

COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA



COMMITTENTE

CIPA GRES s.p.a.
BELLAVISTA s.p.a.

TITOLO DEL PROGETTO

PROPOSTA DI MODIFICA ASSETTO URBANISTICO AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "CIPA GRES"

TITOLO DELLA TAVOLA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NUM. TAV.

TIMBRO E FIRMA

DATA

AGGIORNAMENTI

01

Il progettista

04.04.2014

INDICE

<u>INDICE</u>	1
PREMESSA.....	2
1) DESCRIZIONE PROPOSTA DI MODIFICAASSETTO URBANISTICO ...	2
3) L'ITER DI FORMAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
4) DATI QUANTITATIVI DELLA PROPOSTA.	4

PREMESSA

La zona produttiva all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato di proprietà della ditta "Cipa Gres" s.p.a. con sede legale in Casalgrande via Statale n°119, e della ditta "Bellavista" s.p.a. con sede legale in Sassuolo via Tien An Men n°19/21, e localizzata a S. Antonino di Casalgrande in via Statale n°119, è classificata dall'attuale PRG come segue:

zona D1.2 (zone produttive esistenti da riqualificare, art.84); zona IR (interventi su edifici esistenti: edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale, art.108); zona FB.5 (zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie e attività produttive, art. 128); e strada di cessione.

La stessa area viene individuata dal N.C.E.U. della provincia di Reggio Emilia al foglio 31 mappale 76 e al foglio 29 mappali 121, 122, 123, 260, 261, 263, 272, 273, 395 e 401.

In data 24.11.2009 con prot. N° 17479 è stato presentato Progetto di Piano Particolareggiato d Iniziativa Privata denominato "CIPAGRES".

In data 15.12.2011 è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra il Comune di Sassuolo e Cipa Gres s.p.a. e Bellavista s.p.a con atto rep. n° 102.759 racc. n°26.922, registrato a Reggio Emilia il 28.12.2011 al n° 19.290, Trascritto a Reggio Emilia il 29.12.2011 al n° 17186.

1) DESCRIZIONE PROPOSTA DI MODIFICA ASSETTO URBANISTICO

La seguente Proposta di Modifica Assetto Urbanistico al P.P. è dettata dall'esigenza di ridisegnare la posizione dei fabbricati in progetto e delle aree di cessione.

In particolare la proposta prevede:

- lo spostamento della palazzina uffici;
- la riorganizzazione dei parcheggi pubblici e della strada di cessione in prossimità del capannone e della palazzina uffici in progetto;
- l'eliminazione del tratto di strada di cessione posto a Nord del comparto;
- lo spostamento di un tratto della pista ciclabile su via Turati al di fuori del perimetro di comparto;
- l'adeguamento della rete fognaria, illuminazione pubblica e della segnaletica stradale rispetto al nuovo assetto urbanistico proposto;

-la rete fognaria verrà modificata dalla realizzazione di un nuovo tracciato per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dai parcheggi pubblici e dalla strada in progetto, ed andranno a scaricare all'interno di un sistema di laminazione composto da uno scatolare prefabbricato in c.a. di sezione interna pari 2.50x1.25x35.00 ml. collegato alla fognatura comunale esistente posta in prossimità di Via Turati, come indicato negli elaborati grafici n° 11 e 12.

L'area oggetto d'intervento non prevede l'allacciamento e/o l'estensione di reti Enel, gas, acquedotto, telefonica in quanto già adeguatamente servita.

2) L'ITER DI FORMAZIONE DELLA PROPOSTA

Il Piano Particolareggiato presenta un disegno d'assetto planivolumetrico ampiamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

La proposta è stata redatta secondo i seguenti criteri direttori:

- Individuazione della S.C.p. massima realizzabile sulla scorta dell'indice di utilizzazione territoriale;
- Individuazione delle aree di cessione in base alla S.C.p. realizzata e in progetto.
- Individuazione delle aree permeabili;
- Individuazione degli accessi;
- Spostamento del fronte principale dell'azienda verso il nuovo tratto di Pedemontana.

L'individuazione delle opere di U1 e U2 è frutto di una scelta progettuale condivisa con la proprietà, tesa ad una riorganizzazione dell'accessibilità dello stabilimento verso la viabilità in accoglimento delle indicazioni dettate dal P.R.G. e dell'Amministrazione Comunale di Casalgrande.

Il progetto prevede la realizzazione di due aree a parcheggio pubblico, la realizzazione di una pista ciclabile che corre lungo Via Statale n.467 e Via Turati, la realizzazione di un parcheggio automezzi pesanti e vetture sul fronte di Via Turati adiacente all'accesso principale, l'individuazione e realizzazione di verde pubblico sul fronte Pedemontana e via Turati.

3) DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DELLA PROPOSTA

La Proposta di modifica all'Assetto Urbanistico va ad alterare la dotazione complessiva delle aree di cessione in quanto si prevede l'eliminazione della strada di cessione posta a Nord del comparto.

Il progetto planimetrico fa riferimento ad una Superficie Territoriale (ST) di 59'713,95mq
S.C.p. max realizzabile su U.T.= 26'871,28mq S.C.p. esistente = 15'569,23mq S.C.p. in progetto = 10'226,98mq S.C.p. totale = 25'796,21mq < S.C.p. max realizzabile
Verde e pedonali richiesti da art.26 N.T.A. \geq 5'971,40mq Verde in progetto = 5'497.78mq Ciclabile in progetto = 334,30mq Pedonali in progetto = 184,38mq Verde e pedonali in progetto = 6'016.46mq > Verde e pedonali richiesti
P1 come richiesto da art.45 da N.T.A. \geq 134p.a. Parcheggi in progetto 136p.a. (di cui n. 2p.a. per portatori di handicap) = 2'500,00mq
Strada di cessione in progetto: 3'182.25mq Totale aree di Cessione in progetto: 11'698.71mq

Sassuolo (Mo), Lì 04.04.2014

In fede_____