

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

**“PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO” ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017,
relativo all’ambito ATR2-Banzola**



Oggetto: “PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO” ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017, relativo all’ambito **ATR2 - Banzola**, Manifestazione di interesse n. 4620 e n. 4621 di P.G.

Richiedenti: Sigg. **GHIPELLI ALBERT** e **MORANI SILVIA** entrambi residenti in comune di Casina (RE), località Banzola, Via Paullo Banzola n. 68.

Ubicazione: Via Paullo Banzola S.N.C.

Dati catastali: Catasto terreni, foglio n. 4, mappali n. 9-10-19.

Con la presente “PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO” ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017, relativo all’ambito ATR2-Banzola, Manifestazione di interesse n. 4620 e n. 4621 di P.G., si chiede al responsabile dell’ufficio tecnico del comune di Casina il permesso di poter realizzare l’urbanizzazione in oggetto.

Nel vigente R.U.E. l’area in oggetto ricade nei Sub ambiti periurbani di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale soggetta a convenzione attuativa (ATR) (Art. 34.3) e nelle Zone di Particolare interesse Paesaggistico-Ambientale (Art. 38.4).

La scheda normativa relativa al presente ambito prevede una superficie territoriale (ST) pari a circa 9.100 mq.

L’ambito in oggetto (ATR2-Banzola) comprende n. 5 mappali censiti al catasto terreni al foglio n. 4, tre dei quali di proprietà dei sigg. GHIPELLI ALBERT E MORANI SILVIA.

I mappali di proprietà dei sigg. GHIPELLI ALBERT e MORANI SILVIA compresi all’interno del presente ambito sono i numeri 9-10-19; i mappali n. 5 e 16 sono invece rispettivamente di proprietà della sig.ra GANAPINI DIRCE e della sig.ra CAPELLI CARLA che con richiesta di variante al PSC e RUE presentata in data 11/03/2015 P.G. 1431 che si allega alla presente, chiedevano la trasformazione in zona agricola della loro porzione di area inclusa all’interno dell’ambito ATR2-Banzola; si allega la rinuncia alla presente Proposta di Accordo Operativo da parte della sig.ra GANAPINI DIRCE, in attesa di ricevere anche quella della sig.ra CAPELLI CARLA.

L’intero ambito di edificazione risulta confinante su tre lati con aree verdi e/o boscate e su un lato con la strada comunale Via Paullo-Banzola.

Il presente ambito periurbano di trasformazione risulta inedificato e adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 5 e 20%, declinati tendenzialmente in direttrice ovest, e localizzato lungo la viabilità di interesse storico - panoramico e di livello intercomunale La

Vecchia - Casina, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo.

Dal punto di vista geologico l'area è caratterizzata da coperture limoso sabbioso argillose con presenza di clasti litici di modesto spessore, 2 mt; successivamente è presente un substrato arenitico, ad elevato grado di consistenza.

Con tale Proposta di Accordo Operativo i sigg. GHIRELLI ALBERT e MORANI SILVIA intendono usufruire di una superficie territoriale pari a 5.420 mq, inferiore ai 9.100 mq previsti dalla scheda normativa.

Le prescrizioni urbanistiche dell'ambito prevedono la possibilità di realizzare una SU = (ST x 0,07), pertanto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico n. 5 "Dimostrazione norme urbanistico-edilizie" allegato alla presente, la SU costruibile risulta pari a 379,40 mq.

La normativa vigente consente di poter realizzare una SA pari al 70% della SU, pertanto la SA costruibile risulta pari a 265,59 mq.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 3 lotti attestati su un'unica strada di lottizzazione e la costruzione di tre villette singole aventi un'altezza massima di 7,50 mt e due piani fuori terra.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) e l'area da destinare ai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti saranno ubicati nel tratto iniziale della nuova strada di lottizzazione. Tale area (ca. 530 mq), come meglio evidenziato nelle tavole allegate, verrà ceduta al Comune di Casina.

L'area verde da monetizzare, prevista dalla normativa, è pari a 30 mq/abitante potenziale, per cui considerando n. 12 abitanti, risulta essere pari a 360 mq.

Lo spazio per i parcheggi pertinenziali è stato previsto all'interno della superficie fondiaria dei singoli lotti.

Le aree a verde permeabile come da normativa non saranno inferiori al 50% della ST.

Le prescrizioni urbanistiche presenti nella scheda normativa inerente all'ambito in oggetto prevedono una SU costruibile aggiuntiva (UT = 0,03 mq/mq) da riservare al comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica. Tale superficie risulta uguale a 126,60 mq.

All'interno dell'ambito risultano già presenti la linea telefonica su pali di legno e le condotte interrato per il trasporto del metano e dell'acqua; risulta assente la rete di fognatura delle acque nere e bianche.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria successivamente descritte verranno realizzate dai richiedenti:

- 1) La nuova rete di fognatura delle acque nere e bianche verrà realizzata mediante due tubazioni separate adeguate in base agli abitanti equivalenti, ed immessa in quella comunale esistente posta a valle della lottizzazione, previa autorizzazione da parte di IRETI;
- 2) L'urbanizzazione verrà recintata e resa privata con l'inserimento di cancello carrabile e pedonale che saranno collocati in seguito ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, nei quali è previsto come da normativa un posteggio auto per diversamente abili. Nelle vicinanze dei parcheggi pubblici, in prossimità della sede stradale principale è prevista la realizzazione di un'area (ca. 28 mq) da destinare ai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- 3) Verranno realizzate in opera tutte le condotte, canalizzazioni e relativi pozzetti d'ispezione della rete idrica, gas, luce elettrica e telefonica;
- 4) La larghezza della nuova strada di lottizzazione sarà di mt 5.00, esclusi i marciapiedi che avranno una larghezza di mt. 1.50; entrambi saranno realizzati con una pavimentazione in asfalto.

Nell'area in oggetto, in prossimità della strada principale Via Paullo-Banzola, sono presenti numerose piante ad alto fusto (querceti submesofili e latifoglie miste), che saranno mantenute nell'area di verde privato per mitigare l'intervento in oggetto.

Nell'area pubblica all'ingresso della lottizzazione è previsto l'inserimento di n. 3 lampioni led per l'illuminazione pubblica, modello ITALO, aventi un'altezza di 8,00 mt.

In prossimità dei parcheggi pubblici, è previsto l'inserimento di alcune alberature autoctone per mitigare l'impatto visivo dei parcheggi e assicurare un adeguato ombreggiamento.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle opere da realizzare si richiamano gli elaborati grafici allegati, che con la presente fanno parte integrante della presente Proposta di Accordo Operativo.

Casina, li 29/11/2021

I TECNICI

Geom. Campani Eros

(Firmata digitalmente)

Arch. Campani Alex

(Firmata digitalmente)