

COMUNE DI CASINA

ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522609766

E-mail: fabiofilippi@libero.it

C.F. FLPFBA57B05B967G – p. iva:01083900355

Collaboratore: Geom. CREMASCHI PATRICK.

PROGETTISTA E D.L.

Ing. Fabio Filippi

COMMITTENTI:

Guidetti Daniela

Giuseppe Stano

DATA

23-11-2022

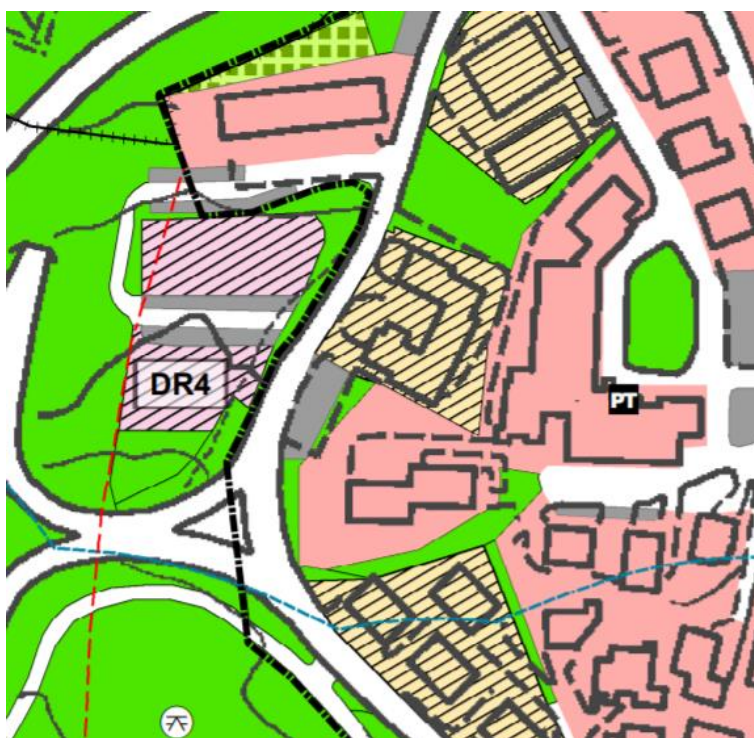
AGG. 01/12/2023



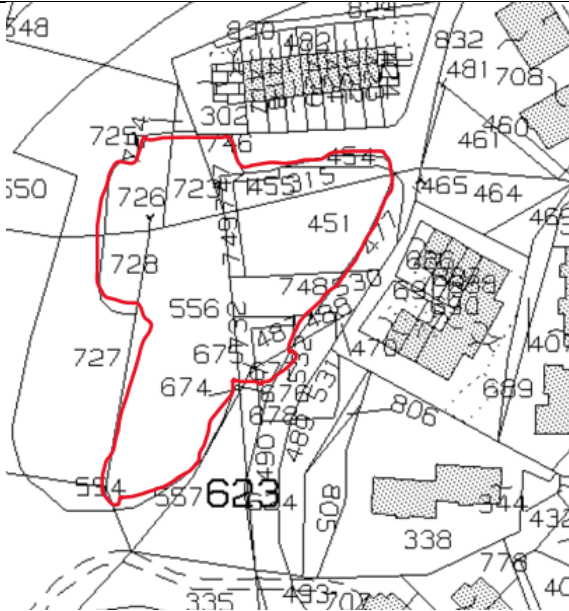

PROGETTO: Proposta Accordo Operativo DR4 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

Via Aldo Moro – Fg. 39 – Comune di Casina (RE)

18R

TITOLO: **Scheda normativa relativa all'ambito DR4**



ESTRATTO PTCP	1^ Var. PSC approvata con D.C. n° 68 del 29/09/2016 TAV P2.1
	
<p>Stralcio del foglio catastale 39 del comune di Casina. Il DR4 è contornato in rosso.</p>	<p>Estratto Tav. RUE Estratto da Google Maps</p>
	

Straccio di RUE Tavola P3.1 1^ Var. RUE
approvata con D.C. n° 68 del 29/09/2016



NORME URBANISTICO EDILIZIE E PRESCRIZIONI

DR4 ambito di espansione residenziale già presente nel vigente PRG non attuato e confermato

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DELL'ACCORDO OPERATIVO
1) QUADRO CONOSCITIVO		
a) Dati metrici e caratteri morfologici		
ST = Superficie Totale Ambito DR4 da PSC SF = Superficie Fondiaria destinata all'uso edificatorio	ST = 5500 MQ SF somma superfici lotti edificabili	S.T. = 5744mq - 162 occupati da Via Aldo Moro = 5582,45 mq S.F. = 2826,03 mq Lotto 1 mq 476,64 Lotto 2 mq 440,86 Lotto 3 mq 653,97 Lotto 4 mq 723,30 Lotto 5 mq 531,26 CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

IF max Indice Fondiario	IF = 1,12 mc/mq (definita nel PRG previgente)	IF = 1,12 mc/mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
H max	H = 10,50ml (definita nel PRG previgente)	H max = 10,50 ml CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
SU costruibile max. Ambito DR4.	Mq 1000 corrispondenti ad un volume di 2997,0 mc	Mq 1000 corrispondenti ad un volume di 2997,0 mc CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Capacità insediativa massima. Ambito DR4.	n. 10 alloggi con 100mq/SU alloggio). (Ab. Teorici con 37mq/ab = 27). In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari e compatibili alla residenza in misura non superiore al 20% della SU.	n. 10 alloggi con 100mq/SU alloggio). (Ab. Teorici con 37mq/ab = 27). In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari e compatibili alla residenza in misura non superiore al 20% della SU. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Superficie Complementare	In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari e compatibili alla residenza in misura non superiore al 20% della SU.	In sede di PUA è ammessa la realizzazione di usi complementari e compatibili alla residenza in misura non superiore a 200 mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Superficie Accessoria = SA Massima. Ambito DR4.	70% della SU	Superficie accessoria alla residenza non superiore a 700 mq. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

SUPERFICIE PERMEABILE =SP	Non meno del 50% della ST	SP min = 2800> 2791,23mq
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini con massimo quattro alloggi.	Case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini con massimo quattro alloggi; il tutto conforme alle PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Usi ammessi	Usi residenziali con capacità insediativa massima di 1000mq di SU per 10 alloggi	Usi residenziali con capacità insediativa massima di 1000mq di SU per 10 alloggi e complementari in misura non superiore al 20% CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Visuale Libera VL>0,5	Visuale Libera VL>0,5	La visuale libera >0,5 sarà sempre rispettata. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
PU1	Min 20 mq/100 mq di SC = Superficie Complessiva, con un minimo di un posto auto per alloggio.	L'accordo operativo prevede la realizzazione di 1000 mq di SU più 700mq di SA, quest'ultima conteggiata al 60% = 420mq. Sommano pertanto 1420mq max realizzabili, conteggiando 20mq/100mq/SU OCCORRONO 284 MQ DI PARCHEGGI. Il progetto prevede 27 posti auto per un totale di 540mq. CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE.
Pp	<i>Abitazioni private (Uso 1.1)</i> 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio.	I parcheggi e le autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari verranno calcolati al momento della presentazione dei progetti per la costruzione degli edifici. CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE.

Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi.	Abitanti teorici DR4 N. 27 come da scheda d'ambito PSC. Il RUE all'art. 20.1.2 Prevede un minimo di 30mq per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali.	Nella Tav. 5 e Tav. 10 di progetto è prevista la cessione: <ul style="list-style-type: none">dell'area effettiva dei parcheggi di ingresso ai lotti pari a metri quadrati 356,10#della superficie della strada di lottizzazione e di accesso ai lotti del DR4 pari a mq. 887,39. ad essa va sommata la superf. dei marciapiedi pari a 377,25 mq. Strade e pedonali sommano mq 1284,64#la cessione dell'area verde pubblico pari a mq. 621,27 >559mq = 10% della S.T. Sommando ai 1264,64 di strade e pedonali i 356,10 di parcheggio ed i 621,79 di verde pubblico, otteniamo la superficie totale di cessione pari a mq. 2.242,01 > 810mq. CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE.
Modalità di attuazione	Accordo operativo convenzionato	
b) caratteristiche e vulnerabilità		
2) OBIETTIVI SOCIALI		
	Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nel capoluogo comunale.	Non è intenzione dei proprietari fare speculazioni edilizie e iniziare subito con la costruzione di immobili, bensì valutare le necessità del mercato. Occorre precisare che al momento nel comune di Casina non ci sono nuove costruzioni in vendita da parte di imprese. L'intenzione dei proprietari è di mantenere quest'area pronta ed a disposizione per lo sviluppo del paese e per il turismo.

		<p>In questi ultimi anni la tendenza della gente è quella di tornare a privilegiare la vita in campagna piuttosto che in città. La vicinanza di Casina alla città di Reggio anche grazie alla variante alla S.S. 63, non esclude nel prossimo decennio un rientro della popolazione emigrata.</p> <p>La richiesta di immobili in affitto è aumentata sia in paese che nelle frazioni, presto occorreranno nuove unità immobiliari per soddisfare le esigenze della popolazione.</p> <p>CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

<p>Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale (scheda d'ambito PSC CASINA CAPOLUOGO – DR4)</p>	<p>Si prescrivono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Previsione di aree a verde e permeabile in misura non inferiore al 50% della ST. 2. Sistema idrico: valutare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall'impianto di depurazione "Casina" idoneo a ricevere ulteriore carico organico 3. Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano. 4. Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore di traffico indotto. L'area 	<p>Nel seguito le risposte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La SPmin > 50% ST Verificato. 2. L'allacciamento della nuova rete fognaria verrà effettuato al sistema di depurazione esistente "Casina" idoneo a ricevere nuovi carichi organici. L'allacciamento verrà realizzato a norma di legge e dopo aver ottenuto il parere di IREN AMBIENTE. 3. In occasione di eventi, l'area è da tempo adibita a manifestazioni sportive e parcheggio per autovetture. 4. Il comune di Casina è dotato del PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA dal 2018, classifica la zona DR4
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	ricade all'interno della fascia acustica della SS63. Effetto cumulativo rilevante pre pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi.	<p>come in Classe II. Il clima acustico dell'area è influenzato principalmente dal traffico transitante sulla S.S. 63 e sulla strada comunale via Aldo Moro.</p> <p>Pertanto, le sorgenti sonore che si sono valutate nello studio di impatto acustico sono solamente il modestissimo traffico indotto dall'intervento. Altre sorgenti sonore ritenute marginali sono: la viabilità interna all'intervento irrilevante da un punto di vista acustico, in quanto impercettibile rispetto alle viabilità principali presenti allo stato attuale, sulla S.S. 63 e su Via Aldo Moro.</p> <p>Nella zona non si sono individuati recettori sensibili (scuole, centri anziani, strutture sanitarie) esistenti che possano risentire del contributo acustico delle nuove residenze.</p> <p>Nella zona non si sono individuati recettori sensibili (scuole, centri anziani, strutture sanitarie) esistenti che possano risentire del contributo acustico delle nuove residenze.</p> <p>CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE.</p>
LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA	<p>Si prescrivono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. indagini geognostiche per lo spessore delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso; regimazione delle 	<p>Nel seguito le risposte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sono state eseguite indagini geognostiche sullo spessore delle coperture limose valutato nell'ordine di 2.0 e 2,5 ml (depositi

	<p>acque superficiali e del primo sottosuolo;</p> <p>2. per le analisi di micronizzazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità dei versanti.</p>	<p>eluvio-colluviali di versante -a3).</p> <p>Si attesta che le future fondazioni saranno conficcate nel substrato roccioso. Le acque superficiali sono già canalizzate verso valle. Al momento della realizzazione delle strutture fondali anche le acque del primo sottosuolo verranno regimentate.</p> <p>2. In sede di PSC sono stati già eseguiti nella zona studi di microzonazione sismica con $V_{s30}=776\text{m/sec}$. Categoria del suolo di fondazione. B. Substrato marino affiorante con $V_s < 800\text{m/sec}$. F.A. $PGA = 1.1$ Frequenza fondamentale $f_0 = 6 \div \text{Hz}$ Equivalente a periodo fondamentale: $t_0 = 0,17 \div 0,09\text{ sec}$ CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4) DIRETTIVE

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini con massimo quattro alloggi. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica e ambientale, ricercando corrette soluzioni di</p>	<p>Tutti gli obiettivi, gli indirizzi ed i vincoli riportati e richiesti nel punto 4) DIRETTIVE della scheda tecnica inerente l'ambito DR4 sono scrupolosamente rispettati nelle 24 tavole facenti parte dell'accordo operativo, con l'obiettivo della massima qualità architettonica e ambientale soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni. Vien</p>
-------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.</p> <p>E' prescritto l'uso di materiali e tecnologie costruttive atte a conseguire il più favorevole impatto con l'ambiente naturale e ciò anche in relazione alla particolare ubicazione dell'insediamento a ridosso di una linea di crinale che domina tutto l'abitato del capoluogo.</p> <p>Lo schema di viabilità e dei parcheggi pubblici ed il posizionamento delle aree di verde pubblico evidenziati sulla tavola di PSC è vincolante.</p>	<p>salvaguardato il verde alberato esistente.</p> <p>Lo schema di viabilità e dei parcheggi pubblici ed il posizionamento delle aree di verde pubblico rispecchia quanto riportato sulla tavola di PSC</p> <p>CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Superficie Utile = SU costruibile max. Ambito DR4.	SU costruibile max confermata nel PRG previgente = Mq 1000 corrispondenti ad un volume di 2997,0 mc	Mq 1000 corrispondenti ad un volume di 2997,0 mc CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
IF max Indice Fondiario	IF = 1,12 mc/mq (definita nel PRG previgente)	IF = 1,12 mc/mq CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Altezza= H max	H = 10,50ml (definita nel PRG previgente)	H max = 10,50 ml CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Intervento unitario	Intervento unitario CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima.	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1000	L'intervento residenziale in oggetto prevede la realizzazione di n. 10 alloggi

Ambito DR4.	mq di SU per n. 10 alloggi con 100mq/SU alloggio). (Ab. Teorici con 37mq/ab = 27). In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari e compatibili alla residenza in misura non superiore al 20% della SU costruibile.	con 100mq/SU alloggio). (Ab. Teorici con 37mq/ab = 27). In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari e compatibili alla residenza in misura non superiore al 20% della SU. CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	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 attuativa. Reperimento di aree U1 e U2 vedi articolo 13.06 del PRG previgente. 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	Di seguito viene data la risposta ad ogni punto: 1. Oltre alla sistemazione della strada esistente di accesso al comparto, verranno creati in adiacenza all'accesso al DR4 ben n. 22 parcheggi in modo da disporre bene le autovetture non come adesso che sono parcheggiate alla bene meglio. Inoltre, come rappresentato nelle tavole di Progetto n. 5 e n. 10 sono previsti ben 377,25 mq di pedonale e 887,39 mq di viabilità, tali infrastrutture garantiscono una notevole sicurezza ciclo-pedonale. 2. Le reti fognarie bianche e nere illustrate nella tavola di progetto 8.1 verranno allacciate alla linea esistente transitante al fianco di via Aldo Moro. Il sistema di smaltimento reflui domestici verrà collegato alla linea esistente pubblica e al

	<p>copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.</p> <p>5. Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</p> <p>6. In fase di POC si dovrà effettuare la valutazione di clima acustico al fine di prevedere gli impatti sull'ambito derivanti dal traffico presente sulla SS. 63 "Valico del Cerreto" e sull'incrocio, utile a definire conseguenti opere di mitigazione.</p>	<p>relativo depuratore di organici.</p> <p>3. Come illustrato nella tav. 5 di progetto sono stati individuati 621,27 mq di verde maggiori del 10% della superficie territoriale ST = 5582,45 mq.</p> <p>4. Come illustrato nella tav. 5 di progetto sono stati individuati mq 2980,79 di superficie permeabile > del 50% della ST = 2791,23 mq. Allo stato attuale è presente una alberatura ad alto fusto e alcuni cespugli. Si prevede quindi il mantenimento delle alberature esistenti 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: 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 numero effettivo, in relazione alla SP (alberature min = 30)</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>5. Le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS saranno rispettate</p> <p>6. In fase di POC si effettuerà la valutazione di clima acustico per valutare la necessità di inserire qualche opera di mitigazione.</p> <p>CONFORME ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE</p>
<p>Obblighi convenzionali Assunti con l'atto d'Accordo approvato con D.G.C. n. ... del....</p> <p>Stipula:</p> <p>N. REP.....del....</p>	<p>Realizzazione a carico del proponente delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e Cessione dei PU1 per mq 356,10 (27 stalli) da costruire esternamente alla recinzione dei lotti edificabili. I nuovi parcheggi non creano ostacoli alla pubblica circolazione sulla strada comunale via Aldo Moro, anzi essi agevolano l'accesso al paese in presenza di manifestazioni. - Realizzazione di viabilità interna per mq 887,39 con a fianco un nuovo pedonale avente larghezza di cm 150 ed esteso per una superficie di mq. 377,25 - Realizzazione della rete delle acque bianche, separata dalle reflue, che dovrà essere raccolta e collegata alla rete pubblica che corre lungo via Aldo Moro. - Per il trattamento delle acque reflue dovrà essere realizzata apposita fognatura da allacciare a quella Pubblica che recapita al depuratore di Casina. 	
<p>Presenza di vincoli ed elementi tutelati sovraordinati</p>	<p>NESSUNO</p>	

Casina 01-12- 2023

Il tecnico: Fabio ing. FILIPPI