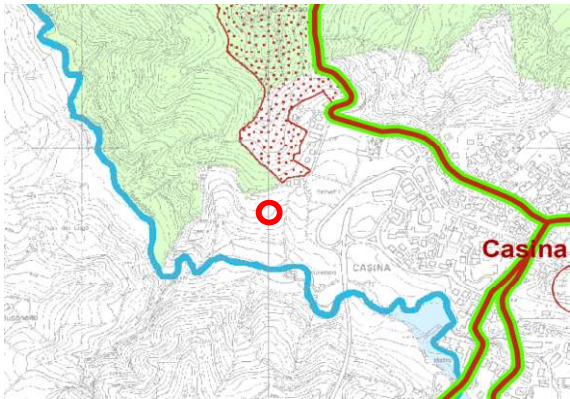
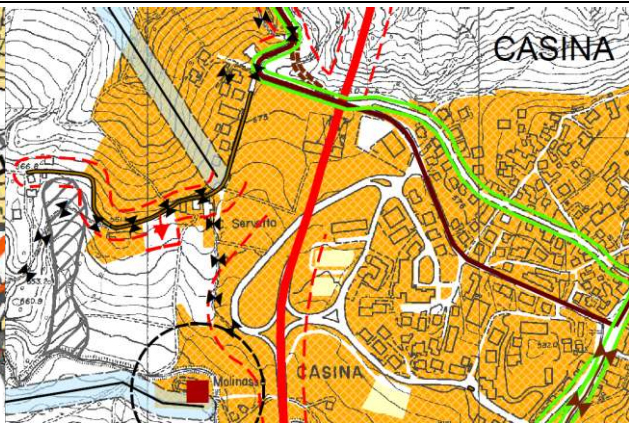


Proprietari / proponenti	VALLI ALFREDO MAURIZIO		
Localizzazione	CAPOLUOGO – VIA DANTE ALIGHIERI		
Mappali di proprietà interessati	Fg. 38 - Mappale 431		
ESTRATTO PTCP		ESTRATTO TAV. PSC	
			
ESTRATTO TAV. P2 dei Vincoli		ESTRATTO TAV. P3 dei Vincoli	
			
ESTRATTO TAV. RUE		ESTRATTO MAPPA CATASTALE Fg.38 Mappale 431	
			



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/10/2021
Ora: 12:06:20
Numero Pratica: T161260/2021
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CASINA (B967) (RE)**
• Foglio **38** Particella **431**
Partita: **15454**

FRAZIONAMENTO del 07/05/1992 in atti dal
29/09/1992 MOD.51 N.1214/92 (n. 1214.1/1992)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **6,41** Lire **12.403**
agrario Euro **9,01** Lire **17.442**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BMA^a)
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **1.938 m²**

FRAZIONAMENTO del 07/05/1992 in atti dal
29/09/1992 MOD.51 N.1214/92 (n. 1214.1/1992)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. VALLI ALFREDO MAURIZIO**
(CF VLLLRD51R16B967A)
nato a CASINA (RE) il 18/10/1951
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/06/2003 Pubblico ufficiale COSTABILE
MARIA CARMEN Sede CASINA (RE) Repertorio n.
41086 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 10645.1/2003 Reparto PI di REGGIO
EMILIA in atti dal 03/07/2003

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) BMA: Consorzio di bonifica tresinaro-secchia

<u>NORME URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI</u>		
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DELL'ACCORDO OPERATIVO
Superficie ambito ATR17 da PSC	ST = 1.900 Mq circa	ST = 1.938 mq SF= 1.786 mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Superficie minima del lotto	Perimetro di ambito come definito nel PSC	
UT costruibile max	UT = 0,10 mq/mq	UT = 0,10 mq/mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
UF	Come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,30 mq/mq	UF = 0,11 mq/mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
SU costruibile max ambito ATR17	SU costruibile = 1.900 x 0,10 = mq 190 per la realizzazione di fabbricati residenziali con annesso laboratorio artigianale di servizio per favorire le attività produttive esistenti e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	SU = 1900 x 0,10 = mq 190,00 Mq, calcolata come da definizione prevista dal L.R. 15/2013, per la realizzazione di fabbricato residenziale con eventuale laboratorio artigianale. SU = 190,00 mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
SA costruibile max ambito ATR 17	70% SU	SA max = 07*190,00 = 133,00 mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
N° Alloggi ambito ATR17	3 alloggi	Verranno ricavati 1-2 alloggi all'interno di un unico edificio CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
H max	Due piani fuori terra a valle e comunque non più di H max = 8,50 m	Due piani fuori terra a valle e comunque non più di H max = 8,50 m CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
SP min	Non meno del 50% della ST	SP min= 1938/2= 969,00 mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes, schiere	1 Edificio mono-bifamiliare (conforme alla tipologia edilizia presente sul territorio) CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Usi ammessi	Usi residenziali. In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%	Usi residenziali e complementari in misura non superiore al 20% CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
PU1	Minimo 20mq/100 mq SC e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio, <i>(come previsto dal RUE, art.23.1.11)</i> Si rende noto inoltre che, come riporta il RUE art. 23.1.5: “ <i>Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, si considera mediamente un posto auto pari a 20 mq</i>” comprensivo dell'area di manovra	<u>PU1 previsti in progetto = 60 mq = n°3 p.a.</u> Calcolati come segue: da RUE: 20mq/100 mq SC = = 20/100x 269,80 = 53,96 Mq < 60 mq da RUE (art 23.1.5) ogni parcheggio deve essere almeno 20mq, infatti verranno realizzati n°3 parcheggio comprensivi di area di manovra, cadauno da 20 mq Si specifica inoltre che la conformazione dell'area, caratterizzata da una consistente pendenza che dalla strada esistente scende verso il lotto, non permette l'ulteriore arretramento dei parcheggi: l'area di manovra ricavata davanti a ciascun posto auto, ha la consistenza massima possibile, ed è comunque di dimensioni verificate secondo quanto previsto dal RUE art. 23.1.5. Si ricorda inoltre che i parcheggi sono situati lungo una strada comunale chiusa, a basso scorrimento e che serve solo le poche abitazioni ivi collocate, pertanto non si dovrebbe verificare alcun problema legato all'entrata ed uscita delle auto dai parcheggi in oggetto. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio <i>(come previsto dal RUE, art.23.3.11)</i>	<u>Pp previsti in progetto = 51,3 mq</u> Calcolati come segue: da RUE: 27mq/100 mq SU= = 27/100x 190,0 = 51,30 mq, con un minimo di 1 posto auto per alloggio CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi	Abitanti teorici ATR 17 = n°5 (da scheda d'ambito PSC) Opere di U2= Min 30 mq per abitante potenziale (da RUE art.20.1.2)	Verde di cessione = 30mq x 5 ab= 150 mq <u>Considerato che l'amministrazione comunale ritiene di difficile manutenzione l'area di cessione a verde pubblico attrezzato di modesta entità e lontana da altre aree pubbliche simili (come quella in oggetto), è stata richiesta dall'amministrazione stessa la monetizzazione del relativo standard.</u> <u>Pertanto l'area Verde di Cessione verrà monetizzata, in conformità con quanto previsto dall'art. 18.3 del RUE vigente.</u>

		Questa decisione è da considerarsi la scelta più vantaggiosa per entrambe le parti, è stata definita a seguito di diverse concertazioni, in relazione alle condizioni territoriali, alla localizzazione dell'area e alle necessità logistiche dell'amministrazione comunale. <u>Verranno comunque piantumate essenze arboree autoctone ad alto fusto nella porzione di area di verde privato compresa tra il marciapiede e la recinzione, in modo da realizzare una fascia tampone di verde quale opera di mitigazione ambientale rispetto alla viabilità. Questo intervento è comunque al di fuori della recinzione stessa ed accessibile dall'esterno, benché sia di proprietà privata.</u> CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Altre aree pubbliche		- Allargamento strada Via D. Alighieri di 1,5m (1,2m in corrispondenza dell'area di manovra dei PU1) per un totale di 61 mq - Parcheggi PU1 tot 60 mq (N. 3 stalli) - Marciapiede tot 28 mq (larghezza 1,2m) - Inserimento di n°2 lampioni stradali, poiché lungo via Alighieri non sono presenti nei pressi del lotto - Piantumazione di 3 alberature ad alto fusto, nella porzione di verde privato compresa tra la strada e la recinzione, quale filtro con la viabilità In accordo con l'amministrazione comunale, si è scelto di realizzare il percorso pedonale privo di pista ciclabile siccome nel territorio comunale di Casina non sono presenti alcune piste ciclabili, l'intervento sarebbe stato circoscritto alla sola area in oggetto e quindi privo di ogni connessione col territorio. Bisogna inoltre considerare che l'area in oggetto si presenta come un lotto adiacente al territorio urbanizzato, in continuità con lo stesso, al limite dell'area boschiva e servito da una strada chiusa (via Dante Alighieri), a basso scorrimento e a servizio delle sole case che vi insistono. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Modalità di attuazione	Accordo Operativo convenzionato.	

	PRESCRIZIONI DI P.S.C.-RUE	PRESCRIZIONI DELL'ACCORDO OPERATIVO.
OBIETTIVI SOCIALI (da scheda d'ambito del PSC)	Realizzazione di edilizia residenziale al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica dell'ambito collinare	Viene realizzato un intervento di 1 o 2 unità residenziali , come specificato dalla scheda d'ambito, al fine di favorire la tenuta demografica dell'ambito collinare. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA': Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale (da scheda d'ambito del PSC)	Si prescrivono: 1) Vicinanza alla strada comunale 2) Previsione di aree verde permeabile non inferiore al 50% ST 3) Sistema idrico: si dovrà valutare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall'impianto di depurazione "Casina" che risulta idoneo a ricevere ulteriore carico organico 4) Sistema ecologico e parchi: potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto ostacolo/interferenza 5) Sistema agricolo: sottrazione di SAU in ambito adiacente al territorio urbanizzato 6) Sistema antropico: potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, impatti in atmosfera, rumore e traffico	Di seguito viene data risposta ad ogni punto (riportato a fianco) della scheda d'ambito: 1) Verificato: l'intervento insiste su via Alighieri 2) Verificato: SPmin > 50%ST 3) Verificato: verrà effettuato l'allacciamento al sistema di depurazione esistente "Casina" poiché risulta idoneo a ricevere nuovi carichi organici. Tale allacciamento verrà realizzato a norma di legge. 4) Verificato: non ci sono alcune interferenze 5) Verificato: NON viene sottratto alcun terreno agricolo in quanto l'area in oggetto è caratterizzata da una frana che ne impedisce la coltivazione 6) Verificato: il lotto in oggetto è adiacente al territorio urbanizzato, in continuità con lo stesso, insiste su una strada chiusa a basso scorrimento, che non presenta alcun problema di traffico intenso e quindi del relativo rumore. L'intervento, che prevede la realizzazione di 1 o 2 alloggi residenziali, non va a compromettere le caratteristiche attuali dell'area, in termini di matrice ambientale o di impatto in atmosfera, non comporta un considerevole aumento di traffico sia in considerazione della sua localizzazione, sia in considerazione della sua entità. Si tratta di un piccolo intervento abitativo, che sarà realizzato secondo le normative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, pertanto l'impatto sul sistema antropico nel suo complesso, non è da considerarsi critico. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA': Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica (da scheda d'ambito del PSC)	Si prescrivono: 1) indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e variazioni laterale del grado di consistenza dei litotipi superficiali e valutazione delle soluzioni fondali adottabili; interventi di regimazione idraulica superficiale; adozione di materiali ad adeguato presidio ambientale per evitare inquinamenti delle acque sotterranee; 2) per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica, approfondimenti di III° livello per cedimenti – densificazione in presenza di terreni di proprietà geomeccaniche scadenti, per le verifiche di stabilità; zona di crinale valutazione amplificazione per effetti della topografia. 3) In sede di formazione di POC e al fine dell'inserimento dell'ambito, dovrà essere effettuata una approfondita verifica della ininfluenza rispetto alle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità. Dovranno, inoltre, essere esplicitate le eventuali opere necessarie per la stabilizzazione dei terreni, già effettuate o programmate. Tale analisi sarà effettuata sulla base delle metodologie definite dalla normativa vigente in materia tecnico geologica e sismica ed in coerenza con i criteri indicati all'art. 56, nonché dei contenuti della Del.G.R. n. 126/2002.	Di seguito viene data risposta ad ogni punto (riportato a fianco) della scheda d'ambito: 1) L'indagine geologica ha evidenziato un buon grado di stabilità dell'area confermato da assenza di indizi di degrado idrogeologico in senso lato anche nei terreni di riporto che ricoprono alcune zone. Per la scelta più opportuna del tipo di fondazione, del carico d'esercizio e dei parametri geotecnici dei terreni da adottare nella successiva fase esecutiva, così come per ogni altra esigenza di carattere tecnico, una volta nota l'esatta ubicazione dell'intervento previsto e le sue caratteristiche si dovranno elaborare in modo più dettagliato i dati raccolti ed eventualmente approfondire in modo puntuale l'indagine geognostica. L'unica prescrizione a tal proposito riguarda l'assoluta inadeguatezza dei terreni di riporto presenti nell'area quale piano di posa delle future opere fondali (in tal caso occorreranno fondazioni su pali). Inoltre, si dovrà evitare di alloggiare parte delle fondazioni sulla coltre di alterazione e parte sul substrato roccioso per evitare assestamenti o cedimenti differenziali delle strutture. 2) Il carico urbanistico di modesta entità non pregiudica le attuali buone condizioni d'equilibrio del versante e non sono presenti masse instabili incombenti a monte dell'appezzamento. Per l'assenza di una falda idrica nel primo sottosuolo e la presenza di litotipi sostanzialmente rocciosi (marne e/o areniti) per parecchie decine di metri, si può escludere il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
PRESCRIZIONI URBANISTICHE: UT max (da scheda d'ambito del PSC)	UT = 0,10 mq/mq	UT = 0,10 mq/mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI DEL PSC
PRESCRIZIONI URBANISTICHE: SU costruibile max (da scheda d'ambito del PSC)	SU costruibile = 1.900 x 0,10 = mq 190 per la realizzazione di fabbricati residenziali con annesso laboratorio artigianale di servizio per favorire le attività produttive esistenti e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	SU = 1900 x 0,10 = mq 190,00 Mq, calcolata come da definizione prevista dal L.R. 15/2013, per la realizzazione di fabbricato residenziale con eventuale laboratorio artigianale. SU = 190,00 mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

PRESCRIZIONI URBANISTICHE: Funzioni ammesse e capacità insediativa massima (da scheda d'ambito del PSC)	Ambito destinato ad uso residenziale per la realizzazione di massimo 2 alloggi da 100 mq di SU alloggio. In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%	L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una o due unità residenziali, per un massimo di SU pari a 190 mq. Le prescrizioni della scheda di PSC risultano verificate CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
PRESCRIZIONI URBANISTICHE: Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste da PSC (da scheda d'ambito del PSC)	Si prescrivono: 1. Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. 2. 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; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione 3. Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione 4. Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% 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'agroecotessuto esterno. 5. Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS	Di seguito viene data risposta ad ogni punto (riportato a fianco) della scheda d'ambito: 1. Realizzazione di marciapiede tot 28 mq (larghezza 1,2m) In accordo con l'amministrazione comunale, si è scelto di realizzare il percorso pedonale privo di pista ciclabile siccome nel territorio comunale di Casina non sono presenti alcune piste ciclabili, l'intervento sarebbe stato circoscritto alla sola area in oggetto e quindi privo di ogni connessione col territorio. Bisogna inoltre considerare che l'area in oggetto si presenta come zona periferica rispetto al centro del paese, al limite dell'area boschiva e servita da una strada chiusa (via Dante Alighieri), a basso scorrimento e a servizio delle sole case che vi insistono. 2. Le reti verranno allacciate alle linee esistenti e passanti per via Alighieri. Il sistema di smaltimento reflui domestici verrà collegato alla linea esistente pubblica e al relativo depuratore di "Casina", idoneo a ricevere nuovi carichi organici. 3. Il verde pubblico verrà monetizzato: Sono state fatte diverse valutazioni con l'amministrazione comunale, in merito alla realizzazione e collocazione del verde pubblico. <u>Considerato che l'amministrazione comunale ritiene di difficile manutenzione l'area di cessione a verde pubblico attrezzato di modesta entità e lontana da altre aree pubbliche simili (come quella in oggetto), è stata richiesta dall'amministrazione stessa la monetizzazione del relativo standard. Pertanto l'area Verde di Cessione verrà monetizzata, in conformità con quanto previsto dall'art. 18.3 del RUE vigente.</u> <u>Verranno comunque piantumate essenze arboree autoctone ad alto fusto nella porzione di area di verde privato compresa tra il marciapiede e la recinzione, in modo da realizzare una fascia tampone di verde quale</u>

		<u>opera di mitigazione ambientale rispetto alla viabilità. Questo intervento è comunque al di fuori della recinzione stessa ed accessibile dall'esterno, benché sia di proprietà privata.</u> 4. La Superficie Permeabile (Sp) non sarà meno del 50% della ST (SP min= $1938/2= 969,00$ mq). Allo stato attuale è presenta una alberatura ad alto fusto e alcuni cespugli. Si prevede quindi il mantenimento dell'alberatura esistente e l'ulteriore piantumazione di essenze arboree ad alto fusto (compatibili con quelle autoctone), in misura sufficiente secondo quanto previsto dal RUE (art.28 per Nuove Costruzioni), il quale prescrive quanto segue: - piantumazione di almeno 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di SP, nonché di essenze arbustive In fase di progetto definitivo, verranno stabilite localizzazione specifica, tipologia specifica di albero ad alto fusto/arbusto e numero effettivo, in relazione alla SP ricavata a seguito dell'intervento (alberature min = 10) 5. Le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS saranno rispettate CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
--	--	---

Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. del Stipula: N. REP. del	- Realizzazione a carico del proponente delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto - Realizzazione e Cessione dei PU1 per mq 60 (3 stalli) da costruire esternamente alla recinzione del lotto edificabile in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione sulla strada comunale via Dante Alighieri - Ampliamento della strada comunale Dante Alighieri per una larghezza di 1,5m e complessivi 43 Mq con cessione delle aree al Comune per il miglioramento della visibilità e della sicurezza viabilistica - Realizzazione di marciapiede della larghezza di 1,20 mt sul fronte strada e complessivi 49 mq - Realizzazione della rete delle acque bianche, separata dalle reflue, che dovrà essere raccolta e dispersa in sistema di drenaggio nel terreno di proprietà privata nel quale sarà inoltre installata cisterna per la raccolta delle acque piovane. - Per il trattamento delle acque reflue dovrà essere realizzata apposita fognatura da allacciare a quella Pubblica che recapita al depuratore di "Casina".
Presenza di vincoli ed elementi tutelati sovraordinati	Nessuno