

# COMUNE DI CASINA

**ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO**

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522609766

Email: [fabiofilippi@libero.it](mailto:fabiofilippi@libero.it)

C.F. FLPFBA57B05B967G – p. iva:01083900355

PROGETTISTA E D.L.

Ing. Fabio Filippi

COMMITTENTI:

Filippi Fabio (Mapp. 9-37)

Filippi Marco (Mapp. 9)

Guidetti Daniela (Mapp. 38)

DATA

20-09-2021

AGGIORNAMENTO

-----

PROGETTO: Piano particolareggiato AMBITO Territoriale Produttivo ATP1

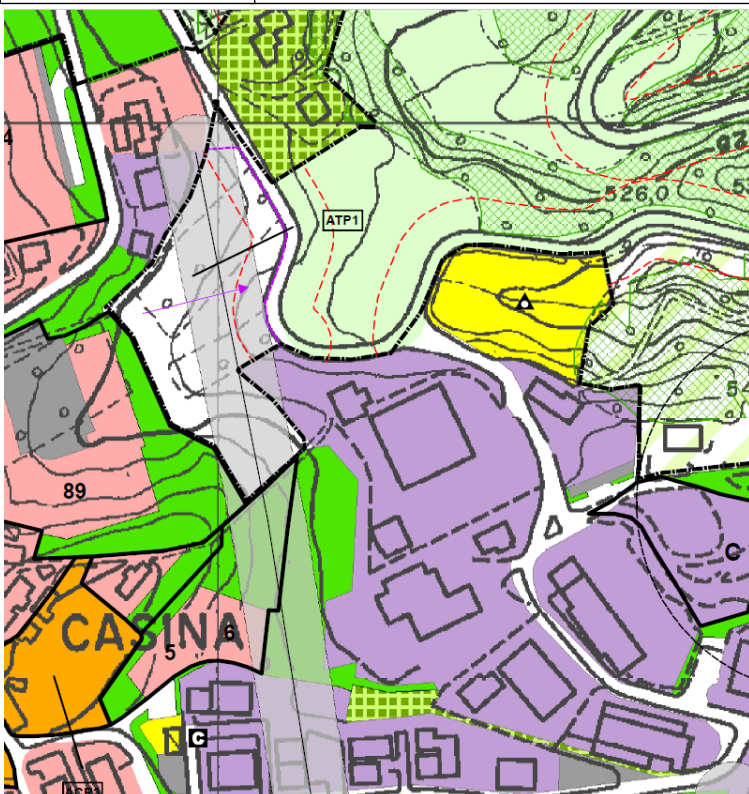
Sito in Via Don Pasquino Borghi – Fg. 52, Mapp. 9-37-38 – Comune di Casina (RE)

# 13R

TITOLO: NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO.

DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA.  
COSTRUTTIVI.

PARTICOLARI  
SCHEDA TECNICA.



**AMBITO ATP1 = AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC.**

## **OGGETTO**

Oggetto della presente relazione è la richiesta di approvazione de Piano Particolareggiato di iniziativa privata in ZONA AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC; da attuarsi in Casina Via Don P. Borghi snc, in confine con l'aera artigianale esistente ed accesso diretto dall'ex S.S. 63.

Le ditte promotrici della presente richiesta di approvazione sono: Fabio Filippi, Guidetti Daniela e Marco Filippi.

## **NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO**

### **1. Applicazione delle norme.**

La presente normativa trova applicazione nell'ambito degli interventi esecutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ATP1 nell'area artigianale di Casina (R.E.).

Per Ambito si intende una parte del territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri ed a obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

L'elenco delle tavole progettuali e delle relazioni tecniche è riportato nella Tav. 1

### **2. Attuazione del Piano Particolareggiato.**

Il Piano Particolareggiato ha una validità di 10 (dieci) anni a partire dalla data di sottoscrizione e stipula della convenzione urbanistica attuativa del piano da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla legge Regionale 47/78 e s.m.

Esso potrà essere sottoposto a varianti sostanziali solo le stesse saranno compatibili con le normative vigenti al momento della loro presentazione.

Gli strumenti attuativi del Piano particolareggiato sono:

- Permesso di costruire inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Permesso di costruire per la costruzione dei fabbricati da realizzare.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare rispetto a quello dei fabbricati.

La realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'insediamento deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati; è consentita però la presentazione della domanda di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati a seguito della stipula della convenzione urbanistica.

Gli interventi edificatori previsti all'interno della variante al Piano Particolareggiato potranno essere posti in attuazione per lotti come specificato delle presenti norme.

L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli enti coinvolti e nel Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia.

### **3 – Parametri edilizi ed urbanistici**

L'utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area di Piano in oggetto è regolata dai parametri indicati nel presente articolo e, per quanto non specificato, come previsto dalle N.T.A. del Comune di Casina.

L'area oggetto di intervento risulta classificata ATP1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC. Comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

Superficie territoriale: St mq. 10.297

Indice di Utilizzazione fondiaria: UF max = 0,65 MQ/MQ

RQ max = 60% mq/mq

Altezza massima H max = 8,5 mt salvo la realizzazione dei manufatti tecnologici, quali gli extra corsa degli ascensori, i vani tecnici particolari, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere, i silos e i magazzini verticali automatizzati, che rimangono esclusi dai limiti di altezza.

Visuale libera: VL > 0,5

Superficie Permeabile SP min. 30 % della SF al netto dei parcheggi e delle aree pubbliche.

Per quanto riguarda la tipologia di pavimentazioni da utilizzare all'interno dei lotti si precisa quanto segue:

- per strade, parcheggi mezzi pesanti: possibilità di utilizzare materiali impermeabili;
- per parcheggi autovetture: prevedere l'utilizzo di materiali drenanti.

Distanza dai confini: D1 dal confine = 5 mt

Per maggiori dettagli e per gli USI si veda la relativa scheda tecnica allegata alla Tav. 3 e l'articolo 35.3 del Regolamento Urbanistico Edilizio 3996 R.U.E.

Il presente progetto prevede la suddivisione del comparto ATP1 in tre lotti, come già proposto nella bozza della manifestazione di Interesse inviata via PEC il 13/03/2021 al comune di Casina e come meglio rappresentato nella Tav. 5.

**Il n° dei lotti, le loro dimensioni, le superfici degli immobili in esso rappresentati possono variare in base alle necessità degli acquirenti, ma sempre nel rispetto degli indici di piano; anche le superfici utili sono trasportabili da un lotto all'altro sempre nel rispetto degli indici complessivi di piano.**

**I progetti esecutivi degli immobili con le relative aree verdi e di parcheggio verranno presentati in futuro dagli acquirenti dei lotti.**

**Il piano particolareggiato non è vincolante, mentre il PDC è vincolante.**

### **3.1 PARCHEGGI**

Come rappresentato nella Tavola 5 il piazzale parcheggi è di 1044 mq di superficie.

Ai 1.044 mq di area parcheggio, considerando 27 mq di parcheggio per ogni 100mq di superficie utile, corrispondono 3.866,66 mq di superficie utile costruibile.

Se in fase di presentazione dei progetti edificatori, dovesse sorgere la necessità di aumentare la superficie dei parcheggi pubblici, essi verranno edificati in corrispondenza del piazzale in modo da ampliarlo, prendendo la superficie dal lotto che necessita di un maggior numero di parcheggi. In tale ipotesi la ditta che costruisce per sua necessità i nuovi parcheggi pubblici farà regolare frazionamento e cessione dell'area all'amministrazione comunale, seguendo l'iter progettuale necessario per rispettare ogni normativa.

Altri eventuali casi particolari verranno esaminati in sede di rilascio dei permessi di costruzione.

### **3.2 AREE DI CESSIONE.**

Nella Tav. 5 si prevede la cessione dell'area parcheggi di ingresso ai lotti pari a metri quadrati 1044. Il piazzale è adibito a spazio di manovra automezzi pesanti, parcheggio autovetture ed accesso ai lotti dell'ATP1. Si prevede inoltre la cessione dell'area verde pari a mq.  $(203 + 848) = 1051\text{mq}$   $>1029\text{mq} = 10\%$  della S.T.

Al termine delle opere di urbanizzazione i frazionamenti daranno le superfici esatte delle aree di cessione e del verde di cessione., tali aree si potranno discostare al massimo di un 20 % rispetto ai dati di cui sopra, rimanendo nel rispetto degli indici di piano.

### **3.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE PERMEABILE.**

La superficie territoriale dall'ATP1 è di circa  $(10297 \text{ mq} - 1044 \text{ mq}) = 9253\text{mq}$  di area per il piazzale di cessione pubblica).

La superficie territoriale sulla quale calcolare l'area permeabile è quindi pari a  $9.253 \text{ mq} \times 0,30 = \text{mq}$  2.775,9.

Nella tavola 5 sono state individuate superfici permeabili pari a mq: (789 + 282 + 801 + 198 + 848 + 203) = mq 3.121 > 2.776 mq.

Eventuali modifiche in diminuzione di superficie permeabile verranno portate avanti in sede di progettazione esecutiva, mantenendo sempre comunque una superficie permeabile superiore a mq. 2.776,00

## **II TITOLO III° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ART. 35 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO.**

Pag. 105 del Regolamento Edilizio Urbanistico: 3996 R.U.E. - Comune di CASINA

<https://www.comune.casina.re.it/wp-content/uploads/2016/12/VOLP1-NORME-EDILIZIE.pdf>

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive vengono articolati nel RUE nei seguenti sub ambiti:

- Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria
- Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi
- Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale da regolare con il POC tramite convenzione attuativa (ATP)

2. Negli ambiti specializzati per attività produttive, salvo specifiche determinazioni esplicitate nelle norme di RUE, sono previsti in generale le seguenti funzioni ed i seguenti usi: a) Funzione residenziale: Uso 1.1 – limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, nella misura massima del 100% della SC produttiva e comunque per non più di 240 MQ di SC e due alloggi massimo per impresa;

b) Funzioni produttive urbane: Usi 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; c) Funzioni terziarie: Usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; d) Funzioni speciali: Usi 7.1; 7.2; 7.4; e) Funzioni sociali a livello di quartiere : Usi 2.3; 2.5; f) Funzioni Commerciali al dettaglio : Usi 3.1; 3.2. 3. Gli alloggi di cui al punto a) devono essere legati da vincolo pertinenziale agli edifici in cui si svolgono le funzioni principali e non possono essere alienati separatamente. 4. Le funzioni di cui ai punti c); d); e); f) sono ammesse, sia in quanto riferentesi all'uso autonomo di edifici specialistici sia in quanto riferentesi ad usi complementari all'uso produttivo prevalente del lotto, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e previo parere favorevole dei competenti uffici pubblici. 5. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve essere fatto nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e da quanto disposto dal POIC-PTCP, garantendo l

### **Art. 35.3 – Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il POC tramite convenzione attuativa (ATP)**

1. Corrispondono ad aree edificate sulle quali insistono fabbricati ed impianti destinati prevalentemente ad usi artigianali - industriali per le quali il PSC persegue strategie di miglioramento funzionale delle dotazioni territoriali e della mobilità ed obiettivi di mitigazione degli impatti nonché di riqualificazione e completamento convenzionato dell'esistente.

2. **Interventi ammessi:** quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e agli artt. 3.1, 3.2, 3.3.

3. **Modalità d'attuazione:** intervento diretto supportato da convenzione attuativa, secondo le disposizioni di dettaglio evidenziate nelle Schede normative d'ambito del PSC.

#### 4. **Usi ammessi**

Usi = 1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2;  
7.4

Resta fermo che nel caso di usi misti l'ammissibilità degli stessi nell'ambito del comparto è subordinato al rispetto dei limiti di esposizione al rumore e all'abbattimento delle fonti inquinanti in conformità alla vigente legislazione in materia e al parere dei competenti uffici ARPA e AUSL.

#### 5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

I progetti di intervento dovranno rispettare i parametri urbanistico-edilizi ed i criteri di riassetto urbanistico ed ambientale riportati nelle Schede normative del PSC, ed osservare i seguenti ulteriori parametri.

RQ max = Da definire in sede di convenzione attuativa

VL = > 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art. B.51 dell'Allegato A)

PU1 = In rapporto agli usi previsti nel progetto

PU2 = Da definire eventualmente in sede di convenzione attuativa in rapporto alle esigenze di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area di intervento e delle aree circostanti

Pp = In rapporto agli usi previsti nel progetto

D1 - distanza minima da un confine di proprietà = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)

D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)

D3 - distanza minima da un altro edificio = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)

D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma;

>=10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione previsti dal Codice della strada, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. B.56 dell'Allegato A, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma.

### Accesso ai lotti

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai lotti potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione con adeguate motivazioni, fatto salvo il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione.

### Recinzioni

E' consentita la recinzione lungo il perimetro di ogni singolo lotto edificabile che delimita la superficie fondiaria con muretto in c.a. o cordolo e sovrastante rete metallica (Hmax=2,50 mt).

Le recinzioni dovranno avere tutte la stessa tipologia costruttiva, lo stesso materiale e lo stesso disegno, curando maggiormente le recinzioni di accesso principale ai lotti che si affacciano sul parcheggio, esse in linea di massima rispecchieranno quanto illustrato nelle rappresentazioni prospettiche della Tav. 9.

### Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle degli insediamenti produttivi (industriali, terziari, ecc.) e commerciali/direzionali.

I fabbricati dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica, nonché nell'uso dei materiali.

### Progettazione impianti di pubblica illuminazione

#### **Rete di illuminazione pubblica**

La rete di pubblica illuminazione sarà alimentata da contatore Enel esistente posizionato a fianco del nuovo quadro di comando installato nel piazzale di parcheggio.

La rete inerente l'illuminazione pubblica è stata progettata considerando che il piazzale verrà illuminato da due pali di altezza pari a 8,8 metri (8 m fuori terra) dotati di lampade a led. Gli apparecchi illuminanti saranno installati su testapalo e/o sbracci.

I due pali, come illustrato nella TAV. 5, saranno dotati di lampade a led per risparmio energetico di ultima generazione.

Le canalizzazioni verranno realizzate con tubazioni in PVC aventi sezioni adatte ad ospitare i futuri cavi della linea elettrica. I raccordi saranno realizzati con pozzetti prefabbricati in cls dotati di chiusino in

ghisa, con scritta ILLUMINAZIONE PUBBLICA, del tipo carrabile.

Nella relazione finanziaria, Tav. 10 da pagina 8 a pag. 18 sono trascritte, su indicazione di un esperto nel settore, tutte le voci necessarie per dare un impianto di pubblica illuminazione finito a perfetta regola d'arte e rispondente alle leggi sugli impianti di pubblica illuminazione.

Nella TAV. 8 viene rappresentato lo schema di montaggio dei pali di pubblica illuminazione.

#### **4 – Articolazione in lotti**

La realizzazione degli interventi privati è prevista dal PP nell'ambito di lotti individuati all'interno della superficie fondiaria come evidenziato nella TAV.5 del piano

#### **5 - Modifiche al Piano Particolareggiato**

Sono da considerarsi modifiche al Piano Particolareggiato le variazioni poco rilevanti alle opere di urbanizzazione che non incidono significativamente sull'impostazione generale del P.P., mantenendone sostanzialmente invariate le caratteristiche del piano stesso.

Eventuali modifiche al P.P, come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.

Le seguenti modifiche non costituiscono variante al Piano Particolareggiato:

- modifiche delle reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione;
- lievi modifiche delle opere di urbanizzazione primaria che non incidono sulla impostazione generale del piano;
- modifiche ai passi carrai di accesso ai lotti;
- variazioni e spostamento della SU da un lotto all'altro.
- Eventuali accorpamenti o divisioni di lotti.

Eventuali modifiche al piano che non costituiscono variante, verranno attuate attraverso il deposito degli elaborati aggiornati del piano, asseverati dal tecnico progettista del piano.



## **6 - SERVITU' DI ACCESSO E PASSAGGIO CARRABILE AL MAPPALE AGRICOLO 319 DEL FG. 52 COMUNE DI CASINA.**

Attualmente si accede al mappale agricolo 319 del fg. 52 transitando con i mezzi agricoli attraverso i mappali 37 e 38. Con il piano particolareggiato proposto viene notevolmente delimitata e ristretta l'area di accesso per la lavorazione agricola del mappale 319 pur rimanendo in essere la servitù di passaggio già presente in rogiti. I mezzi agricoli diretti al mappale 319 continueranno ad accedere dall'ex S.S 63 come adesso transitando nel mappale 37 e poi 38 ma rimanendo vicini al confine con il mappale 39. Il progetto prevede nell'area di cessione adibita a parcheggi e spazio di manovra, di mantenere la servitù di passaggio in una striscia in confine con il mappale 39 avente larghezza di circa mt 6.

Tale striscia adibita a spazio di manovra per parcheggio autovetture, sarà utilizzata per pochissime volte all'anno dall'agricoltore che coltiva il mappale 319, per il resto sarà sempre libera per le manovre di parcheggio e per il deposito bidoni della spazzatura.

Come indicato nella tavola n. 5 di progetto, la striscia gravata dalla servitù di passaggio, quando entra nel lotto 1 diventa superficie permeabile privata, e presenta una larghezza media di 7 metri in confine con il mappale 37 per poi immettersi nell'area verde di cessione fino all'accesso nel mappale 319 dove resta l'attuale entrata avente una larghezza di circa 10 metri.

### **Servitù generiche**

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche, potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari dei lotti interessati dovranno sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

### **7- Sorveglianza dei lavori**

Il Comune di Casina si riserva la facoltà di controllare lo svolgimento dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verificarne lo stato a spese del lottizzante. Il controllo dell'esecuzione corretta dei lavori e della rispondenza degli stessi al presente disciplinare sarà effettuato dai tecnici comunali e dai tecnici delle ditte che gestiscono i servizi a rete, per le proprie rispettive competenze.

Essi potranno verbalizzare il sopralluogo indicando: eventuali non conformità, eventuali ordini di modifica delle opere, eventuali ordini di sospensione lavori, nonché eventuali note riguardanti il metodo di esecuzione, la tenuta del cantiere e la segnaletica stradale presente.

Il Comune di Casina non procederà all'assunzione in carico delle opere se le stesse siano state eseguite in difformità di quanto indicato dal presente disciplinare.

I soggetti attuatori sono tenuti a produrre, a semplice richiesta del Comune o dagli enti preposti al controllo, idonea documentazione fotografica relativa alle opere di urbanizzazione ed ai particolari costruttivi.

## **8 – Collaudo delle opere**

Il collaudo delle opere di urbanizzazione ad avvenuta loro esecuzione è affidato ad un tecnico proposto dal soggetto attuatore ed accettato dal Comune di Casina sulla base del curriculum, a spese dei soggetti attuatori.

### **B. DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA in merito al PUA**

Il PUA in questione **non ricade**

- All'internodi zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e successive modificazioni
- All'interno degli ambiti "Nuclei Storici e Nuclei di Impianto Storico" e nelle "Strutture insediative storiche e Strutture insediative territoriali storiche non urbane" ovvero in ambito aree di tutela naturalistica o di particolare interesse paesaggistico – ambientale.

Il PUA in questione **ricade**

- All'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale
- In area dichiarata sismica di III<sup>a</sup> categoria.

### **C. DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA DA FORNIRE AL RESPONSABILE DEL TORRENTE CROSTOLO PER L'AGENZIA REGIONALE DELLA SICUREZZA.**

In data 10/05/21 il sottoscritto progettista ha telefonato all'ing Giovanardi Matteo dirigente della **Bonifica dell'Emilia Centrale**, per sentire se occorresse presentare domanda specifica in merito alla lottizzazione dell'ATP1. Il dirigente ha sottolineato che non c'è bisogno di inoltrare domande in quanto per la Bonifica dell'Emilia Centrale il territorio del comune di Casina non è interessato da potenziale rischio idraulico.

Con il nostro intervento di lottizzazione non aumentiamo lo scarico delle acque sul Crostolo.

In pari data sottoscritto progettista ha telefonato anche all'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile 0522/407749 all'arch. Fabio MARI, funzionario della RER che segue

il torrente Crostolo cell. 339/6818917 [fabio.mari@regione.emilia-romagna.it](mailto:fabio.mari@regione.emilia-romagna.it). Al funzionario occorre una dichiarazione di invarianza idraulica per la portata del Crostolo.

Il sottoscritto con la presente dichiara e sottoscrive che le acque piovane dovute anche ad eventi meteorologici anche eccezionali e che non venissero assorbite dalla campagna sottostante, continuano ad immettersi, come attualmente nel torrente Crostolo che geograficamente si trova a circa 450 metri di distanza rispetto alla zona interessata all'intervento. Il sottoscritto ingegnere dichiara inoltre che con la lottizzazione in oggetto, l'incremento di afflusso di acque nel Crostolo è del tutto irrilevante.

Duecento metri prima del torrente Crostolo c'è il depuratore del comune di Casina che è in grado di ricevere gli incrementi delle acque nere degli scarichi della nuova lottizzazione ATP1.

## **9 SISTEMAZIONI AMBIENTALI GIA' REALIZZATE**

Grazie a recenti opere di pulizia ambientale eseguite nel mese di sett. 2021, il mappale 37 da parecchi anni occupato da baracche abusive, materiale da costruzione raffazzonato, pezzi di plastica, tubi, reti metalliche, altri detriti e addirittura un'autovettura, è stato pulito come da documentazione fotografica in parte sotto riportata ed in parte in possesso del progettista. Tutto il materiale incongruo è stato portato nelle discariche autorizzate.

Foto scattata nella tarda primavera 2021. Dietro al palo Enel in c.a. sono ben visibili tre baracche abusive. La montagnola intorno al palo nascondeva decine di metri cubi di detriti di ogni genere.



Fotografia scattata nel sett. 2021. L'area è stata tutta risanata e pulita, le baracche sono state smontate e portate in discarica assieme ai metri cubi di detriti nascosti intorno al palo ed in molti altri punti dell'area come da documentazione fotografica in possesso del progettista.

**L'ingresso di Casina dalla ex S.S. 63 ora si presenta decisamente più decoroso.**



**Molti cittadini hanno espresso il loro plauso per le sistemazioni ambientali eseguite.**

#### **9.1 SISTEMAZIONI AREE VERDI DI CESSIONE.**

Durante la sistemazione del mappale 37 si è già provveduto anche alla sistemazione del verde della scarpata del mappale 9 in adiacenza alla ex SS63 rappresentata nella TAV 5 come verde di cessione per mq 203. Nei prossimi mesi, attraverso le mani di esperti agricoltori si provvederà anche alla sistemazione dell'area verde nel mappale 38 per un totale di mq 848.

#### **10. DATI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

La superficie catastale dei tre mappali 9, 37 e 38 risulta di mq 10.462.

Come rappresentato nella Tav. 2 di rilievo e come riportato nella Tav. 5, circa 165 mq di superficie del mapp. 9, sono stati occupati dalla sede stradale della ex S.S. 63; per cui la superficie dell'Ambito risulta di **mq. 10.297#**

Il presente progetto prevede la suddivisione del comparto ATP1 in tre lotti, come già illustrato nella bozza della manifestazione di Interesse inviata via PEC il 13/03/2021 al comune di Casina.

**Il n° dei lotti, le loro dimensioni, le superfici degli immobili rappresentati in progetto possono variare in base alle necessità degli acquirenti, ma sempre nel rispetto degli indici di piano. I progetti esecutivi degli immobili con le relative aree verdi e di parcheggio verranno presentati in futuro dagli acquirenti dei lotti. Il piano particolareggiato non è vincolante, mentre il PDC è vincolante.**

## MATERIALI:

- Materiale per rilevato stradale, RICICLATO
- Compattato
- Misto cementato
- Pavimentazione in conglomerato bituminoso BINDER 0-25 mm
- Conglomerato bituminoso 0-9 mm
- Cordonato in cls
- Calcestruzzo di sottofondazione
- Calcestruzzo per fondazioni armate C  $\frac{25}{30}$
- Ferri B450C
- Manto impermeabile

### **11.RETI TECNOLOGICHE.**

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei tre lotti comprendono le seguenti reti tecnologiche a servizio dell'urbanizzazione:

1. Reti fognarie miste acque bianche e nere.
2. Rete di distribuzione gas-acqua
3. Rete di distribuzione energia elettrica
4. Rete di distribuzione linea telefonica

In zona non esiste la rete delle acque bianche e nelle fognature esistenti le acque bianche e nere vengono entrambe convogliate al depuratore Casina.

In base alla costruzione degli immobili eventuali spostamenti delle reti verranno decisi dai nuovi proprietari in accordo con IREN.

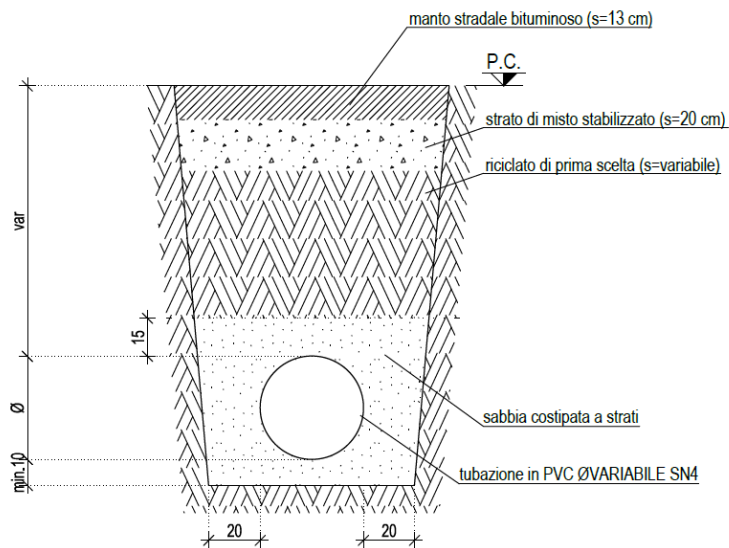
#### **a. Reti fognarie acque bianche e nere**

La rete di smaltimento delle acque bianche e nere esistente utilizza tubazioni che per gravità portano i liquidi al depuratore sottostante denominato Casina. Il progetto prevede solo la posa in opera di tubi fognari Ø 200 che collegheranno le future fognature dei capannoni alla rete fognaria esistente. Le domande di allacciamento saranno quindi presentate dai proprietari dei lotti al momento della presentazione dei progetti, eventuali spostamenti delle reti verranno decisi dai nuovi proprietari in accordo con IREN

Di seguito particolare costruttivo per la posa della tubazione in PVC

## SEZIONE TIPO TUBAZIONE PVC

(Scala 1:20)



### b. Rete di distribuzione gas e acqua.

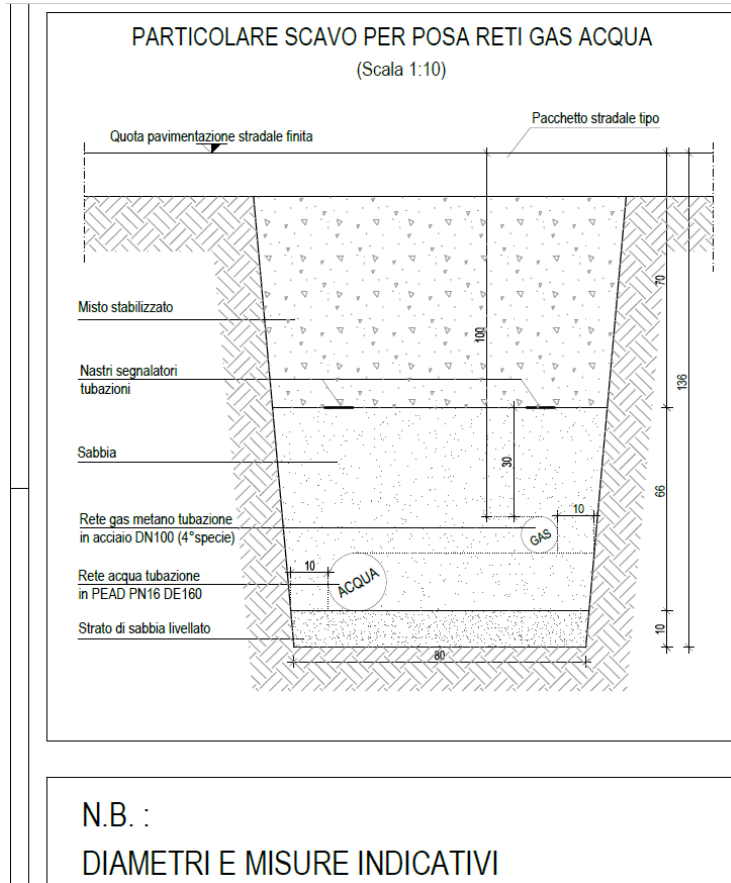
Il progetto del piano prevede l'estensione delle reti gas ed acqua attraverso delle nuove linee che si allacceranno a quella esistente posizionata lungo la ex S.S. 63, sotto il mappale 249 e precisamente dietro agli attuali contenitori IREN di raccolta carta e plastica. In tale zona, come indicato dai tecnici IREN, esiste il pozzetto dal quale è possibile allacciare la nuova rete gas ed acqua. Il progetto di urbanizzazione come richiesto d Iren prevede che lo scavo venga realizzato a cura dei committenti mentre la posa delle tubazioni sarà eseguita direttamente dai tecnici IREN a spese dei committenti. Lo schema della rete acqua – gas è illustrato nella Tav. 8 dove viene indicato sia il punto di accesso che la linea di scavo concordata con i tecnici di IREN.

La posa per entrambe le condotte per l'urbanizzazione avverrà utilizzando un unico scavo, mantenendo un ricoprimento sopra il tubo di circa un metro di sabbia e terra. Il letto di posa sarà costituito da uno strato compattato di sabbia dello spessore di cm. 10.

Per il ricoprimento delle tubazioni verrà utilizzato lo stesso tipo di sabbia per uno spessore medio compattato di cm. 30.

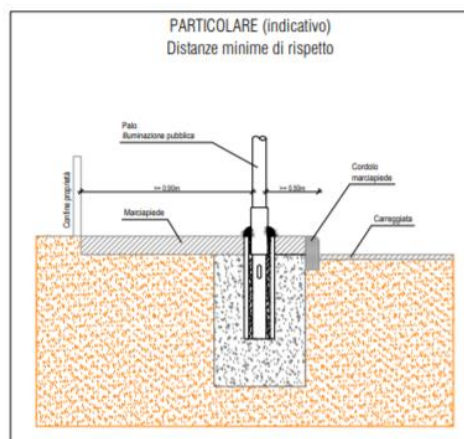
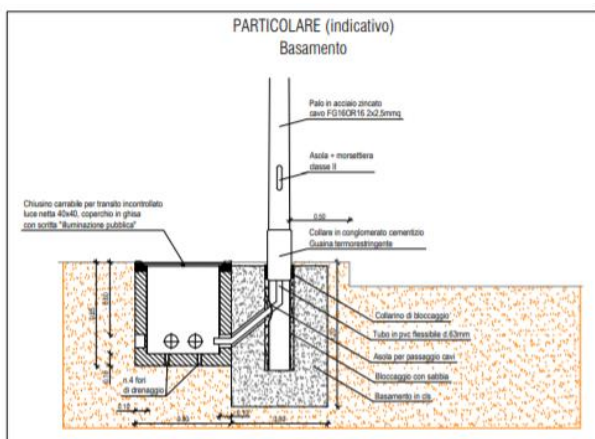
Le condotte saranno segnalate prima della chiusura degli scavi con inerti, con nastri colorati, con la scritta identificativa del tipo di rete.

## Sotto particolare costruttivo per la posa delle reti acqua e gas



### c. Rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ENEL, verrà collocata in apposita canalizzazione in PVC corrugato di sezione  $\varnothing 125$  in base alle indicazioni che verranno fornite dai tecnici ENEL. In base ad informazioni ricevute dai tecnici ENEL, l'attuale cabina elettrica comunale posizionata davanti al SIGMA è in grado di erogare energia per ancora 100kW che si ritiene sufficiente per le opere in progetto.



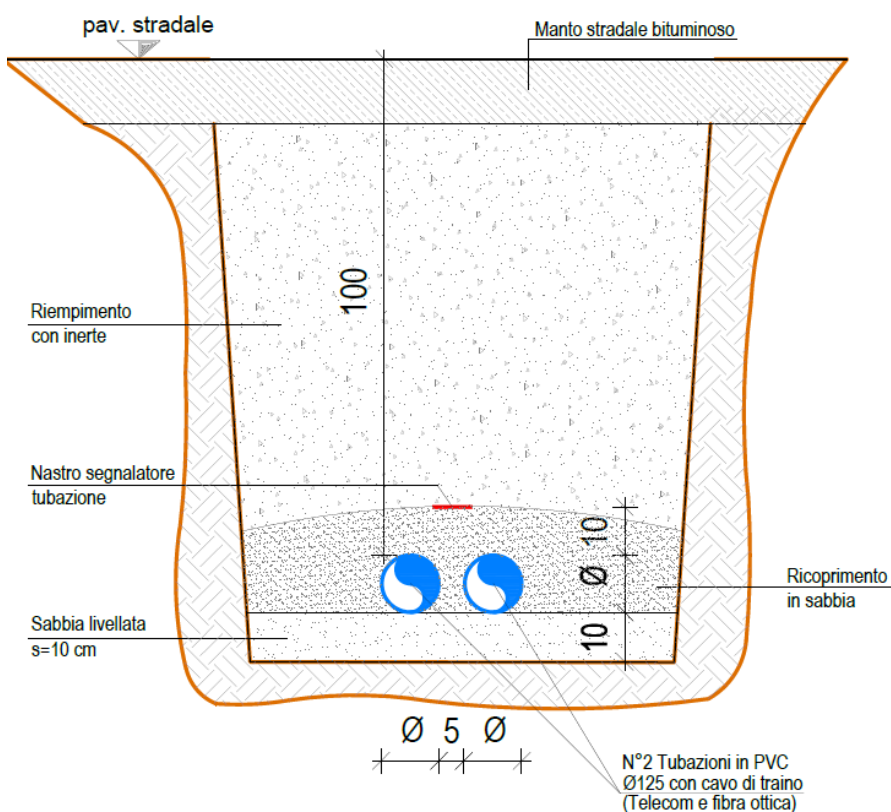
#### d. Rete di distribuzione telefonica

L'allaccio della rete telefonica in progetto avverrà sulla linea già esistente nella lottizzazione in oggetto ed individuata in colore giallo nel tav. 8.

Le canalizzazioni della rete telefonica saranno costituite da cavidotti  $\varnothing 125$  con bauletto di calcestruzzo alla profondità di cm. 100 e con all'interno un filo di Nylon di mm. 3 per il traino.

#### Sotto particolare costruttivo per la posa della rete telefonica

RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA  
Particolare scavo per interrimento polifere



Casina li 20/09/2021

**Il progettista**  
**Ing. Fabio FILIPPI**

Nelle pagine seguenti la SCHEDA NORMATIVA RELATIVA ALL'AMBITO ATP1



**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo

Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO  
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **CASINA**



CASINA CAPOLUOGO – AMBITO ATP1

# PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo

Provincia di Reggio Emilia

## SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

COMUNE DI **CASINA**

### ATP 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC

#### Localizzazione

**Casina Capoluogo** – settore nord - orientale dell'abitato

### 1) QUADRO CONOSCITIVO

#### a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

Superficie territoriale	SF = circa 10.100 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato periurbano situato in contiguità con le aree produttive esistenti del Capoluogo su terreni con pendenze oscillanti tra 15 e 20 ÷ 25%, declinanti in verso sud est e nord est, caratterizzati dalla presenza di alcune rade alberature e localizzato lungo la viabilità di livello comunale e di interesse storico (Via Don Pasquino Borghi). È destinato al completamento del tessuto produttivo consolidato del Capoluogo

#### b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta geomorfologica e del dissesto	Vallecola a fondo concavo sul fianco settentrionale di un crinale secondario, adiacente a zona intensamente antropizzata. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Coperture quaternarie a medio basso grado di consistenza di spessore variabile tra 3 e 6 m, seguite da un substrato arenitico, ad elevata consistenza.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio per le coperture limoso sabbioso argillose presenti nei primi 3 ÷ 6 m del sottosuolo, grado medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL

### 2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio collinare

### 3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Ambito interessato da una linea elettrica di media tensione</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 30% della ST</li><li>▪ L'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno</li><li>▪ Le acque reflue dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie.</li><li>▪ In ogni caso, i sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche dovranno essere concordati preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, dell'AGAC.</li><li>▪ Sistema idrico: Valutare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall'impianto di depurazione "Casina" che risulta</li></ul>
---	---

# PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo

Provincia di Reggio Emilia

## SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

### COMUNE DI CASINA

	<p>idoneo a ricevere ulteriore carico organico, a differenza dell'impianto "Casina 2" con bassa capacità residua di trattamento</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto.</li></ul>
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione spessori delle coperture attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso; regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità dei versanti.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di edifici produttivi e di servizio a basso impatto ambientale con altezza massima non superiore 8.50 ml., esclusi particolari volumi tecnici</p> <p>I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.</p> <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà tendere alla ricerca di una migliore qualità urbanistica e ambientale dell'insediamento esistente con aumento della dotazione di parcheggi pubblici, di verde pubblico e miglioramento del sistema di accessibilità ciclopedonale</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purchè non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
Uf max	Uf = 0,60 mq/mq
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi produttivi artigianali-industriali a basso impatto ambientale, compresi gli eventuali alloggi di custodia per l'espansione delle attività insediate con particolare riferimento alle attività artigianali, produttive e di servizio compatibili con il contesto in cui sono collocate.</p>
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.</li><li>▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti</li><li>▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI CASINA

	<p>di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione</li><li>▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.</li><li>▪ In sede di POC dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia tampone di verde alberato, lungo il confine Ovest, a protezione delle aree residenziali limitrofe ed inoltre dovrà essere presentato uno studio di clima acustico</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopeditoni, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

#### Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)

