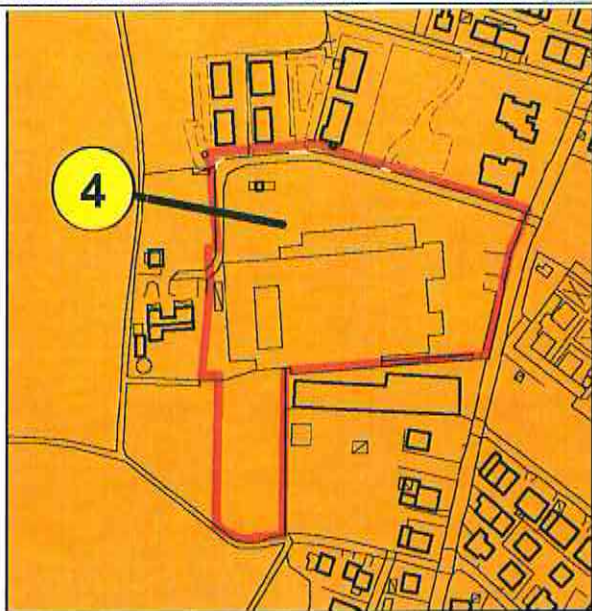
PTCP – ESTRATTO tavola P9A RISCHIO SISMICO  
CARTA DEGLI EFFETTI ATTESI (classe C) scala 1:5.000



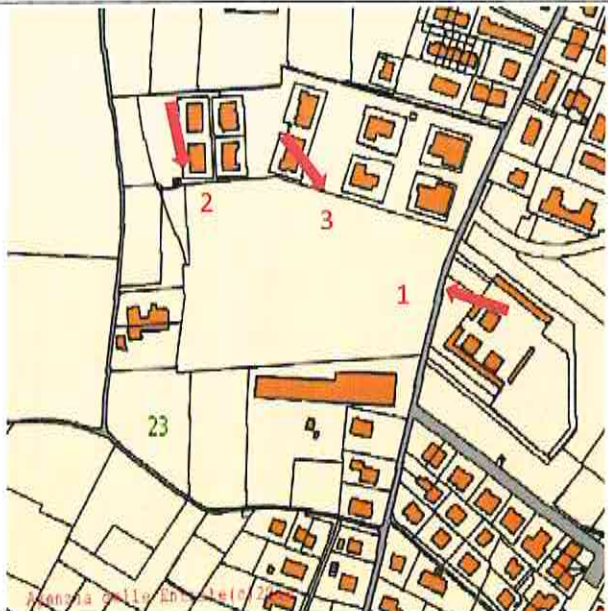
PTCP – ESTRATTO tavola P10A CARTA DELLE TUTELE  
DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI  
scala 1: 5.000



PTCP – ESTRATTO tavola P10c CARTA DELL'INFILTRA-  
ZIONE POTENZIALE COMPARATIVA PER LA PIANIFICA-  
ZIONE URBANISTICA COMUNALE scala 1: 5.000



Documentazione fotografica dello stato di fatto  
Punti di ripresa





**Documentazione fotografica dello stato di fatto**



**1**




**2**



**3**



PARAMETRI E PRESCRIZIONI DI PSC - RUE	
<b>R.6 - Scheda d'ambito</b>	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE (art. 6.3 PSC e art. 21.8 RUE)</b>
<b>Localizzazione</b>	<b>Loc. Boglioni – via Liberazione</b>
	
DISCIPLINA GENERALE DI RIFERIMENTO PER I POC	
Localizzazione	Ambito sud del centro di Boglioni sito lungo via Liberazione
Superficie territoriale	ST = 30.170 mq
Destinazione di PRG	Zona di trasformazione ZT.7
Destinazione di PSC	Ambito urbano di riqualificazione intensiva (art. 6.3)
Destinazioni funzionali	Funzione prevalente: Residenza Funzioni terziarie, commerciali e di servizio
Capacità insediativa	N. Alloggi max = 80 con riserva max. 20% di quota di atterraggio di crediti edilizi prevista all'art. 6.18 delle Norme
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità	Qualificazione del fronte stradale principale e realizzazione di parallelo percorso pedonale ciclabile attrezzato Edilizia residenziale sociale nella misura prevista dall'art. 6.13 delle Norme Prestazioni di qualità ambientale come da art. 6.15 delle Norme
Modalità di attuazione	Attuazione mediante Piano Urbanistico Attuativo PUA - procedura Accordo Operativo
Elementi di attenzione	Prossimità ad Assi della riqualificazione diffusa, piste ciclabili di progetto, cimitero e relativa fascia di rispetto
<b>Art. 6.3. Ambiti urbani da riqualificare (R)</b>	
1	Costituiscono ambiti da riqualificare, ai sensi dell'art A-11 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.



2	<p>Il PSC individua le seguenti tipologie di ambiti urbani da riqualificare:</p> <p>a) ambiti urbani di riqualificazione intensiva (R),</p> <p>b) ambiti storici da riqualificare</p> <p>c) assi della riqualificazione diffusa,</p> <p>d) asse urbano della riqualificazione o boulevard.</p>
3	<p>Gli ambiti urbani di riqualificazione intensiva sono luoghi per i quali promuovere interventi fortemente orientati alla qualità, da realizzare anche attraverso il ricorso a concorsi di architettura e l'attivazione di laboratori di progettazione partecipata, ricercando il raggiungimento di obiettivi di costruzione della città pubblica e di housing sociale. Gli ambiti urbani di riqualificazione intensiva sono individuati con apposita sigla e numerazione sulla sulla tav. 1 del PSC: i POC definiscono, per i comparti soggetti ad essi, i contenuti, i tempi e i modi di attuazione, in coerenza con quanto indicato ai successivi artt. 6.14, 6.15, 6.16, 6.18e assumendo a riferimento la disciplina generale riportata nelle schede normative in Allegato 2 alle presenti Norme.</p>
4	<p>Il PSC individua tra gli ambiti storici da riqualificare il nucleo storico di Veggia e i complessi edilizi in territorio rurale di via Fiorentini e via Canaletto. Per il nucleo storico di Veggia l'obiettivo è quello di un recupero complessivo del tessuto edilizio esistente affidando al POC la redazione di uno specifico Progetto di riqualificazione nel quale verranno definiti il carico insediativo di progetto, le destinazioni di intervento, le dotazioni pubbliche e i parametri edilizi. Per il complesso edilizio di via Fiorentini l'obiettivo consiste nell'arretramento dell'edificazione dalla viabilità mentre per quello di via Canaletto l'obiettivo consiste nel recupero e risanamento del bene avente valore storico-testimoniale con l'eliminazione di eventuali manufatti precari e incongrui.</p>
5	<p>Il POC definisce per l'ambito R5 gli interventi da porre in attuazione sulla base di un Masterplan per il coordinamento della riqualificazione intensiva esteso ai tessuti insediati immediatamente circostanti. I contenuti di tale Masterplan riguardano il sistema di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, gli interventi ad essi connessi di ristrutturazione, di integrazione o diradamento volumetrico del tessuto edilizio, la gestione e ricaduta dei crediti edilizi generati da interventi di riqualificazione dei medesimi o diversi ambiti di PSC, i conseguenti indici urbanistici e parametri edilizi da rispettare, il progressivo miglioramento nella separazione delle reti, con verifica della criticità idraulica e dell'idoneità del recapito delle acque bianche. L'eventuale articolazione del processo attuativo in più PUA sarà prevista nel POC. Il Masterplan per il coordinamento della riqualificazione intensiva può condizionare le trasformazioni edilizie, consentite dal RUE nelle aree comprese nel suo perimetro ma esterne all'ambito urbano di riqualificazione intensiva, al raggiungimento di obiettivi di qualità urbana in termini di assetto, funzioni, morfologia edilizia e di dotazioni</p>
6	<p>L'asse urbano della riqualificazione o boulevard è costituito dalla SS 467 ed aree pertinenziali o contermini su cui si attestano polarità urbane da confermare o da riqualificare quando non raggiungano un adeguato livello di riconoscibilità e di immagine oltre che di funzionalità e sicurezza per le esigenze della mobilità sostenibile e della socialità urbana e/o soffrano di bassa qualità in rapporto al ruolo che possono assumere come spina di riorganizzazione urbana. Gli interventi di riqualificazione sono previsti dal Documento Programmatico della Qualità Urbana, quale contenuto specifico dei POC.</p>



7	<p>Gli assi della riqualificazione diffusa individuano gli assi stradali centrali dell'insediamento urbano e le aree circostanti, per i quali i POC potranno sviluppare progetti di riqualificazione coordinati finalizzati al miglioramento della sicurezza e della mobilità pedonale e ciclabile, la regolamentazione della mobilità veicolare e della sosta, l'integrazione degli spazi di socializzazione e di servizio esistenti e previsti. Saranno inoltre meglio definite le aree attrezzate di sosta per i mezzi del trasporto pubblico, si valuterà la possibilità di riduzione e accorpamento degli accessi sulla viabilità principale, la realizzazione di nuovi accessi attrezzati in sostituzione di immissioni esistenti non adeguabili, la sistemazione delle aree pedonali lato strada, il completamento e adeguamento delle pavimentazioni, degli arredi, del sistema di illuminazione.</p>
---	---



## ISTRUTTORIA TECNICA

## DATI E PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELL'ACCORDO OPERATIVO

## AMBITO R.6 – CAPOLUOGO - (Ambito urbano di riqualificazione intensiva)

## ART. 6.3 NORME DI PSC e ART. 21.8 NORME DI RUE e SCHEDA NORMA DI PSC

PROT. 0017371 del 28/09/2018

Proponente	GUARNIERI SILVANO (liquidatore giudiziale della Immobiliare Secchia Srl in concordato preventivo) – AUTORIZZANTE BIGI LAURA per CCFS IMMOBILIARE SpA - AUTORIZZATA
Località	Capoluogo, via Liberazione
Mappali interessati	FG. n.23 MAPPALI n.644, 903
Superficie catastale	10.832 m <sup>2</sup>
ST complessiva	30.170 m <sup>2</sup>
ST residenziale	25.262 m <sup>2</sup>
ST residenziale ERS	4.908 m <sup>2</sup>

## USI E DIMENSIONI (Dati di progetto)

COMPARTO		USI		N. ALLOGGI e SUPERFICI				
N.	St	Funzione prevalente	Usi RUE	PSC	PROGETTO			
				N. alloggi max	N. alloggi	Sc	Su	Sf
1	25.262	Residenziale	R1		61	8.350	7.098	14.449
2	4.908	Residenziale di ERS	R1		16	2.088	1.775	2.795
Tot	30.170			80	77	10.438	8.872	17.244

## STANDARD

COMPARTO		STANDARD						
N.	St	PSC minimi			PROGETTO			
		P3 privati	P1 U1 e U2	SVP U1 e U2	P3	P1	SVP	strade
1	25.262	2.129	1.525	5.573	2.129	1.602	6.407	2.845
2	4.908	532	400	1.375	532	408	1.398	266
	30.170	2.662	1.925	6.947	2.662	2.010	7.805	3.111

## ABACO EDIFICI

ABACO EDIFICI		DESCRIZIONE			SUPERFICI Singolo edificio max			SUPERFICI Totali di intervento		
Tipo	Funz. prevalente	n. edifici	n. alloggi per edificio	n. piani fuori terra	Su mq	Sc mq	Sv mq	Su mq	Sc mq	Sv mq
A	residenziale	10	4	3	468	550	-	4.675	5.500	-
B	residenziale	3	7	3	808	950	-	2.423	2.850	-
C	residenziale	2	8	3	887	1.044	-	1.775	2.088	-
		15						8.872	10.438	

	Standard	Dati di progetto
SF		17.244 mq (di cui 2.795 ERS)
IT = UT		
UF		



SU		8.872 mq (di cui 1.775 ERS)
SC		10.438 mq (di cui 2.088 ERS)
SQ = Sc		
IC = SCO / SF (RC=Sq/Sf)	≤ 0,40 mq/mq	≤ 0,40 mq/mq
SP	≥ 50% SF (3.350 mq)	1.594 mq
H max fabbricati	12 m	12 m
N. alloggi	80	61 + 16 ERS
N. abitanti		
VL	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq
VT		
Aree SVP	6.947	7.805
Parcheggi pubblici P1	5% ST (1.508,50mq)	
Parcheggi pubblici P1	1.925	2.010
Parcheggi pertinenziali P3	2.662	2.662
Superficie strade		3.111 mq
Parere	<p>La manifestazione d'interesse riguarda la zona di trasformazione ZT7 del previgente PRG classificato nel PSC vigente ad ambito urbano di riqualificazione intensiva con destinazione funzionale prevalente a residenza e a funzione terziaria, commerciale e di servizio compatibili con una potenzialità edificatoria di 8.872 mq di superficie utile e mq 10.438 di superficie complessiva SC per 77 alloggi; di questi 16 alloggi per 1.775 mq di SC sono previsti per edilizia ERS (20% del totale).</p> <p>La media di SC per alloggio risulta essere di <math>10.438/77 = 135</math> mq/alloggio e quella di SU per alloggio risulta essere <math>8.872/77 = 115</math> mq/alloggio.</p> <p>La superficie fondiaria prevista nel progetto insediativo è di 17.244 mq (57,15% della ST) mentre i restanti 12.926 mq (42,85% di ST) sono destinati a spazi pubblici.</p> <p>L'ambito, di forma irregolare, si caratterizza come spazio urbano libero da costruzioni in seguito alla intervenuta demolizione della Ceramica ITS (ex comparto ZT7) che prima lo occupava ed era in stato di abbandono già dalla formazione del previgente PRG che sulle aree oggetto di manifestazione d'interesse e sul comparto confinante a nord ZT6 "Ex Braglia", prevedeva programmi di riqualificazione urbana con schema di assetto coordinato evidenziati nelle schede norma di PRG.</p> <p>L'eliminazione nel PSC della viabilità di progetto che il PRG prevedeva sulle aree agricole ad ovest dei comparti ZT6 e ZT7, l'avvenuto completamento degli interventi urbanizzativi ed edificatori del comparto "Ex Braglia" ZT6, da un lato non rendono più necessario il coordinamento del disegno urbanistico nei due comparti di riqualificazione urbana del previgente PRG e dall'altro consentono l'adozione di uno schema di accessibilità e di assetto planivolumetrico sostanzialmente diverso da quello riportato nelle tavole e nelle schede norma del previgente PRG.</p> <p>Alla luce di quanto sopra evidenziato ed essendo state ultimate le operazioni di bonifica sui terreni occupati dallo stabilimento ceramico demolito, il proponente allega alla manifestazione d'interesse una proposta di assetto planivolumetrico dell'ambito R6 che si basa sui seguenti obiettivi descritti nella relazione tecnica descrittiva (elaborato B1) ovvero desumibili dalle cartografie allegate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di lotti esclusivamente residenziali disposti a fasce parallele che seguono l'andamento naturale del terreno intramezzate da aree verdi di mitigazione;</li> <li>- previsione di 77 alloggi rispetto agli 80 massimi ammessi dal PSC,</li> </ul>	



	<p>collocati in 15 edifici di differente tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 edifici a 4 alloggi</li> <li>- 3 con 7 alloggi cadauno</li> <li>- 2 con 2 alloggi cadauno;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento delle altezze massime in 3 piani fuori terra con lo scopo di limitare gli impatti visivi verso le quinte collinari;</li> <li>- reperimento delle aree standard in quantità superiore ai minimi prescritti dalle norme (1.000 mq di verde pubblico in più);</li> <li>- distribuzione delle aree a verde pubblico in 6 zone, quattro delle quali si configurano come piazze – parcheggio alberato più che come aree a verde;</li> <li>- localizzazione delle aree previste esclusivamente a verde pubblico nel settore sud-est (stralcio 2°) in parte ricadenti in zona di rispetto cimiteriale;</li> <li>- suddivisione dell'ambito in tre stralci funzionali a loro volta suddivisi in due fasi attuative secondo un cronoprogramma che prevede il completamento degli interventi urbanizzativi ed edificatori in 8 anni;</li> <li>- in tale prospettiva attuativa i 16 alloggi di edilizia ERS vengono collocati nel settore sud-ovest del comparto – stralcio 3 del progetto preliminare;</li> <li>- l'accesso carrabile al comparto viene assicurato dalla viabilità esistente sul confine nord dell'ambito; da una strada di progetto a questa parallela che attraversa l'insediamento programmato staccandosi da via Liberazione ad est e proseguendo fino al limite ovest a confine con il territorio agricolo; da un tratto stradale di progetto sud-nord che staccandosi dalla vecchia statutaria serve un'area di parcheggio pubblico alberato ed i lotti riservati all'edilizia ERS nello stralcio 3.</li> </ul> <p>Da quanto sopra emerge la volontà di predisporre un progetto di assetto planivolumetrico più attento a garantire la frazionabilità dell'insediamento e la vivibilità delle aree edificabili private piuttosto che a ricreare una ragionevole concentrazione delle aree a verde pubblico con funzioni di parco di quartiere e a relazionare le aree di progetto con gli spazi pubblici del contesto e con il sistema dei percorsi ciclopeditoni.</p> <p>Pur considerando che trattasi di "proposta preliminare" da precisare in sede di accordo operativo, va tenuto conto che il carico insediativo previsto su di un'area di circa 3 Ha non è certamente trascurabile (77 alloggi con pezzatura media di 135 mq di superficie complessiva ad alloggio, corrispondenti a 282 abitanti insediabili con il parametro di 37 mq di SC ad abitante) per cui andrebbero ricercate soluzioni in grado di assicurare oltre ad edifici "squisitamente residenziali" anche spazi di socialità e di relazione un po' più caratterizzati rispetto alle aree a verde pubblico o a piazze parcheggio alberate previsti nella proposta preliminare di assetto planivolumetrico.</p> <p>Allo stesso tempo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suddivisione in 15 edifici su lotti di pertinenza esclusiva per una SF di 17.244 mq (media di circa 1.150 mq a lotto);</li> <li>- il reperimento delle aree a verde pubblico in spazi di risulta rispetto alla rete viabilistica e al disegno delle aree edificabili;</li> <li>- la suddivisione di fatto in 6 stralci funzionali e fasi attuative il cui completamento è previsto nell'arco temporale di otto anni (senza peraltro dare in questa sede dimostrazione della funzionalità di</li> </ul>
--	---



	<p>ciascuno stralcio rispetto alla razionale realizzazione delle reti tecnologiche e rispetto alla sostenibilità degli impatti che i cantieri di urbanizzazione di volta in volta aperti generano);</p> <p>sono allo stato attuale elementi di criticità del progetto che vanno superati in sede di accordo operativo.</p> <p><u>Per questo appare necessario tener conto delle seguenti prescrizioni in sede di redazione dell'Accordo operativo dell'ambito R.6 del PSC:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ridurre il numero dei lotti e degli edifici e ricercare, almeno per la fascia nord del comparto, una tipologia di assetto meno frazionata con concentrazione degli spazi a verde pubblico e/o piazza esclusivamente pedonale;</li> <li>b) evitare l'alternanza tra edifici condominiali a 7 o 8 alloggi (tipologia B e C) e case singole o abbinate o piccoli condomini a 4 alloggi (tipologia A) anche al fine di concentrare l'edificazione, ridurre le superfici fondiari di pertinenza esclusiva e reperire spazi privati di uso condominiale in grado di assicurare la socialità e la vita di relazione non solo in ogni singolo lotto condominiale ma nell'intero quartiere;</li> <li>c) promuovere, tramite la predisposizione di un adeguato sistema di percorsi ciclopeditoni la permeabilità del comparto tanto in direzione est-ovest quanto in direzione nord-sud connettendo gli spazi pubblici del comparto con il contesto;</li> <li>d) evitare la concentrazione dell'edilizia ERS nel solo 3° stralcio ed in ogni caso tenere presente che la prevista quota del 20% di edilizia ERS andrebbe realizzata in misura proporzionale alla attuazione degli stralci riservati alla edilizia a libero mercato;</li> <li>e) in sede di accordo operativo andranno precisati i progetti delle reti tecnologiche ed andranno approfondite le verifiche di sostenibilità ambientale degli insediamenti nel rispetto delle norme di PSC e RUE e delle allegate schede VAS. In particolare gli elementi da approfondire sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>- verifica del criterio di invarianza idraulica;</li> <li>- capacità delle reti fognarie esistenti a recepire l'aumento di carico urbanistico e garanzia di tenuta per non inquinare le falde sotterranee;</li> <li>- verifica del clima acustico, rispetto delle norme di contenimento dell'inquinamento luminoso, fattibilità geologico sismica).</li> </ul> </li> </ul>
Contributo per la città pubblica	<p>Relativamente al tema del contributo che le aree oggetto di accordo operativo dovranno prevedere per il miglioramento della qualità urbana la mitigazione degli impatti che il nuovo insediamento genera, il concorso dei privati alla formazione della città pubblica secondo i disposti dell'art. 38 comma 3 lettera a) della LR n.24/2017 è in sede di accordo operativo che dovranno essere concordate con i soggetti attuatori e specificate nel dettaglio le opere pubbliche fuori comparto imputabili all'insediamento oggetto di accordo operativo e le risorse finanziarie per la loro attuazione.</p>
VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE	<p><b><u>In riferimento ai contenuti presentati nell'istanza in oggetto e l'analisi precedentemente illustrata, si esprime parere favorevole all'accoglimento tenendo conto delle relative prescrizioni.</u></b></p>



