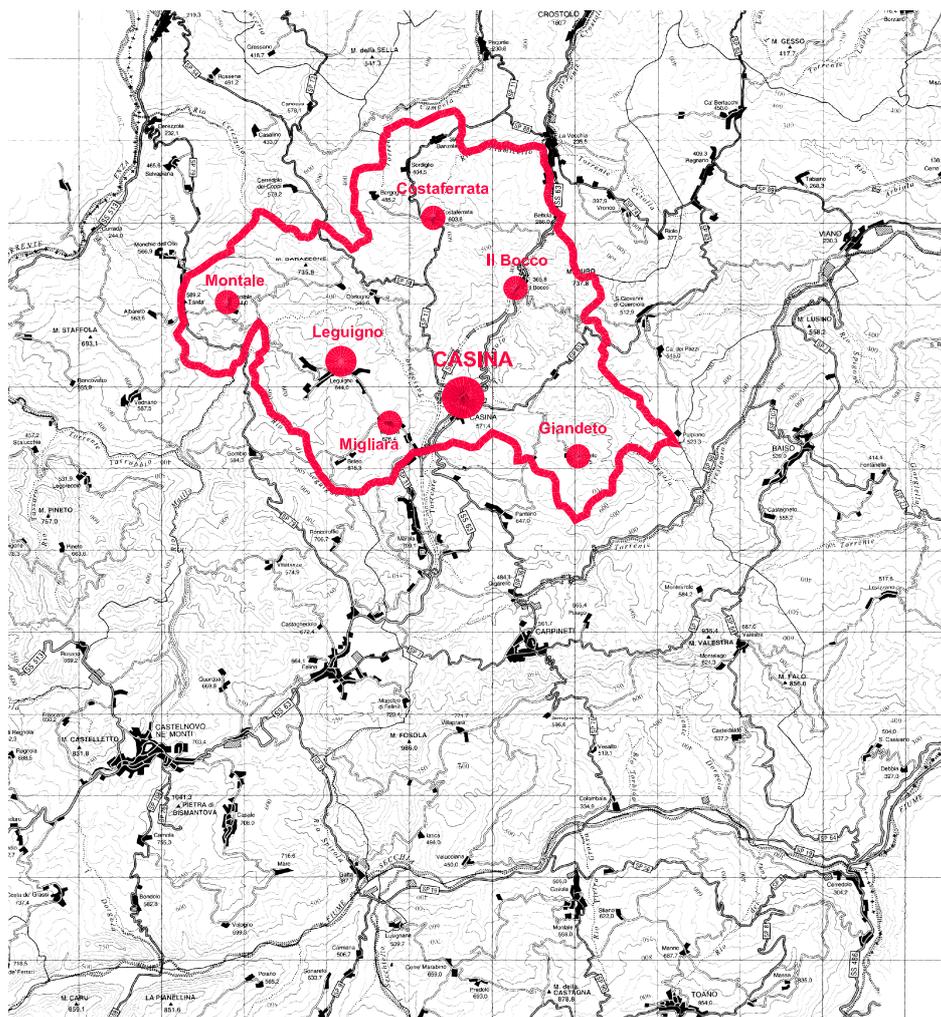


# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI CASINA

# CCDP

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

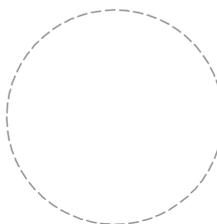


Art. 32 L.R. n° 20/2000

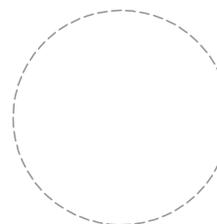
## 1<sup>a</sup> Variante

Norme di Attuazione con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento , da riqualificare, da trasformare

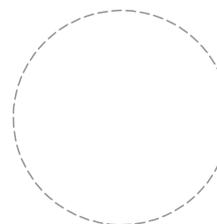
Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI



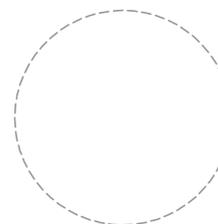
Il Progettista  
Ing. SIMONE CAITI



Il Sindaco



Il Segretario



# ccdp



centro cooperativo di progettazione sc  
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794  
www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f.p. iva 00474840352





## INDICE

<i>PARTE I<sup>a</sup></i> .....	5
<i>DISPOSIZIONI GENERALI</i> .....	5
Art. 1 – Finalita' e contenuti del Piano Strutturale Comunale .....	5
Art. 2 – Efficacia, entrata in vigore del PSC e misure di salvaguardia.....	6
Art. 3 - Elaborati costitutivi del P.S.C.....	6
Art. 4 - Altri strumenti della pianificazione comunale.....	8
Art. 5 - Carta Unica del Territorio E TAVOLA DEI VINCOLI.....	8
Art. 6 - Monitoraggio del PSC.....	8
Art. 7 - Vincoli e limiti che derivano dal PSC .....	9
Art. 8 - Indirizzi, direttive e prescrizioni.....	9
Art. 9 - Edifici esistenti e previsioni del PSC.....	10
Art. 10 - Destinazioni funzionali.....	10
Art. 11 - Attuazione delle previsioni del PSC e rapporti tra PSC-RUE-POC e altri strumenti di pianificazione .....	11
Art. 12 – Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC.....	12
Art. 13 – Modalità di attuazione del PSC.....	12
<i>PARTE II<sup>a</sup></i> .....	14
<i>IL PROGETTO TERRITORIO</i> .....	14
Art. 14 – Cartografia di progetto .....	14
<i>TITOLO I</i> .....	15
<i>PAESAGGI, RETE ECOLOGICA : TERRITORIO RURALE</i> .....	15
Art. 15 – Ambiti di paesaggio e contesti paesaggistici.....	15
Art. 16 – Rete ecologica polivalente .....	16
Art. 17 – Il Territorio Rurale .....	17
<i>TITOLO II</i> .....	21
<i>CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO</i> .....	21
Art. 18 – Obiettivi generali e disposizioni per il sistema insediativo.....	21
Art. 19 – Gerarchia dei centri urbani.....	21
Art. 20 – Dimensionamento delle previsioni del PSC e perequazione urbanistica .....	21
Art. 21 – Edilizia Residenziale Sociale .....	22
Art. 22 – Ambiti di qualificazione produttiva di interesse sovraprovinciale e sovracomunale.....	22
Art. 23 – Ambiti specializzati per attività produttive di interesse comunale.....	23
Art. 24 – Poli funzionali.....	23
Art. 25 – Spazi ed attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale e sovracomunale.....	23
Art. 26 – Dotazioni ecologiche e ambientali ed infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di carattere comunale e sovracomunale .....	23
Art. 27 – Sostenibilità energetica degli insediamenti e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e assimilati.....	24
<i>TITOLO III</i> .....	25
<i>INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI INTERESSE PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE DELLA RETE DI VENDITA</i> .....	25
Art. 28 – Obiettivi ed ambiti di riferimento per la pianificazione e programmazione degli insediamenti commerciali .....	25
Art. 29 – Elenco delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali .....	25
Art. 30 – Insediamenti commerciali affidati alla competenza comunale (livello D) .....	25
Art. 31 – Politiche di sostegno al piccolo commercio nelle aree soggette a rischio di desertificazione commerciale e monitoraggio del Piano.....	26

TITOLO IV .....	28
IL SISTEMA DELLA MOBILITA' .....	28
Art. 32 – Il sistema della mobilità di interesse sovracomunale, obiettivi e disposizioni generali .....	28
Art. 33 – Gerarchia della rete viaria .....	28
Art. 34 – Sistema portante del Trasporto pubblico .....	29
Art. 35 – Funzioni logistiche .....	29
Art. 36 – Standard di riferimento, fasce di rispetto e fasce per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle opere infrastrutturali .....	29
Art. 37 – Programmazione degli interventi sul sistema della mobilità .....	30
Art. 38 – Itinerari ciclabili di interesse provinciale e mobilità non motorizzata .....	30
PARTE SECONDA - VINCOLI E TUTELE .....	31
TITOLO I .....	31
I BENI PAESAGGISTICI .....	31
Art. 39 – Carta unica dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004) .....	31
TITOLO II .....	31
SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO .....	31
Art. 40 – Sistema dei crinali e sistemi collinare .....	31
Art. 41 – Sistema forestale boschivo .....	32
Art. 42 – Sistema delle aree agricole e territorio rurale .....	32
Art. 43 – Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	32
Art. 44 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	32
Art. 45 - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale .....	33
Art. 46 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi calanchi, crinali .....	33
Art. 47 - Zone di tutela naturalistica .....	33
Art. 48 - Zone di tutela agronaturalistica .....	33
TITOLO III – TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE .....	34
Art. 49 - Obiettivi per il sistema insediativo storico e le risorse archeologiche .....	34
Art. 50 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico .....	34
Art. 51 - Centri e nuclei storici .....	34
Art. 52 - Strutture insediative storiche e strutture insediative territoriali storiche non urbane .....	36
Art. 53 - Viabilità storica .....	36
Art. 54 - Zone gravate da usi civici .....	36
Art. 55 - Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche .....	37
Art. 56. Sistemazioni agrarie tradizionali .....	37
Art. 57. Viabilità panoramica .....	38
TITOLO IV – LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ DEI TERRENI .....	39
Art. 58 - Disposizioni generali per sicurezza idrogeologica .....	39
Art. 59 - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità .....	39
Art. 60 - Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico .....	39
Art. 61 - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità .....	40
Art. 62 - Abitati da consolidare o da trasferire .....	40
Art. 63 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato (ex PS 267) .....	40
Art. 64 - Manutenzione idraulica e idrogeologica, pratiche agricole e gestione forestale nelle aree in dissesto .....	40
Art. 65. Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree in dissesto .....	41
TITOLO V – FASCE FLUVIALI E RISCHIO IDRAULICO .....	42

Art. 66. Finalità generali, ambito territoriale ed effetti .....	42
Art. 67. Classificazione delle Fasce Fluviali .....	42
Art 68. ELIMINATO .....	42
Art 69. eliminato .....	42
Art 70 - eliminato .....	42
Art 71 eliminato .....	42
Art. 72. Invarianza ed attenuazione idraulica e compiti delle amministrazioni comunali.	42
Art. 73 - Manutenzione, regimazione e difesa idraulica, interventi di rinaturazione, pratiche agricole e gestione forestale.....	43
Art. 74 - Opere pubbliche o di interesse pubblico.....	43
Art. 75 - Disposizioni per la pianificazione urbanistica e per gli interventi edilizi .....	43
Art. 76 - Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio idraulico .....	43
TITOLO VI - PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO.....	45
Art. 77. Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica .....	45
TITOLO VII – TUTELA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE .....	46
Art. 78 - Disposizioni generali e articolazione delle norme inerenti la tutela della risorsa idrica.....	46
Art. 79 - Zone di protezione delle acque superficiali.....	46
Art. 80 - Zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare- montano .....	46
Art. 81 - Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica .....	46
Art. 82 - Riutilizzo delle acque reflue.....	46
TITOLO VIII – AREE PROTETTE E RETE NATURA 2000 .....	47
Art. 83 - Sistema provinciale delle Aree Protette .....	47
Art. 84 - Rete Natura 2000 .....	47
Art. 85 - Impianti e linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica.....	47
Art. 86 - Zone non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti .....	47
Art. 87 - Zone di protezione dall'inquinamento luminoso.....	48
Art. 88 - Limitazioni d'uso in materia di incendi boschivi .....	48
Art. 89 - Limitazioni riguardanti l'uso di mezzi motorizzati .....	48
Art. 90 - Protezione civile .....	48
Art. 91 - Installazioni pubblicitarie.....	48
TITOLO IX – REGOLAMENTAZIONE DEGLI AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	49
Art. 92 –Classificazione del territorio comunale : territorio urbanizzato urbanizzabile e rurale – perimetrazioniI .....	49
Art. 93 -Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo della funzione residenziale e delle funzioni complementari.....	49
Art. 94 Dimensionamento e criteri di attuazione del PSC riguardo alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi .....	50
Art. 95 Criteri e dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni.....	52
Art. 96 - Sistema insediativo storico - Oggetto e individuazione cartografica.....	52
Art. 97 - Obiettivi del PSC per la tutela e la qualificazione del sistema insediativo storico .....	53
Art. 98 - Disciplina degli interventi edilizi nel sistema insediativo storico.....	53
Art. 99 – Nuclei di impianto storico .....	53
Art. 100 - Prescrizioni e indirizzi definiti dal PSC per il POC entro gli ambiti storici.....	54
Art. 101 - Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale.....	54
Art. 102 - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.....	54

Art. 103- Ambiti urbani consolidati.....	55
Art. 104 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti urbani consolidati.....	55
Art. 105 - Dotazioni di livello locale entro gli ambiti urbani consolidati – Modifiche relative alle dotazioni .....	56
Art. 106 - Attuazione dei PUA compresi entro gli ambiti urbani consolidati, approvati e convenzionati all'atto dell'adozione del PSC – Piani attuativi in itinere all'epoca di adozione del PSC .....	56
Art. 107 – Ambiti consolidati in territorio rurale .....	56
Art. 108 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti consolidati in territorio rurale.....	57
Art. 109 – Ambiti urbani consolidati da riqualificare.....	57
Art. 110 – Ambiti per nuovi insediamenti residenziali .....	59
Art. 111 – Ambiti di espansione residenziale del vigente prg confermati e di trasformazione per nuovi insediamenti (siglatura DR).....	59
Art. 112 - Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti DR .....	59
Art. 113 - Attuazione degli interventi negli ambiti DR .....	60
Art. 114 - Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti DR attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico.....	61
Art. 115- Ambiti urbani di recente impianto a prevalente funzione residenziale urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi.....	63
Art. 116 - Ambiti per i nuovi insediamenti per dotazioni territoriali e servizi.....	63
Art. 117 - Ambiti specializzati per attività produttive comunali.....	63
Art. 118 - DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	64
Art. 119 - Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali.....	64
Art. 120 - Parcheggi pubblici .....	65

## **PARTE I<sup>a</sup>**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1 – FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

1. Il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. 20/2000 **modificata e integrata** in osservanza dell'atto d'indirizzo e coordinamento tecnico approvato con D.C.Rg. n° 173 del 4.4.2001, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale dell'intero territorio del comune di Casina in provincia di Reggio Emilia per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica, ambientale e storico-culturale del medesimo territorio.
2. Il presente PSC è stato predisposto in forma associata con i Comuni di Baiso, Canossa, Casina, Vetto e Villa Minozzo sulla base di un quadro conoscitivo e di un documento preliminare redatto in forma associata tra i richiamati comuni nell'ambito della variante generale al PTCP della Provincia di Reggio Emilia e in attuazione di specifico accordo amministrativo sottoscritto in data 5.10.2007 tra la Provincia di Reggio Emilia, la Comunità Montana dell'Appennino Reggiano e i Comuni sopra elencati; inoltre in data 28.10.2008 con delibera di Giunta Provinciale n. 305 a seguito di parziale modifica del richiamato accordo amministrativo, è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione con la Provincia.
3. Per quanto sopra si può affermare che, dal punto di vista tecnico la predisposizione del PSC del comune di Casina redatto in forma associata (d'ora in poi per brevità "PSC"), è avvenuta nel rispetto sia dell'accordo amministrativo sia dell'accordo di pianificazione richiamati al precedente comma e delle vigenti disposizioni legislative in materia di pianificazione urbanistica e di tutela e uso del territorio, si conforma alle prescrizioni e ai vincoli e dà attuazione agli indirizzi e alle direttive contenute nei piani territoriali sovraordinati vigenti e/o in salvaguardia;
4. In particolare sono contenuti del PSC :
  - la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche del territorio, nonché l'indicazione delle soglie di criticità;
  - la definizione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
  - l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
  - la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
  - l'individuazione degli ambiti del territorio comunale e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici ed i relativi requisiti prestazionali secondo quanto disposto dall'Allegato alla L.R. 20/2000 "Contenuti della pianificazione";
  - la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del RUE di cui al comma 2 dell'art.29 della L.R. 20/2000 **modificata e integrata**;
5. Il PSC, partendo dagli esiti del Quadro Conoscitivo e dagli orientamenti delineati nel Documento Preliminare, assume i seguenti obiettivi strategici :
  - a) Promuovere la tenuta demografica e lo sviluppo socioeconomico dell'ambito comunale;
  - b) Garantire la sicurezza e la conservazione attiva delle risorse ambientali;
  - c) Tutelare e valorizzare i paesaggi, la storia e l'identità delle comunità locali;
  - d) Sviluppare il sistema insediativo della residenza e della produzione secondo un modello maggiormente sostenibile, che freni la dispersione insediativa, gerarchizzato ed equo;
  - e) Organizzare e sviluppare le funzioni di eccellenza, secondo i profili di accessibilità e vocazione territoriale;
  - f) Connettere il territorio comunale alle aree confinanti, rafforzando il sistema delle relazioni alla scala provinciale e regionale, l'accessibilità interna ed esterna del territorio comunale nonché favorendo il trasporto collettivo e la mobilità non motorizzata;

6. Al fine di perseguire tali obiettivi strategici, il Piano definisce l'assetto del territorio in modo coordinato con i comuni confinanti ed in particolare con i comuni che hanno sottoscritto gli accordi richiamati al precedente 2° comma e che hanno predisposto in forma associata il Quadro Conoscitivo ed il Documento Preliminare condividendone con la Provincia di Reggio Emilia e la Comunità Montana dell'Appennino Reggiano le analisi, le strategie e gli obiettivi di riassetto territoriale paesaggistico – ambientale e socioeconomico .

## **ART. 2 – EFFICACIA, ENTRATA IN VIGORE DEL PSC E MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Il PSC ha efficacia sull'intero territorio comunale ed entra in vigore con la sua approvazione. Ai sensi dell'art. 41 della L.Rg. 20/2000, fino all'approvazione del PSC il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente P.R.G. nel rispetto del criterio della salvaguardia; a decorrere dall'entrata in vigore del PSC sono abrogate le disposizioni del P.R.G. previgente con esso incompatibili a meno che non siano espressamente fatte salve negli articoli successivi delle presenti norme.
2. A decorrere dalla data di adozione del PSC, l'Amministrazione Comunale dovrà pertanto sospendere, ai sensi dell'art.12 della L.Rg. 20/2000 **modificata e integrata**, ogni determinazione in merito:
  - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato.
- 3) La sospensione di cui al secondo comma opera fino alla data di entrata in vigore del Piano e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, salvo diversa previsione di legge.

## **ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.S.C.**

1. Il PSC si compone dei seguenti elaborati :

### **a. “Quadro conoscitivo” e i relativi allegati tematici:**

RELAZIONE A1 - Inquadramento Generale dei comuni di Baiso, Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo

RELAZIONE A2 - Assetti Insediativi Comunali dei comuni di Baiso, Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo

ALLEGATO - Approfondimenti Indagine Socio Economica

CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO ED EXTRAURBANO DI VALORE STORICO - CULTURALE – TESTIMONIALE:

Schede d'indagine edifici in territorio urbano e in territorio rurale

Analisi sullo stato di fatto dei nuclei storici da sottoporre a disciplina particolareggiata e dei nuclei d'impianto storico

### *“Elaborati Cartografici”*

Sintesi dei PRG Tav. Est	1:10.000
Sintesi dei PRG Tav. Ovest	1:10.000
Sintesi dei PRG tavola sinottica	
<b>ASPETTI GEOLOGICO - SISMICI</b>	
Relazione Geologico – ambientale e di microzonazione sismica	
Carta ubicazione dati geognostici e geofisici	1:10.000
Carta inventario del dissesto, 2008	1:20.000
Carta delle aree soggette ad effetti di sito	1:10.000
Carta della suscettibilità ad effetti attesi	1:10.000
Carta dei livelli di approfondimento	1:10.000
Carta geologica	1:10.000
Ubicazione dati ed indagini esistenti	1:15.000

**b. "Elaborati di progetto":**

"Relazione" con allegate Schede di analisi delle aree produttive di livello comunale  
"Norme di Attuazione" con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare  
"Relazione di controdeduzione alle osservazioni e alle riserve"

*"Elaborati Cartografici"*

P0 – Schema di assetto territoriale	1:25.000
P1 - Tav. Est Ambiti e sistemi strutturali	1:10.000
P1 - Tav. Ovest Ambiti e sistemi strutturali	1:10.000
P2 - Tav. Est Carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati	1:10.000
P2 - Tav. Ovest Carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati	1:10.000
P3 - Tav. Est Rispetti e limiti all'edificazione	1:10.000
P3 - Tav. Ovest Rispetti e limiti all'edificazione	1:10.000
P4 - "Pianificazione dei centri urbani"	1:5.000
P5 - Tav. Est "Rete Ecologica Comunale (REC)"	1:10.000
P5 - Tav. Ovest "Rete Ecologica Comunale (REC)"	1:10.000
P1 bis- Tav. Est Localizzazione delle osservazioni	1:10.000
P1 bis- Tav. Ovest Localizzazione delle osservazioni	1:10.000

**ASPETTI GEOLOGICO - SISMICI**

P6 - Carta inventario del dissesto	1:10.000
P8 - Carta delimitazione Fasce fluviali	1:10.000
P9 - Aree soggette ad effetti locali	1:10.000
P10 - Carta degli effetti attesi	1:10.000
P11 - Livelli di approfondimento sismico	1:10.000
P12 - Carta di Microzonazione sismica	1:5.000

Schede analisi di fattibilità geologica – azione sismica, con allegati - Comune di Casina

"Relazione Geologico – ambientale e microzonazione sismica"

"Integrazione alla Relazione Geologico – ambientale e microzonazione sismica"

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE**

"Relazione"

Schede di valutazione di sostenibilità

**a. "Elaborati di progetto 1^ variante":**

*"Elaborati Descrittivi"*

1^ Variante "Norme di Attuazione" con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare

1^ Variante "Relazione Illustrativa"

1^ Variante "VAS e Sintesi non Tecnica"

1^ Variante "Scheda dei Vincoli"

*"Elaborati Cartografici"*

1^ Variante Tavola 1 di Localizzazione delle varianti	1:10.000
1^ Variante P1 - Tav. Est Ambiti e sistemi strutturali	1:10.000
1^ Variante P1 - Tav. Ovest Ambiti e sistemi strutturali	1:10.000
1^ Variante P2.1 - Tavola dei Vincoli	1:11.500

1^ Variante P2.2 - Tavola dei Vincoli particolare fasce fluviali e rischio idraulico	1:11.500
1^ Variante P4 – Pianificazione dei centri urbani	1:5000
1^ Variante P5 - Tav. Est “Rete Ecologica Comunale (REC)”	1:10.000
1^ Variante P5 - Tav. Ovest “Rete Ecologica Comunale (REC)”	1:10.000

2. Le basi cartografiche sulle quali è disegnato il PSC non costituiscono certificazione probante della forma e della localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati per i quali, in rapporto al livello d'interesse degli atti amministrativi, pianificatori e d'intervento urbanistico e/o edilizio, fanno fede i rogiti e gli atti equivalenti attestanti la proprietà, gli estratti catastali e, per gli interventi urbanistici ed edilizi, il rilievo dello stato di fatto legittimato.
3. Nell'applicazione delle previsioni del PSC, in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra il contenuto delle presenti NTA e gli elaborati cartografici, prevale quanto disposto dalla normativa.).

#### ART. 4 - ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

1. In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva:
  - b) a) il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi degli artt. 29 e 33 della L. Rg. 20/2000 **modificata e integrata**: il POC, Piano Operativo Comunale ai sensi degli artt. 30 e 34 della L. Rg. 20/2000 **modificata e integrata**

#### ART. 5 - CARTA UNICA DEL TERRITORIO E TAVOLA DEI VINCOLI

1. Il PSC approvato, corredato dalla “Tavola dei Vincoli” **di cui all’art. 51 della Lg. Rg. 15/2013**, costituisce Carta Unica del Territorio Comunale per quanto attiene gli elementi conoscitivi, le prescrizioni, i vincoli, i limiti e condizioni, gli usi e le trasformazioni del territorio che derivano dagli strumenti di pianificazione sovracomunale, da singoli provvedimenti amministrativi ovvero da disposizioni legislative.
2. **La “Tavola dei vincoli” è corredata da apposito elaborato tecnico denominato “Scheda dei vincoli” che riporta per ciascun vincolo o tutela l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui deriva. Tale elaborato può essere aggiornato ed approvato attraverso apposite delibere di Consiglio Comunale meramente ricognitive, non costituenti variante alla pianificazione vigente.**
3. Pertanto il PSC approvato, integrato dal RUE e dal POC, costituisce l’unico parametro di riferimento ai fini:
  - a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica della pianificazione attuativa e degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati);
  - b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche **ai sensi della vigente legislazione in materia.**
- 3) E’ fatta salva la diretta applicazione nel territorio comunale delle prescrizioni contenute nelle varianti agli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale sovraordinati approvati in data successiva all’approvazione del presente piano.

#### ART. 6 - MONITORAGGIO DEL PSC

1. L’Amministrazione Comunale, nel rispetto degli obblighi derivanti dall’art. 5 della L. Rg. 20/2000 modificata ed integrata, promuove un’attività permanente di verifica dello stato di attuazione del P.S.C., delle trasformazioni territoriali indotte e dell’efficacia delle azioni realizzate attraverso la formazione e gestione di un Sistema Informativo Territoriale; a tale fine, il Comune, eventualmente avvalendosi delle strutture tecnico-amministrative dell’Ufficio di Piano della Comunità Montana, provvede all’aggiornamento su supporto informatico della cartografia del POC e del RUE e delle informazioni statistiche concernenti l’attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell’ambiente ad essa associate.
2. Costituiscono oggetto specifico dell’attività di monitoraggio e valutazione:

- i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, da implementare ed aggiornare attivando le collaborazioni istituzionali di cui all'art.17 della L. Rg. 20/2000 modificata ed integrata;
- l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo da produrre in occasione della redazione dei POC successivi al primo con particolare riferimento alla verifica dello stato di attuazione del PSC, ai cambiamenti negli strumenti di pianificazione sovraordinata, agli effetti indotti sul territorio e sull'ambiente dalle realizzazioni infrastrutturali e dalle trasformazioni intervenute.

## **ART. 7 - VINCOLI E LIMITI CHE DERIVANO DAL PSC**

1. Le previsioni del PSC individuano i limiti e i vincoli alle funzioni, agli usi e alle trasformazioni del suolo che derivano:
  - a) dalle caratteristiche del territorio comunale e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, nonché dalle leggi vigenti in materia di salvaguardia della salute dei cittadini, di tutela dei beni naturali, ambientali, paesaggistici, storico-culturali, di difesa del suolo e di eliminazione del rischio sismico;
  - b) dalla morfologia o geologia dei suoli;
  - c) dai fattori di rischio ambientale.
2. Le previsioni del PSC subordinano l'attuazione degli interventi edilizi e di trasformazione dell'uso del suolo alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e al miglioramento delle dotazioni territoriali, nonché alla presenza di condizioni ambientali ed infrastrutturali che garantiscano la sostenibilità degli interventi anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti negativi.
3. I vincoli e le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 hanno natura conformativa del diritto di proprietà delle aree interessate e operano a tempo indeterminato. Esse, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.Rg. 20/2000 modificata ed integrata, non comportano l'apposizione di vincoli espropriativi e non danno diritto al pagamento di alcun indennizzo.

## **ART. 8 - INDIRIZZI, DIRETTIVE E PRESCRIZIONI**

1. Il PSC si esprime attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni:
  - a) le indicazioni in merito ai limiti fisici, alle criticità presenti nel territorio e alle esigenze di miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale presenti nel Quadro conoscitivo, costituiscono indirizzi, cioè norme di orientamento, per la successiva attività pianificatoria e per l'azione amministrativa comunale;
  - b) le condizioni e i limiti di sostenibilità previste dal Quadro conoscitivo e dal presente PSC relativamente agli interventi di trasformazione ammissibili, costituiscono direttive, cioè norme operative, che devono essere osservate nell'elaborazione dei contenuti dei piani urbanistici subordinati e dei piani settoriali del medesimo livello di pianificazione;
  - c) le indicazioni contenute nello Studio preliminare di sostenibilità ambientale e le Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) elaborate per i diversi ambiti e le diverse aree per configurare gli interventi necessari per la mitigazione, il riequilibrio e la compensazione degli impatti ambientali e territoriali, costituiscono direttive, cioè norme operative, che devono essere osservate in sede di attuazione delle previsioni del PSC;
  - d) le disposizioni delle presenti NTA costituiscono prescrizioni, cioè norme vincolanti, che devono essere osservate e trovare applicazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.
2. Riguardo ai contenuti grafici e descrittivi delle Schede normative d'ambito allegato alle presenti norme, fatto salvo quanto eventualmente precisato negli artt. Del Titolo IX (Regolamentazione degli ambiti del sistema insediativo) si precisa che in linea generale:
  - a) devono intendersi come prescrizioni d'intervento e quindi elementi vincolanti per l'elaborazione del PUA o del progetto unitario :
    - le quantità edificatorie massime definite in Superficie Utile max;
    - i limiti e le condizioni di fattibilità intesi come criteri che dovranno ispirare la

progettazione planovolumetrica, da precisare in sede di elaborazione del Piano attuativo sotto il profilo quantitativo;

- le dotazioni territoriali minime fissate e le prestazioni di qualità richieste, fermo restando che in sede di POC o di Piano attuativo potranno essere richieste dotazioni territoriali superiori qualora se ne ravvisi la necessità per il miglioramento della qualità urbanistica ed ambientale degli insediamenti;
- i limiti agli interventi ammessi in attesa della elaborazione dei Piani attuativi medesimi;
- le precisazioni attinenti il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico eventualmente presente;

b) devono intendersi come indirizzi e direttive, e quindi elementi modificabili in sede di POC, tutte le indicazioni grafiche e descrittive che attengono l'assetto urbanistico dell'ambito in termini di localizzazione delle dotazioni territoriali, di individuazione delle aree edificabili, di assetto viabilistico che, ove siano visualizzate nelle schede normative, vengono riportate allo scopo di prefigurare lo schema di assetto che, in relazione alle condizioni geomorfologiche ed ambientali delle aree interessate dal processo urbanizzativo, sembra essere sulla carta quello più idoneo a conseguire gli obiettivi e le prestazioni di qualità richieste.

3. Il PSC indica inoltre gli indirizzi e le disposizioni per la redazione del RUE e del POC ed individua i casi nei quali le previsioni urbanistiche devono essere specificate nel RUE o nel POC.

#### **ART. 9 - EDIFICI ESISTENTI E PREVISIONI DEL PSC**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle NTA dello stesso, per quanto riguarda modalità di attuazione, funzioni ed usi ammessi, parametri urbanistici ed edilizi.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PSC sono suscettibili di interventi diretti solo per essere adeguati alle prescrizioni del medesimo PSC e/o per essere messi in sicurezza e migliorati sotto il profilo architettonico ed ambientale in osservanza di prescrizioni specifiche dettate nel RUE o nel POC.
3. In attesa di dette prescrizioni specifiche, sugli edifici esistenti negli ambiti consolidati e in territorio rurale, si opera nel rispetto della pianificazione previgente che non si ponga in contrasto con il presente PSC, precisando che sono comunque consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini della messa in sicurezza e/o dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico; interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche; interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo; opere interne di adeguamento funzionale senza modifica delle destinazioni d'uso; con le esclusioni previste dalla legislazione vigente o da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle presenti NTA.

#### **ART. 10 - DESTINAZIONI FUNZIONALI**

1. Il PSC per i diversi ambiti, aree e zone definisce, attraverso la cartografia e le presenti NTA, le destinazioni funzionali secondo il criterio dell'uso prevalente legittimato (rilevabile nello stato di fatto o assegnato nel progetto di piano); tali destinazioni funzionali, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, hanno carattere vincolante.
2. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
3. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti NTA per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili, qualora realizzati, eventualmente anche dai privati, per scopi di pubblica utilità.

4. Per gli edifici esistenti, l'attività edilizia libera prevista dalla Legge Regionale n°15 del 30 luglio 2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e gli interventi edilizi diretti, quando ammessi dalle presenti NTA o dal POC e in quanto compatibili con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, sono disciplinati dal RUE.
5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28.1.1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.
8. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dalle presenti NTA o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente PSC per ciascun ambito, area o zona.
9. Non costituiscono mutamento d'uso i casi previsti al comma 6 dell'Art. 28 della Lg. Rg. 15/2013.

#### **ART. 11 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC E RAPPORTI TRA PSC-RUE-POC E ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

1. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC (Art. 28 comma 3 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.).
2. Quando le NTA del PSC attraverso le schede d'ambito indicano, le aree ove devono essere localizzate le dotazioni territoriali, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, a fasce di ambientazione stradale e/o di separazione tra insediamenti residenziali e produttivi, a dotazioni ecologiche e ambientali, costituiscono indirizzo di riferimento ai fini della elaborazione del POC, che potranno essere precisate per dimensionamento, localizzazione e qualità in sede di POC e di strumentazione attuativa nel rispetto tuttavia delle dotazioni minime prescritte dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di oneri.
3. Il POC potrà altresì apportare rettifiche non sostanziali alle delimitazioni degli ambiti, delle aree, delle zone, dei perimetri e di ogni altro elemento grafico, comunque denominato, riportato nella cartografia del PSC e del RUE al fine di fare coincidere i perimetri di comparto di attuazione con limiti fisici dello stato di fatto o con il frazionamento delle proprietà interessate all'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi e al recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale. Le rettifiche non possono comunque interessare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovracomunali competenti.
4. Il PSC può essere modificato nei modi di legge con le seguenti modalità:
  - a) approvazione di variante ai sensi dell'art. 32 della L.Rg. n. 20/2000 e s.m.i.;
  - b) stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dall'art. 40 della L.Rg. 20/2000 e s.m.i.;

- c) procedure di localizzazione e approvazione di opere pubbliche ovvero di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.
5. Le previsioni del PSC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti ovvero di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale provinciali o regionali con esse incompatibili.
6. In sede di PUA di iniziativa pubblica, ferma restando la SU massima costruibile, come definita dalle schede d'ambito, potranno essere modificati le funzioni e gli usi ammessi, anche integrandoli con funzioni compatibili, fino ad un massimo del 25% della SU costruibile, adeguando le dotazioni territoriali previste sulla base della nuova ripartizione funzionale.

#### **ART. 12 – TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PSC**

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate prima della data di adozione del PSC, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, convenzioni ed accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati nei modi di legge alla data di adozione del presente PSC nel rispetto del PRG previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, in detti comparti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati vigenti fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC.
3. Nel caso di previsioni del PSC difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono pertanto da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
4. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.  
L'Amministrazione, laddove ravvisi, direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero di accordo di programma ai sensi dell'art. 14 della medesima Legge Regionale ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi di legge, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto nella prima parte del presente 4 comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano particolareggiato.
5. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla Lg. Rg. 20/2000 per i PUA.

#### **ART. 13 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC**

1. Il PSC individua in cartografia e nelle schede normative allegate alle presenti norme, gli ambiti nei quali le trasformazioni si attuano attraverso il Piano Operativo Comunale (POC). In tali ambiti il POC deve programmare, secondo un progetto unitario riferito all'intero ambito o ad uno stralcio funzionale e significativo dello stesso, la contestuale realizzazione degli interventi

di trasformazione e delle relative dotazioni territoriali e detta la disciplina urbanistica di dettaglio per l'assetto urbanistico e funzionale dei comparti sottoposti a PUA o ad intervento convenzionato.

2. Fuori dagli ambiti indicati al precedente comma 1, le trasformazioni edilizie dichiarate ammissibili dal PSC sono attuate attraverso intervento diretto, secondo quanto stabilito dal RUE.
3. Il POC individua, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, gli ambiti nei quali gli interventi edilizi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi possono realizzarsi attraverso presentazione di titolo abilitativo. Per tali casi il piano attuativo dovrà avere i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi richiesti dalla vigente legislazione e atti a consentire il corretto inserimento degli edifici e delle opere progettate nell'ambiente e nel paesaggio naturale o antropizzato.
4. Il RUE definisce gli elaborati costitutivi dei PUA e stabilisce la documentazione che deve essere presentata a corredo dei titoli abilitativi.
5. In sede di elaborazione del POC è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare a PUA o a convenzione attuativa le trasformazioni urbanistiche ed edilizie degli ambiti attuabili nel PSC per intervento diretto in tutti i casi nei quali sussistono esigenze di completamento o rifunzionalizzazione delle opere di urbanizzazione o motivi di coordinamento degli interventi edificatori.

**PARTE II<sup>a</sup>**  
**IL PROGETTO TERRITORIO**

**ART. 14 – CARTOGRAFIA DI PROGETTO**

1. Il progetto di PSC viene rappresentato su basi cartografiche CTR secondo la seguente articolazione:
  - A) Tavola P0 in scala 1:25.000 a titolo “Schema di assetto territoriale” che rappresenta l’inquadramento territoriale e comprende il territorio dei comuni appartenenti all’ambito ottimale per la pianificazione nel quale ricade il Comune proponente ed evidenzia, a specificazione della tavole P1; P2; P3a e P3b del PTCP:
    - le principali scelte relative all’assetto infrastrutturale;
    - le vocazioni insediative specifiche per ciascun comune in rapporto agli altri e la gerarchia dei centri edificati;
    - le polarità insediative di rango sovracomunale;
    - gli ambiti del territorio rurale;
    - la rete ecologica polivalente di livello provinciale;
    - i contesti paesaggistici.
  - B) Tavola P1 in scala 1:10.000 a titolo “Ambiti e sistemi strutturali”: individua il sistema insediativo storico, gli ambiti urbani consolidati, da riqualificare e di nuovo insediamento, gli ambiti specializzati per attività produttive, il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale, il sistema delle dotazioni territoriali (di rilievo sovracomunale e comunale), il sistema delle infrastrutture per la mobilità e per l’urbanizzazione degli insediamenti. Nella tavola P1 vengono altresì riportati alcuni limiti di rispetto e vincoli discendenti dalla pianificazione sovraordinata utili a rendere immediato il confronto tra aree edificabili e limiti allo sviluppo degli insediamenti.
  - C) Tavola P2 in scala 1:10.000 a titolo “Carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli sovraordinati” individua nella sua completezza il sistema dei vincoli evidenziando con appositi perimetri e grafie: aree ed elementi di interesse storico-culturale; zone ed elementi di tutela naturale ed ambientale; ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 142, comma 1°, del D.Lgs. 42/2004; ambiti dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
  - D) Tavola P3 in scala 1:10.000 a titolo “Carta dei rispetti e dei limiti all’edificazione”: individua la classificazione della viabilità ed i relativi rispetti e fasce di ambientazione; i corridoi di salvaguardia infrastrutturale; i corridoi T.P.L., le fasce di rispetto alle linee elettriche aeree di media ed alta tensione, ai cimiteri e ad altri impianti tecnologici, gli ambiti interessati da rischi naturali. In tale tavola vengono inoltre evidenziati il territorio urbanizzato ed il territorio urbanizzabile.
  - E) Tavola P4 in scala 1:5.000 a titolo “Pianificazione dei centri urbani” nella quale viene rappresentata la pianificazione del territorio urbanizzato ed urbanizzabile dei principali centri urbani su base CTR al fine di una più chiara lettura delle previsioni di piano.
  - F) Tavola P5 in scala 1:10.000 a titolo “Rete Ecologica Comunale (REC)” :in questa tavola viene rappresentata la rete ecologica polivalente di livello comunale.
  - G) Tavola dei Vincoli con allegata Scheda dei Vincoli, che riporta per ciascun vincolo o tutela l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui deriva: individua nella sua completezza il sistema dei vincoli e delle prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l’uso o la trasformazione del territorio.
2. Qualora una componente territoriale si sovrapponga ad altri ambiti, aree, zone e/o perimetri relativi a vincoli e/o tutele, valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo.

**TITOLO I**  
**PAESAGGI, RETE ECOLOGICA : TERRITORIO RURALE**

**ART. 15 – AMBITI DI PAESAGGIO E CONTESTI PAESAGGISTICI**

1. Il territorio comunale appartiene all'ambito collinare ed è ricompreso nell'ambito di paesaggio N° 3 "Cuore del sistema Matildico" nel Contesto paesaggistico "CP5 di Quattro Castella – Canossa" e negli ecomosaici: 25 (mosaico collinare a boschi diffusi di pino silvestre, coltivi e prati tra il Torrente Tassobbio ed il Monte Barazzone) e 26 (mosaici collinari a boschi diffusi e coltivi intorno a Casina).
2. I caratteri distintivi degli ambiti, i contesti paesaggistici, le strategie di valorizzazione, gli indirizzi e le direttive di gestione, l'individuazione di specifici strumenti attuativi quali i Progetti e Programmi integrati di valorizzazione del paesaggio, con specifico riferimento all'Art. 101 delle Norme di PTCP, vengono illustrati e regolamentati nell'allegato 1 e nelle Norme di PTCP che si intendono in questa sede richiamati.
3. Il PSC individua con le presenti norme e/o specifiche grafie riportate sugli elaborati cartografici del quadro conoscitivo e di progetto:
  - a) il sistema dei beni storici culturali ;
  - b) il sistema dei crinali;
  - c) il sistema dei beni di interesse geologico e geomorfologico;
  - d) il sistema dei punti e dei percorsi panoramici;
  - e) il sistema degli elementi naturali importanti ai fini della rete ecologica polivalente;
  - f) le situazioni critiche con particolare riferimento: alle cave in abbandono; alle zone di conflitto per la continuità della rete ecologica, anche minuta; alla presenza di beni di interesse storico-culturale in situazioni di criticità geologica e idraulica o particolarmente vulnerabile da azioni trasformative; agli sviluppi insediativi recenti particolarmente destrutturati, o a sviluppo discontinuo, in particolare sui bordi in contatto con aree rurali di particolare pregio o integrità; le strutture agricole in abbandono prive di valore storico-testimoniale; gli elementi di impatto sul paesaggio per dimensione o per effetto barriera; le aree agricole sottoposte a processi di particolare abbandono o a processi di "desertificazione";
  - g) le situazioni di particolare valore o integrità del paesaggio rurale; i luoghi o i siti di particolare valore identitario o iconografico per le comunità; i nuclei o le cortine storiche in particolare emergenza o legate a particolari conformazioni localizzative.
4. In detti ambiti il PSC si prefigge in via prioritaria i seguenti obiettivi:
  - la valorizzazione del paesaggio rurale;
  - la riqualificazione insediativa e l'adozione di linee di sviluppo urbanistico compatibili e a basso impatto ambientale;
  - la qualificazione delle emergenze e di beni da individuare specificatamente nel POC;
  - la predisposizione di progetti specifici di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistico ambientale e storico culturali da precisare in sede di POC.
5. A tali fini si individuano i seguenti temi - obiettivo e i seguenti indirizzi di valorizzazione e tutela
  - a. Valorizzazione del paesaggio rurale**
    - conservazione dell'integrità dei paesaggi agrari lungo i fiumi e i corsi d'acqua naturali del territorio comunale attraverso: la ricostruzione morfologica di fasce boscate periferuali, l'integrazione con le aree agricole alla fascia fluviale, il miglioramento della connettività lungo i corsi d'acqua naturali ed i canali di bonifica eventualmente esistenti, la qualificazione delle connessioni dei centri urbani e del sistema del verde con i principali corsi d'acqua del territorio comunale e in particolare con il Torrente Crostolo con particolare riferimento ai centri abitati del Brugna e di Bocco;
  - b. Riqualificazione insediativa e linee di sviluppo urbanistico compatibili**

- ricostruzione e qualificazione dei bordi urbani con interventi di miglioramenti edilizio e di potenziamento del verde nelle zone edificate e edificabili a contatto con il territorio agricolo;
- mantenimento di varchi liberi verso la campagna e le principali vie d'acqua, evitando la proliferazione di edificazione lungo strada e lungo i corsi d'acqua,
- progettazione integrata, architettonica, ecologica, paesaggistica degli ambiti di sviluppo e qualificazione produttiva delle principali attività produttive.

#### **c. Qualificazione di particolari beni**

- recupero degli edifici di valore storico testimoniale e dei loro contesti, integrati dalla formazione di circuiti che li colleghino ai nuclei storici, considerando il mantenimento dei punti di vista dalle strade che li lambiscono ed il recupero di detti edifici per usi anche legati alla valorizzazione dei prodotti agricoli;
- attuazione di un progetto per la valorizzazione e la fruizione dei paesaggi protetti sulla direttrice Paullo, Costaferrata, Bergogno, Vercallo, che assuma la percezione del paesaggio come tema di fondo, esteso alla riscoperta degli elementi della memoria e della cultura, alla conversione delle criticità esistenti in nuove centralità legate alla vita contemporanea, quali i servizi per il tempo libero, il potenziamento del sistema dei percorsi e dei servizi, le attività agricole compatibili;
- indirizzare le azioni sul territorio ad una valorizzazione a fini agro-ambientali, paesaggistici e ricettivi, basandosi sulla reinterpretazione dei segni del paesaggio, e documentando le trasformazioni naturali e culturali del contesto;

#### **d. Progetti specifici di valorizzazione**

Progetto integrato orientato ai seguenti obiettivi:

- potenziamento delle piste ciclo-pedonali esistenti lungo l'asse fluviale, predisposizione di interventi di incremento delle masse arboree di rigenerazione ecologica, ed interventi di collegamento con i principali centri,
- formazione e qualificazione degli assi viari lungo il fiume con formazione di aree di sosta per la sua fruizione e allestimento di fasce verdi;
- connessione dei percorsi con i centri di interesse culturale e fruitivo, in particolare nelle aree di maggior pregio storico;
- connessione paesistica e fruitiva tra fascia fluviale ed il sistema insediativo storicamente consolidato;
- realizzazione di attrezzature destinate alla cultura, educazione e formazione da localizzare nei beni di interesse storico.

### **ART. 16 – RETE ECOLOGICA POLIVALENTE**

1. Il PSC assume a riferimento e implementa la Rete Ecologica polivalente di livello Provinciale (REP), di cui all'art.5 delle norme del PTCP, rappresentandone gli elementi significativi nella Tav.P5 in scala 1:10.000 su base CTR allo scopo di individuare con elementi spaziali e simbologie (nodi e connessioni ecologiche) uno scenario di riequilibrio dell'ecosistema a livello comunale.
2. La Rete Ecologica polivalente del PSC pertanto è costituita dagli elementi della REP rappresentati sulla tav. P2 del PTCP, con particolare riferimento al corridoio fluviale del Crostolo e del Tassobbio e alle connessioni primarie verso la montagna, e dai seguenti elementi di REC:
  - a) corridoi fluviali in corrispondenza di tutti i corsi d'acqua naturali del territorio comunale,
  - b) formazioni boschive,
  - c) connettivo ecologico diffuso, rappresentato dal sistema forestale boschivo e da elementi interclusi del sistema paesistico ambientale,
  - d) corridoi ecologici che specificano a livello locale gli elementi spaziali della REP denominati connessioni primarie in ambito collinare – montano.

3. In detti ambiti ed elementi della REC, il PSC recepisce le strategie e gli obiettivi di PTCP promuovendo sia negli interventi del territorio agricolo che negli interventi nel territorio urbanizzato e urbanizzabile:
  - l'arresto della perdita degli habitat naturali complementari a quelli legati al sistema forestale e boschivo,
  - la riduzione della frammentazione della rete ecologica attraverso l'implementazione delle aree a verde con particolare riferimento alle aree agricole laterali ai corsi d'acqua e alla rete viabilistica,
  - la salvaguardia e la tutela della viabilità storica e il divieto di recinzione dei fondi agricoli in corrispondenza dei varchi di connessione ecologica,
  - la massimizzazione delle aree verdi e degli spazi permeabili negli interventi di trasformazione e la realizzazione di impianti verdi di compensazione ambientale per l'attuazione delle trasformazioni di maggiore impatto con particolare riferimento agli interventi relativi agli edifici produttivi nei centri urbani e in territorio agricolo,
  - la salvaguardia delle valenze naturalistiche ed ecosistemiche esistenti e la limitazione degli impatti critici da consumo di ambiente o da frammentazione.
4. Nelle schede d'ambito delle aree di trasformazione del PSC vengono indicati gli indirizzi e le prescrizioni per il miglioramento della rete ecologica polivalente; il RUE disciplinerà le trasformazioni in territorio agricolo e nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile in modo da conseguire gli obiettivi soprariportati.

## **ART. 17 – IL TERRITORIO RURALE**

1. Il territorio rurale (artt. da A16 ad A20 dell'allegato alla Lg.Rg. 20/2000) è costituito dall'insieme delle aree non urbanizzate, né destinate all'urbanizzazione, che il PSC individua e precisa in ambiti in base alle seguenti tematiche:
  - Tutele vigenti relative a valori e caratteristiche di interesse paesaggistico o ambientale;
  - struttura e dinamiche del settore agricolo;
  - capacità d'uso agricolo del suolo;
  - vocazione dei diversi territori e presenza di produzioni tipiche e/o di importanza strategica;
  - vitalità delle aziende (investimenti, utilizzo fondi PSR, ecc.).
2. Si considerano parte del territorio rurale anche gli insediamenti e le opere puntuali o lineari che non alterino le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso, così come non è consentita la classificazione di edifici singoli, o in piccoli agglomerati isolati ancorché non più funzionali all'attività agricola, come territorio urbanizzato o urbanizzabile; il PSC individua le situazioni già classificate come territorio urbanizzato o urbanizzabile dallo strumento urbanistico comunale vigente alla data di adozione del presente Piano, quando sono risultate sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale e quando presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.
3. Nel territorio rurale il PSC, il RUE e il POC definiscono la disciplina delle attività agricole e degli interventi ammissibili in conformità agli indirizzi e alle direttive di cui alle lettere seguenti:
  - a) le attività e gli interventi nel territorio rurale sono finalizzati allo svolgimento e potenziamento di un'attività produttiva agricola competitiva e sostenibile;
  - b) le attività agro-forestali vanno effettuate in coerenza con le disposizioni sul sistema forestale e boschivo delle norme del PTCP;
  - c) nel territorio rurale caratterizzato da impoverimento della biodiversità ed elevata artificializzazione degli assetti ecosistemici, va favorito il miglioramento del livello di naturalità e della qualità paesaggistica;

- d) il RUE detta la disciplina delle modalità d'uso e d'intervento nel territorio rurale. Il RUE contiene le modalità di redazione ed esame dei progetti finalizzate alla valutazione degli impatti generati in relazione alle peculiarità territoriali del contesto di intervento, secondo gli indirizzi di cui all'Allegato 4 delle norme del PTCP;
- e) il POC definisce gli interventi più complessi e suscettibili di alterare significativamente l'assetto territoriale esistente e li subordina a piano urbanistico attuativo; il POC disciplina inoltre i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale nonché la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali degli ambiti agricoli periurbani nel rispetto della L.R. 20/2000 e smi e delle N.A. del PTCP.
4. Nel territorio rurale il PSC persegue prioritariamente l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. A-21, L.R. 20/2000 e s.m.i. e secondo le disposizioni di cui agli Allegati 4 e 7 delle norme del PTCP. A tali fini il riuso dei manufatti "rurali" non più funzionali all'attività agricola, è ammissibile per gli usi di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 6 del PTCP compatibilmente con l'accessibilità ed il carico urbanistico generato
- 
5. Il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali incentivano la demolizione dei manufatti edilizi incongrui tali da non consentire gli interventi di riuso in situ. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione saranno incentivati attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in sede di POC in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione e compatibilmente con le seguenti direttive:
- 1) l'entità di tali diritti edificatori va intesa quale percentuale della superficie edificata da demolire (non più del 20% della superficie edificata esistente e comunque non più di 500 MQ di SU);
  - 2) il trasferimento dei diritti edificatori deve essere condizionato alla demolizione dell'esistente ed al conseguente ripristino dell'uso agricolo o della naturalità del suolo;
  - 3) non è consentito il trasferimento di volumetrie generate da manufatti provvisori, tettoie, box, impianti tecnologici, silos e simili;
  - 4) il PSC individua gli ambiti idonei a ricevere i diritti edificatori originati dalla demolizione degli edifici di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
  - 5) l'attuazione dei trasferimenti di diritti edificatori avviene previo inserimento nel POC;
  - 6) nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc, il RUE può definire, in alternativa a quanto disposto ai punti 1, 2, e 4, la possibilità di recuperare tali diritti all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di piccoli agglomerati edilizi, mediante la realizzazione una tantum di un'unità abitativa secondo gli indirizzi dell'Allegato 4 NA del PTCP, qualora sussistano le condizioni di sostenibilità di cui all'art. A-21, lett. e della L.R. 20/2000.
6. Nuove costruzioni non a diretto servizio dell'azienda e degli imprenditori agricoli sono incompatibili con la destinazione d'uso ammessa nel territorio rurale. Il RUE definisce le modalità per la nuova edificazione di manufatti necessari alla conduzione dell'azienda agricola e per il miglioramento della funzione abitativa dell'imprenditore agricolo professionale. I nuovi interventi edilizi devono essere, di norma, attigui al centro aziendale e sottoposti a progetto unitario rispondente agli indirizzi stabiliti nell'Allegato 4 delle Norme del PTCP. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le nuove esigenze edificatorie sono ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola redatti ai sensi del comma 2 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000, da attuarsi in conformità agli indici edilizi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali per il territorio rurale.
7. Il territorio rurale è suddiviso in ambiti come di seguito specificato:

a) Aree di valore naturale ed ambientale, corrispondenti alle parti di territorio sottoposte ad una speciale disciplina di tutela o a progetti di valorizzazione, in quanto connotate da particolare pregio naturalistico, ovvero da forti limitazioni alla produttività dei suoli, per condizioni pedo-climatiche, geomorfologiche, idro-geologiche, ecc. In tali aree:

- 1) il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali perseguono la conservazione delle caratteristiche di naturalità presenti, la riproduzione e gestione delle risorse naturali e l'esercizio di attività produttive agro-silvo-pastorali;
- 2) gli strumenti urbanistici comunali, in coordinamento con la pianificazione e la programmazione di settore, promuovono le attività di presidio agro-ambientale compatibili ed in sinergia con le vocazioni dei diversi territori, ivi comprese le attività integrative di cui al precedente comma 3;

b) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, caratterizzati da compresenza ed alternanza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, laddove nell'insieme il territorio assume caratteri di valore percettivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

- 1) perseguono la salvaguardia e il potenziamento delle attività produttive agro-forestali, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- 2) perseguono prioritariamente la conservazione e il riuso degli edifici esistenti, ovvero la demolizione di quelli incongrui con i valori del luogo.;
- 3) incentivano gli interventi da parte di aziende dedite a produzioni tipiche e di alta qualità, finalizzati alla multifunzionalità delle aziende o ad attività integrative del reddito qualora coniugate alla fornitura di servizi ambientali o al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso interventi di inserimento paesaggistico di impianti e manufatti propri dell'azienda e, ove necessario, di realizzazione di opere di mitigazione;

c) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, ovvero le parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee per tradizione, vocazione e specializzazione ad attività produttiva agricola di tipo intensivo. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- 1) perseguono la tutela e la conservazione dei suoli produttivi evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola, la competitività e la sostenibilità ambientale dell'attività agricola attraverso interventi a favore della produttività, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici;
- 2) coerentemente con le disposizioni di cui al presente articolo disciplinano la conservazione, il miglioramento e l'adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell'azienda.

d) Ambiti agricoli periurbani, caratterizzati da vicinanza ai centri urbani o da interclusione con aree urbanizzate ad elevata contiguità insediativa. In tali ambiti il PSC e gli altri strumenti urbanistici comunali:

- 1) sviluppano una forte progettualità fondata sul mantenimento dell'attività produttiva agricola, che assuma connotati di spiccata multifunzionalità e che sia finalizzata a:
  - fornire servizi plurimi alla popolazione urbana quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.;
  - contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale, attraverso la costituzione di un territorio-tampone agricolo dotato di un maggiore livello di naturalità per la fornitura di servizi ambientali, dotazioni ecologiche, mitigazione degli impatti insediativi ed infrastrutturali, ecc.;

- 2) incentivano il perseguimento degli obiettivi di cui al presente comma anche attraverso strumenti perequativi ed accordi da raggiungere con i promotori privati;
  - 3) possono individuare forme di compensazione locale con contenuti naturalistici, eventualmente estese anche a parte del territorio rurale periurbano, quali condizioni per l'attuazione di ambiti di trasformazione urbanistica;
  - 4) incentivano il riuso del patrimonio edilizio esistente per le attività integrative del reddito agricolo.
8. Le modalità di recupero, con eventuale ampliamento, degli edifici non "rurali" esistenti in territorio agricolo alla data di adozione del PSC e "legittimati" nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, sono dettate nel RUE e si attuano di norma per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
- vanno salvaguardati e preservati i margini verdi e i varchi visivi verso la campagna e gli elementi significativi del paesaggio rurale
  - vanno limitate le operazioni di ampliamento degli allevamenti zootecnici, anche se aziendali, e vanno vietati gli allevamenti zootecnici di nuovo impianto
  - il recupero degli edifici esistenti va regolato nel rispetto dei limiti imposti dalla Lg.Rg.20/2000 e dalle norme del PTCP
9. ambiti per attività estrattive soggette a PAE e PIAE :nelle tavole del PSC è riportato l'ambito del territorio rurale individuato dal PAE, che dovrà essere perimetrato nei suoi elementi di dettaglio in sede di POC. Entro tale perimetro si applicheranno le disposizioni del PAE e del PIAE vigenti.

## **TITOLO II**

### **CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **ART. 18 – OBIETTIVI GENERALI E DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO**

1. Il PSC aderisce alla strategia della evoluzione sostenibile ed efficiente del sistema insediativo e programma il proprio assetto territoriale secondo gli obiettivi evidenziati all'art.7 del PTCP che si intende qui richiamato.
2. Al fine di assicurare una stretta coerenza tra previsioni insediative, dislocazione dei servizi e sistema portante del trasporto pubblico, il PSC si conforma ai livelli prestazionali richiesti dal PTCP.
3. In particolare il PSC persegue l'obiettivo del rinnovo e della riqualificazione urbana nonché della tendenziale riduzione del consumo di suolo assumendo soglie di incremento del territorio urbanizzato non superiore al 5% della estensione del territorio urbanizzato.

#### **ART. 19 – GERARCHIA DEI CENTRI URBANI**

1. Il PSC individua l'articolazione dell'armatura urbana nelle Tavv. P0 del progetto, evidenziando con specifiche simbologie, poste in corrispondenza del centro urbano di riferimento, le seguenti gerarchie dei centri abitati del territorio comunale :
  - Casina Capoluogo “ Centro di base”
  - Centri frazionali primari : Banzola; Bergogno; Sordiglio; Paullo; Barazzone; Crocicchio; Beleo; Cortogno; Strada; Montale; Trinità; Villa Bonini; Brugna; Bocco; Costaferrata; Migliara; Leguigno; Giandeto
  - Centri frazionali secondari : Boschi; Lezzolo; Ciolla; Bettola; La Ripa; Braglio; L'Axella; Casalio; Trazzara; L'Incrostolo; Cucchio
  - Nuclei di presidio territoriale: restanti borghi e nuclei storici quali: Vercallo, Monchio di Sarzano, Semiago, Montata, Il Monte, Val Pegola, Croveglia, Ariolo; Faieto; Rovetto.
2. In conformità all'Art. 8 delle Norme di PTCP:

sono definiti “Centri di Base” i centri urbani minori idonei ad erogare l'intera gamma dei servizi di base civili, commerciali, artigianali alla popolazione accentrata e sparsa;
3. Il dimensionamento dell'offerta di seconde case commisurato alla stima della popolazione effettiva e potenziale, gravitante stabilmente sul centro urbano per motivi turistici, è stato quantificato in 100 alloggi corrispondenti al 3,52% delle abitazioni censite nel 2001 e al 9,97% delle abitazioni non occupate alla medesima data censuaria.

#### **ART. 20 – DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PSC E PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Il presente Piano assume il principio in base al quale il PSC non ha carattere “conformativo”, in quanto le sue previsioni non definiscono diritti edificatori, né vincoli preordinati all'esproprio, salvo i vincoli e le condizioni non aventi natura espropriativa di cui all'art.6 commi 1 e 2 della L.R.20/2000. La conformazione di diritti edificatori e di vincoli urbanistici viene demandata al POC (per le parti del piano a cui il Comune decide di dare attuazione in un periodo quinquennale di vigenza) e al RUE (per le parti di territorio non soggette a POC).
2. Il Piano distingue tra dimensionamento e capacità insediativa teorica secondo le definizioni riportate all'Art. 9 delle Norme PTCP:

3. Il dimensionamento di Piano non può essere mai superiore alla capacità insediativa teorica; per contro la sommatoria delle capacità insediative teoriche riconosciute per i diversi ambiti del territorio urbano come sostenibili può essere superiore al dimensionamento di Piano in ragione dell'obiettivo di favorire quelle proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC e dell'obiettivo di fornire maggiore flessibilità e possibili alternative nel rispondere ai fabbisogni.
4. Il Comune riserva una potenzialità edificatoria in più rispetto al dimensionamento di cui definire le modalità di utilizzazione in sede di pianificazione operativa subordinatamente:
  - a) al reperimento e cessione anche fuori comparto delle aree per la realizzazione di dotazioni territoriali, in misura aggiuntiva rispetto alla dotazione minima stabilita per ciascun ambito edificabile del PSC;
  - b) all'adozione di misure di risparmio energetico e promozione dell'uso delle fonti rinnovabili oltre ai parametri minimi previsti dalla legislazione vigente;
  - c) allo sviluppo di azioni di rinaturazione ed attuazione della Rete ecologica polivalente;
  - d) alla realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale, aggiuntive rispetto a quanto stabilito nelle schede d'ambito;
  - e) all'attuazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale o del paesaggio.

Tale quota sarà allocata dal POC per ciascun ambito sino al limite della sua capacità insediativa teorica massima definita nelle schede norma.

a)

#### **ART. 21 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

1. Il PSC prende atto che il Comune di Casina non è ricompreso tra quelli obbligati dal PTCP a riservare una quota minima del 20% di alloggi di edilizia residenziale sociale riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti abitativi del PSC.
2. In sede di POC ed in relazione alle esigenze specifiche che saranno valutate al momento della sua elaborazione, sempre ferma restando la facoltà di dotarsi del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) nel rispetto della vigente legislazioni in materia, l'Amministrazione Comunale si riserva di programmare interventi di edilizia sociale in accordo con i soggetti attuatori sia degli ambiti di trasformazione non ancora attuati alla data di adozione del PSC che degli ambiti di nuovo insediamento.
3. Parimenti il PSC prende atto che gli accordi territoriali di cui all'art. 11 comma 6 delle Norme di PTCP (con particolare riferimento all'ambito di rilievo sovracomunale di "Canossa" (su cui il Comune di Casina gravita), possono essere opportunamente integrati per affrontare in modo organico anche le problematiche connesse agli effetti delle scelte inerenti gli insediamenti produttivi sulla domanda abitativa, con particolare riferimento all'ERS, in un'ottica di perequazione territoriale delle esternalità generate dalle aree produttive e domanda alla elaborazione del POC le scelte localizzative eventualmente necessarie utilizzando la capacità insediativa degli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione di cui al precedente 2° comma.

#### **ART. 22 – AMBITI DI QUALIFICAZIONE PRODUTTIVA DI INTERESSE SOVRAPROVINCIALE E SOVRACOMUNALE**

1. Il PSC prende atto che nel territorio comunale di Casina non sono localizzati ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e che per il territorio del Comune, l'ambito sovracomunale di gravitazione della domanda di occupazione è quello con vocazione funzionale "agroalimentare" di Canossa.

## **ART. 23 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI INTERESSE COMUNALE**

1. Le aree specializzate per attività produttive del PRG vigente alla data di adozione del presente PSC e quelle di qualificazione produttiva individuate nel medesimo PSC a recepimento dello stato di fatto e di sviluppo delle attività già insediate nel territorio Comunale, sono considerate tutte di “interesse comunale” e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle direttive riportate al 2° comma dell’art. 12 delle Norme PTCP
- 2.

## **ART. 24 – POLI FUNZIONALI**

1. Nel territorio Comunale di Casina il PTCP non localizza alcuno dei “Poli Funzionali” di cui all’Art. 13 delle Norme del medesimo PTCP.

## **ART. 25 – SPAZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO DI RILEVANZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

1. Gli spazi e le attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale e sovracomunale sono quelli elencati e descritti all’Art. 14 delle Norme di PTCP.
2. Il PSC per la pianificazione degli spazi ed attrezzature di interesse pubblico assume a riferimento gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PTCP rapportandole allo stato di fatto evidenziato nel documento preliminare e al sistema insediativo di progetto prefigurato con il progetto di riordino e riqualificazione sotteso dal medesimo PSC.
3. Il sistema degli spazi ed attrezzature di interesse pubblico di rilevanza comunale e sovracomunale esistente e di progetto viene rappresentato nella Tav. P1 in scala 1:10.000 (Ambiti e sistemi strutturali) dove con retinature e simbologie viene indicata la “struttura” delle principali dotazioni di tali spazi che potranno essere implementati in sede di RUE e POC per il reperimento delle quote aggiuntive richieste per la qualificazione dei tessuti consolidati e per l’attuazione degli ambiti di trasformazione e di nuovo insediamento residenziale e produttivo.
4. Dal punto di vista quantitativo il sistema delle dotazioni territoriali del Comune di Casina è così quantificabile in misura complessiva e per tipologia:

Ambiti per dotazioni comunali e di quartiere servizi tecnologici e cimiteri	MQ. 97.159
Parcheggi	MQ. 22.840
Ambiti a verde pubblico attrezzato di rilevanza comunale	MQ. 377.109
Ambiti per dotazioni territoriali sovracomunali	MQ. 347.523

Poiché la capacità insediativa teorica del PSC 1<sup>a</sup> variante è stata quantificata, in 48.600 MQ di superficie Utile cui corrispondono, con il parametro di 37 MQ/ab, 1.1313 abitanti teorici ai quali vanno aggiunti i 4457 abitanti attualmente residenti, la popolazione teorica (residente e turistica) cui rapportare lo standard di PSC è pari a 5570 abitanti.

A tale popolazione di riferimento il PSC fa corrispondere ambiti per dotazioni comunali di 497.108 pari ad oltre 89 MQ/ab teorico e ambiti per dotazioni sovracomunali di 347.523 MQ pari a circa 62 MQ/ab. teorico.

A tali dotazioni vanno aggiunte le quote derivanti dall’attuazione degli ambiti sottoposti a PUA, di cui alle schede normative, da precisare in sede di POC.

## **ART. 26 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

1. Per infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti come specificate al comma 2 art. A-23 L.R. 20/2000. Le dotazioni ecologico-ambientali del

territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità e la funzionalità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare:

- a) alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - b) alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - c) alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - d) al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
  - e) alla raccolta e smaltimento dei rifiuti;
  - f) al risparmio energetico ed alla promozione delle fonti energetiche rinnovabili.
2. Le dotazioni di cui al comma 1 assumono interesse sovracomunale quando svolgono funzione di servizio per più Comuni.
  3. Il PSC stabilisce, per i diversi ambiti del territorio comunale e con riferimento in particolare alle schede normative allegate alle presenti Norme, la quota complessiva di dotazioni ecologiche e ambientali e di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le relative prestazioni, nel rispetto della vigente legislazione in materia ed in particolare nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 15 delle NA del PTCP e al rispetto delle leggi vigenti in materia alla data di installazione degli impianti.:

#### **ART. 27 – SOSTENIBILITÀ ENERGETICA DEGLI INSEDIAMENTI E IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI E ASSIMILATI**

1. In coerenza con il Piano-Programma energetico Provinciale, il PSC assume in materia di risparmio energetico e promozione delle Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) gli obiettivi riportati al 1° comma dell'art. 16 delle Norme di PTCP.
2. L'installazione delle Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) è subordinata alle "Linee guida per l'installazione in territorio rurale di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili" riportate al punto 7.4 dell'Allegato 5 delle Norme di PTCP

### **TITOLO III**

## **INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI INTERESSE PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE DELLA RETE DI VENDITA**

### **ART. 28 – OBIETTIVI ED AMBITI DI RIFERIMENTO PER LA PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Ai fini della concertazione e del monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione di rilievo sovracomunale il PTCP definisce i seguenti ambiti sovracomunali distrettuali:
  - a) Ambito di Castelnuovo nè Monti: Comuni di Busana, Carpineti, Casina, Castelnuovo ne' Monti, Collagna, Ligonchio, Ramiseto, Toano, Vetto, Villa Minozzo;
  - b) Ambito di Correggio: Campagnola, Correggio, Fabbrico, Rio Saliceto, Rolo, S.Martino in Rio;
  - c) Ambito di Guastalla: Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poviglio, Reggio;
  - d) Ambito di Montecchio Emilia: Bibbiano, Campegine, Canossa, Cavriago, Gattatico, Montecchio Emilia, S. Polo d'Enza, Sant'Ilario;
  - e) Ambito di Reggio Emilia: Albinea, Bagnolo in Piano, Cadelbosco di Sopra, Castelnuovo di Sotto, Quattro Castella, Reggio Emilia, Vezzano sul Crostolo;
  - f) Ambito di Scandiano: Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera, Scandiano, Viano;
2. La Provincia e il Comune, in relazione all'impatto delle strutture di vendita di rilevanza provinciale e di attrazione sovracomunale promuovono, con le modalità stabilite dalle norme regionali misure di perequazione territoriale in favore del piccolo commercio, dei centri storici, delle località minori, attraverso dei Progetti di Valorizzazione Commerciale e di Centri Commerciali Naturali o altri strumenti idonei alla qualificazione e innovazione delle piccole attività commerciali. A tal fine il Comune, nell'ambito della Convenzione urbanistica, destina a tali progetti una significativa quota parte degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

### **ART. 29 – ELENCO DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DI VENDITA E DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. In riferimento alle definizioni delle strutture di vendita e degli insediamenti commerciali sancite dalle normative regionali vigenti, le tipologie strutturali e insediative utili alla definizione delle competenze provinciali, d'ambito sovracomunale o comunali per l'individuazione delle aree a destinazione commerciale e delle relative procedure di attuazione (fatte salve tutte le norme vigenti di tipo autorizzativo e urbanistico-commerciale), sono definite all'art. 18 delle Norme di PTCP che si intendono in questa sede richiamate.

### **ART. 30 – INSEDIAMENTI COMMERCIALI AFFIDATI ALLA COMPETENZA COMUNALE (LIVELLO D)**

1. Per la programmazione e l'insediamento di attività commerciali al dettaglio il PSC si conforma alle disposizioni della vigente legislazione in materia e delle disposizioni contenute nel Titolo III della Parte Prima delle NA del PTCP e nell'Allegato 6 alle stesse NA.
2. In riferimento alle definizioni delle strutture di vendita e degli insediamenti commerciali sancite dalle normative regionali vigenti, le tipologie strutturali e insediative utili alla definizione delle competenze provinciali, d'ambito sovracomunale o comunale per l'individuazione delle aree a destinazione commerciale e delle relative procedure (fatte salve tutte le norme vigenti di tipo autorizzativo e urbanistico-commerciale), sono definite all'art. 18 delle NA del PTCP.
3. La popolazione di riferimento per la definizione delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali è quella anagrafica comunale al 31/12/2007. Le potenzialità

commerciali attribuite alle citate aree non sono quindi automaticamente ridefinite nel caso di superamento della soglia dei 10.000 abitanti nell'arco di validità del POIC/PTCP, mentre tale automatismo resta valido per il livello commerciale dell'esercizio di vicinato.

4. I livelli di rilevanza di strutture e insediamenti commerciali e la specificazione dei relativi procedimenti attuativi sono stabiliti all'art. 19 delle NA del PTCP.
5. Relativamente agli insediamenti di rilevanza sovracomunale (Livello C), ai fini della concertazione e del monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione, il PTCP colloca il comune di Casina all'interno dell'ambito sovracomunale distrettuale di Castelnovo né Monti. L'eventuale previsione di nuovi insediamenti e strutture di rilevanza sovracomunale dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni del PTCP, con particolare riferimento all'art. 22 delle sue NA, e della vigente legislazione in materia.
6. Per quanto riguarda in particolare gli insediamenti commerciali affidati alla competenza comunale dal PTCP (Livello D), le tipologie pianificabili dalla strumentazione urbanistica comunale, avendo Casina meno di 10.000 abitanti, comprendono le seguenti strutture:

Numero	Codice	Descrizione tipologia
9	MG A-NA	<u>medio-grandi strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq.
10	MP A-NA	<u>medio-piccole strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq.
11	VIC A-NA	<u>esercizi di vicinato</u> : gli esercizi alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
13	AGGR VIC INF A-NA	<u>aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori</u> : aggregazioni di esercizi di vicinato e/o medio-piccole strutture di dimensione inferiore ai 2.500 mq. di superficie di vendita complessiva. Sono ricomprese in questa tipologia anche le aggregazioni, entro il limite dimensionale sopra indicato, costituite da «unità edilizie fisicamente accostate» se collocate in edifici non a destinazione commerciale specifica (ossia nei quali la superficie utile relativa alle attività commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva). Diversamente queste aggregazioni vanno ricomprese nella tipologia 14.
14	CC VIC CC LOC A-NA	<u>Centri commerciali di vicinato di livello inferiore</u> caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali di vicinato ed eventualmente di una medio-piccola struttura e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq.. <u>Centri commerciali di importanza locale</u> caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq.

7. Il PSC, nelle Schede d'ambito, indica ove previste, le tipologie di vendita di competenza comunale massime localizzabili nei comparti nei quali è teoricamente possibile l'insediamento di strutture commerciali superiori all'esercizio di vicinato, demandando al POC la loro puntuale definizione e specificazione.
8. Il PSC assegna al RUE la specificazione delle tipologie commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa di competenza comunale insediabili negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, da quanto disposto dal PTCP e dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto.

#### **ART. 31 – POLITICHE DI SOSTEGNO AL PICCOLO COMMERCIO NELLE AREE SOGGETTE A RISCHIO DI DESERTIFICAZIONE COMMERCIALE E MONITORAGGIO DEL PIANO**

1. Ai fini della tutela delle località minori e per pianificare le politiche di contrasto alla desertificazione del servizio nelle località montane, rurali e di minore consistenza demografica,

di cui all'art. 9 della L.R. n. 14/1999, il PTCP individua i seguenti Comuni o parti del territorio, secondo il seguente ordine di priorità:

- a. i comuni di Villa Minozzo, Ligonchio, Busana, Ramiseto, Collagna, Vetto;
  - b. i comuni di Castelnovo Monti, Toano, Carpineti, Casina;
  - c. i comuni di Baiso, Viano, Vezzano, Canossa;
  - d. le parti del territorio (zone rurali o collinari) dei Comuni di Albinea, Casalgrande, Castellarano, Quattro Castella, San Polo d'Enza, Scandiano, Vezzano sul Crostolo.
2. I Comuni potranno proporre alla Provincia ulteriori ambiti di tutela delle località minori con Delibera di Consiglio Comunale, tenendo prioritariamente conto dei centri urbani inferiori al rango dei centri di base di cui all'art. 8 delle Norme PTCP. I comuni, o parti degli stessi, saranno prioritariamente considerati in tutti i provvedimenti di competenza della Provincia a sostegno e incentivazione per il commercio.
  3. Nelle località montane, rurali e di minore consistenza demografica di cui ai precedenti commi 1 e 2 viene favorita la presenza di esercizi commerciali polifunzionali.
  4. In attuazione degli obiettivi di cui all'art. 28 delle presenti Norme, negli strumenti di incentivazione alla piccola distribuzione commerciale, sono considerate prioritarie le botteghe storiche di cui alla L.R. 5/2008.
  5. I Comuni sono tenuti, ai fini del monitoraggio, a fornire alla Provincia la documentazione relativa agli esiti dei procedimenti relativi a tutti i PUA le cui previsioni commerciali superino gli 800 mq. di superficie di vendita nei comuni con meno di 10.000 abitanti e i 1.500 mq. di superficie di vendita nei comuni con oltre 10.000 abitanti sia relativa allo stato di attuazione e ai processi di modificazione della rete commerciale esistente.

## **TITOLO IV**

### **IL SISTEMA DELLA MOBILITA'**

#### **ART. 32 – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE, OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Con riguardo al sistema della mobilità il PSC assume gli obiettivi specifici del PTCP elencati alle lettere a) b) c) dell'art. 28:

1)

Il PSC individua, nelle tavole di progetto P0; P1; P2; P3, le infrastrutture per la mobilità di carattere sovracomunale e la relativa gerarchia funzionale, i corridoi destinati al potenziamento ed alla razionalizzazione dei sistemi per la mobilità esistente e quelli eventualmente da destinare alle nuove infrastrutture tra i quali va annoverato anche il corridoio infrastrutturale per la realizzazione della variante alla SS63 in località Bocco - Canala.

2. Il PSC recepisce le previsioni della pianificazione e della programmazione sovraordinate e provvede, nel rispetto del documento preliminare, alla definizione della rete di infrastrutture e servizi per la mobilità, con particolare riferimento ai servizi di trasporto in sede propria, dei parcheggi, della mobilità ciclabile e pedonale, nonché alla definizione delle caratteristiche e prestazioni delle infrastrutture, delle fasce di rispetto e delle fasce di ambientazione delle infrastrutture, dei corridoi di salvaguardia infrastrutturale.

#### **ART. 33 – GERARCHIA DELLA RETE VIARIA**

1. Il PSC individua nella tav. P0, in coerenza con il PTCP, l'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria e i relativi livelli di rango funzionale.

2. Tutte le altre strade non individuate nella tav. P0 nei livelli ivi definiti sono da considerare strade di rilievo comunale, fermo restando che fra esse sono comprese anche le restanti strade di proprietà dell'Amministrazione provinciale non individuate; tali strade restano di proprietà della Provincia fino a diverse specifiche determinazioni che ne prevedano la declassificazione.

3. La gerarchia della rete viaria rappresentata sulle tavole di progetto ha efficacia ai fini della definizione: dei corridoi di salvaguardia infrastrutturale e dell'applicazione degli standard di riferimento per la progettazione stradale, delle fasce di rispetto stradale e delle eventuali fasce di ambientazione.

4. L'assetto strategico di lungo periodo della rete viaria ha valore vincolante per quanto riguarda il rango funzionale di ciascuna infrastruttura, mentre ha valore indicativo per quanto riguarda il preciso posizionamento ed andamento planimetrico dei tracciati; parimenti ha valore indicativo la distinzione fra tronchi esistenti o da consolidare o potenziare nella loro sede attuale e tronchi da realizzare in nuova sede. Il posizionamento dei tracciati stradali potrà quindi essere precisato e modificato in sede di progettazione, fermo restando il rango funzionale.

5. I corridoi di salvaguardia infrastrutturale, sono considerati nei PSC per le parti non ricomprese nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile del documento preliminare e del medesimo PSC, come porzioni di territorio rurale, non interessabili da previsioni di nuovi insediamenti urbani, nelle quali, in attesa della definizione progettuale del tracciato stradale o ferroviario previsto, pur senza configurare vincoli di inedificabilità devono essere adoperate particolari cautele per gli interventi edilizi ammissibili. I nuovi edifici al servizio dell'agricoltura dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti della medesima azienda agricola.

## **ART. 34 – SISTEMA PORTANTE DEL TRASPORTO PUBBLICO**

1. Il PTCP individua nella tav. P3a l'assetto di medio-lungo termine del sistema portante del trasporto pubblico su ferro e su gomma che si fonda sulla necessità di realizzare un Sistema di Trasporto di Bacino competitivo, efficiente e sostenibile, integrato con il Servizio Ferroviario Regionale (SFR) ed il Servizio Ferroviario Nazionale (SFN).
2. Fanno parte del sistema portante del trasporto pubblico gli Assi forti del TPL in sede promiscua o specializzati di progetto dove occorre rafforzare il servizio di trasporto pubblico passeggeri e le infrastrutture ad esso dedicate, in relazione alla compresenza di centri ordinatori e o di significativi addensamenti insediativi. Tale individuazione ha valore indicativo per quanto attiene alla localizzazione del tracciato e vincolante per quanto riguarda la direttrice insediativa servita. A tal fine:
  - a) Il territorio Comunale di Casina è interessato dal corridoio infrastrutturale della linea ferroviaria SFR Reggio - Canossa;
  - b) Il PSC si pone l'obiettivo di salvaguardare una fascia minima a lato della sede stradale della SS 63, anche nei centri abitati, per l'inserimento di corsie specializzate e o altri dispositivi specificatamente mirati alla velocizzazione e regolarizzazione del TPL, la realizzazione di fermate o la riqualificazione di quelle esistenti e la definizione dei relativi spazi di servizio, in funzione della relativa gerarchia, rendendo il sistema facilmente accessibile e fruibile da tutte le tipologie di utenti); dette fasce potranno essere meglio precisate e rappresentate nel RUE e comunque saranno configurate in via definitiva nel POC, ove necessarie.

Lungo gli Assi forti del TPL possono essere ammessi, laddove sostenibili dal punto di vista tecnico, economico-finanziario ed ambientale, interventi di estensione delle linee ferroviarie del Servizio di bacino.

## **ART. 35 – FUNZIONI LOGISTICHE**

1. **Il comune disciplina la localizzazione delle funzioni logistiche secondo le disposizioni dettate dall'art.32 del PTCP.**

## **ART. 36 – STANDARD DI RIFERIMENTO, FASCE DI RISPETTO E FASCE PER L'INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI**

1. Per tutti i tronchi stradali della rete viaria esistente o da potenziare in sede, e per quelli da realizzare in nuova sede per i quali sia stato approvato il progetto almeno preliminare, il PSC definisce nelle tavole di progetto **P1**, P3, nei tratti esterni ai centri abitati, le fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 492 del 19/12/1992 secondo la corrispondenza con la gerarchia della rete viaria di cui all'art. 29 delle Norme PTCP.
2. Indipendentemente dalla rappresentazione cartografica riportata nella tavole del PSC, i limiti minimi di arretramento stradale sono determinati dal Regolamento di attuazione del Nuovo codice della strada:
  - a) strada extraurbana secondaria esistente di interesse statale (SS. 63) - categoria "C" - limite arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
  - b) strada extraurbana secondaria di progetto di interesse statale (VAR. SS. 63) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
  - c) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale (SP. 63, 11, 54) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;

- d) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- e) strade urbane ed extraurbane di progetto di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- f) strade extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- g) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di RUE;
- h) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di RUE.

### **ART. 37 – PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

1. Gli obiettivi e le previsioni del presente Titolo costituiscono quadro di riferimento per la programmazione provinciale e degli altri Enti competenti in materia. A tal fine la Provincia promuove Accordi territoriali con i Comuni e gli altri Enti competenti in materia per definire forme di coordinamento temporale ed operativo per la progettazione realizzazione e gestione delle opere.

### **ART. 38 – ITINERARI CICLABILI DI INTERESSE PROVINCIALE E MOBILITÀ NON MOTORIZZATA**

1. Il PSC, in raccordo con i piani e programmi di settore di livello provinciale in materia di mobilità, persegue i seguenti obiettivi:
  - a) organizzazione della mobilità urbana e della gerarchia nell'utilizzo degli spazi stradali secondo una scala di valori che privilegia in primo luogo la circolazione dei pedoni.
  - b) promozione dell'utilizzo della bicicletta per le attività legate alla fruizione turistica e ricreativa del territorio e come mezzo di trasporto per gli spostamenti quotidiani di breve percorrenza in alternativa all'utilizzo individuale dell'auto privata. In particolare il PSC promuove il recupero e la formazione di una rete integrata, continua e in sicurezza di percorsi ciclabili a livello extraurbano che assuma valenza turistico – ricreativa ma anche di collegamento casa – lavoro e casa – scuola.
2. Il RUE ed il POC definiranno la rete dei percorsi ciclabili secondo le direttive di cui all'art. 35 delle norme di PTCP

## PARTE SECONDA - VINCOLI E TUTELE

### TITOLO I

#### I BENI PAESAGGISTICI

##### ART. 39 – CARTA UNICA DEI BENI PAESAGGISTICI (ARTT. 136 E 142 DEL D.LGS 42/2004)

1. Il PSC individua nelle tavv. P1 e **nella Tavola dei Vincoli** i Beni paesaggistici del territorio di cui alla Parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004) che comprendono:
  - a. 2 aree di notevole interesse pubblico sottoposte a tutela con apposito provvedimento amministrativo (art. 136 del D. Lgs 42/2004): area 12 del PTCP <<zona di Paullo e del Rio Fiumicello, ricadente nei comuni di Casina e Vezzano sul Crostolo (D. M. 01/08/1985)>> e area 14 del PTCP <<area del bosco di Monte Duro sita nei Comuni Vezzano sul Crostolo, Casina e Viano (D. M. 01/08/1985)>>;
  - b. le aree tutelate per legge (art. 142 del D. Lgs 42/2004): acque pubbliche e relative fasce laterali; sistema forestale e boschivo;
2. Per ciascuna area di cui alla lettera a. del precedente primo comma, ad integrazione della disciplina generale di tutela paesaggistica (Titolo II e III, Parte II delle Norme PTCP), fornisce specifici obiettivi di qualità paesaggistica e indica le particolari azioni di valorizzazione e conservazione atte al loro perseguimento. Tale specifica disciplina è contenuta nelle schede dell'Allegato 2 delle Norme di PTCP che si intendono in questa sede richiamate (schede 12 e 14).
3. Fermo restando le procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica le aree tutelate per legge di cui alla lettera b. del precedente primo comma sono comunque soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela paesaggistica dettate dal Titolo II e III della Parte II delle Norme di PTCP, secondo l'individuazione di zone, sistemi ed elementi in esse ricadenti.
4. Le presenti Norme di PSC si conformano in toto con quelle del PTCP per le parti di specifico interesse della pianificazione comunale.
5. Per quanto attiene le fasce laterali alle acque pubbliche, si precisa che, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica riportata **nella Tavola dei Vincoli**, sono sottoposti ai vincoli di legge le relative sponde o piedi degli argini per una profondità comunque non inferiore ai 150 metri.

### TITOLO II

#### SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO

##### ART. 40 – SISTEMA DEI CRINALI E SISTEMI COLLINARE

1. Il sistema dei crinali ed il sistema collinare, individuati graficamente nella tav. P5a del PTCP, specificata a livello comunale **nella Tavola dei Vincoli** riguardano sistemi che connotano paesaggisticamente, ciascuno con proprie specifiche caratterizzazioni, ampie porzioni del territorio provinciale. E' finalità del PTCP e del PSC la tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.
2. Nei sistemi di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme per determinate zone ed elementi ricadenti entro la loro delimitazione e ove non venga diversamente disposto da atti istitutivi, piani, programmi, misure

di conservazione e regolamenti delle "aree protette" e dei siti di "Rete Natura 2000", si applicano le prescrizioni di cui **all'art. 37 del PTCP**.

#### **ART. 41 – SISTEMA FORESTALE BOSCHIVO**

1. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da eventi naturali o interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi ed in ogni caso le formazioni boschive del piano basale o submontano, le formazioni di conifere adulte, i rimboschimenti recenti, i castagneti da frutto abbandonati, le formazioni boschive con dominanza del Faggio ed i boschi misti governati a ceduo.
2. Nel sistema forestale e boschivo, di cui al presente articolo, il PSC recepisce le disposizioni dettate all'Art. 38 delle NA del PTCP.

#### **ART. 42 – SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE E TERRITORIO RURALE**

1. Il sistema delle aree agricole di cui all'art. 11 del PTPR e dell'art. 39 del PTCP è costituito dal territorio rurale, definito come l'insieme del territorio non urbanizzato né destinato all'urbanizzazione da parte degli strumenti urbanistici comunali: esso è articolato in aree ed ambiti secondo le disposizioni dell'art.6 del PTCP e comprende, oltre alle aree destinate all'agricoltura, il sistema insediativo ed infrastrutturale minore *avente caratteri di ruralità*, nonché le aree ad elevata naturalità non destinate alle attività agro-forestali.
2. In sede di elaborazione del PSC o sue varianti le previsioni che comportino utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale di suoli ricadenti in territorio rurale, ovvero che siano suscettibili di compromettere l'efficiente utilizzazione a tale scopo dei predetti suoli, sono subordinate alla dimostrazione, nell'ambito della valutazione ambientale del piano, dell'insussistenza di alternative.

#### **ART. 43 – ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA**

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei di cui al successivo art. 44 e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione. In tali zone il presente Piano persegue l'obiettivo di tutelare i caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali che si sono consolidati ed affermati attorno ai laghi, bacini e corsi d'acqua.
2. Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 delle NA del PTCP

#### **ART. 44 – INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA**

1. Il PSC tutela gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua il cui valore storico, ambientale, paesistico e idraulico-territoriale riveste valore di carattere regionale e provinciale.
2. Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale sono individuati nel PSC come rappresentati nel PTCP.
3. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 41 delle NA del PTCP.
4. La pianificazione comunale, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni contenute nel suddetto articolo del PTCP, provvede nel RUE a specificare l'individuazione e la

disciplina delle aree in merito alla loro tutela e valorizzazione nonché alle attività e interventi ammessi in quanto compatibili con il miglioramento del regime idraulico e coerentemente alle disposizioni di cui all'art. 5 del PTCP (Rete ecologica polivalente di livello provinciale) che si intendono in questa sede richiamate.

#### **ART. 45 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, individuate graficamente nelle tavv. P1 e nella Tavola dei Vincoli, sono definite in relazione a caratterizzazioni paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. L'interesse paesaggistico-ambientale delle aree individuate è determinato dalla compresenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc.) che presentano particolare riconoscibilità. Corrispondono ai sub - ambiti di particolare interesse paesaggistico – ambientale (individuati dal PTCP) e ai sub ambiti di interesse paesaggistico ambientale (individuati dal PSC).
2. Per tali zone il PSC, in conformità agli indirizzi del PTCP 2010 e alle prescrizioni contenute nell'art. 42 delle sue Norme, persegue strategie di salvaguardia e tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario sia sotto il profilo degli ordinamenti colturali che sotto il profilo dell'azione antropica e si dà obiettivi di regolazione e controllo delle trasformazioni del suolo e degli aspetti naturali del paesaggio, prevedendo interventi di manutenzione, qualificazione e sviluppo agrituristico per le aziende agricole esistenti e limitando i nuovi insediamenti ed i nuovi interventi infrastrutturali anche finalizzati all'esercizio dell'attività produttiva agricola quando gli stessi comportano forti impatti ambientali.
3. Il RUE specificherà i parametri urbanistici ed edilizi relativi agli interventi di competenza alla pianificazione comunale, mentre per gli interventi di competenza sovracomunale la regolamentazione di dettaglio sarà quella definita nei singoli progetti d'intervento.

#### **ART. 46 - PARTICOLARI DISPOSIZIONI DI TUTELA DI SPECIFICI ELEMENTI CALANCHI, CRINALI**

1. Coincidono con i calanchi (comma 6 dell'Art.43 del PTCP) e con i crinali (commi 7; 8; 9; 10; 11; 12 dell'Art.43 del PTCP) del PTCP e sono individuati graficamente nelle Tavv. P1 e nella Tavola dei Vincoli del PSC. In tali aree si applica la normativa di cui all'art. 43 delle NA del PTCP 2010

#### **ART. 47 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA**

1. Le zone di tutela naturalistica, individuate graficamente nelle tavole P1 e nella Tavola dei Vincoli del PSC, riguardano aree caratterizzate da elementi fisici, geologici, morfologici, vegetazionali e faunistici di particolare interesse naturalistico e/o rarità, alle quali sono conferite finalità prioritarie di tutela dell'equilibrio ecosistemico e della biodiversità, di valorizzazione del paesaggio e di ricerca scientifica, da attuarsi attraverso:
  - a) il mantenimento e la ricostituzione delle componenti naturalistiche e degli equilibri naturali tra di esse;
  - b) una controllata fruizione per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
2. Il PSC recepisce le Zone di tutela naturalistica individuate dal PTCP. Nelle zone di cui al presente articolo si applicano le disposizioni contenute nei comma 2; 3 e 4 dell'art. 44 delle NA del PTCP.

#### **ART 48 - ZONE DI TUTELA AGRONATURALISTICA**

1. In territorio di Casina, in base al PTCP non sono presenti zone di tutela agronaturalistica.

### **TITOLO III – TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE**

#### **ART. 49 - OBIETTIVI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E LE RISORSE ARCHEOLOGICHE**

1. Il presente PSC assume in coerenza con il PTCP l'obiettivo di tutelare e valorizzare il sistema insediativo storico, nella sua complessità di componenti e relazioni, al fine di garantire il permanere della riconoscibilità della struttura storico-paesaggistica del territorio comunale e di promuoverne la conoscenza, sia attraverso interventi di conservazione che di riqualificazione.
2. Il PSC approfondisce l'analisi del sistema insediativo storico del proprio territorio e specifica la relativa disciplina di tutela e valorizzazione, verificando e integrando le individuazioni contenute nella tav. P5a e nello specifico Allegato 7 delle Norme di PTCP.

#### **ART. 50 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree del territorio comunale da sottoporre a specifiche campagne di indagine, in approfondimento delle linee guida dell'allegato 7 delle Norme di PTCP per valutare la potenzialità archeologica del territorio comunale.
2. Il PTCP distingue i beni di interesse storico-archeologico secondo le seguenti categorie:
  - a) complessi archeologici, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
  - b1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, aree le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;
  - b2) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico;
  - c) area di tutela dell'acquedotto romano;
  - d) aree di rispetto archeologico alla via Emilia e alle strade romane "oblique".
3. Il PTCP individua i beni di interesse storico-archeologico di cui alle lettere a), b1) e b2) e gli elementi di cui alle lett. c) e d) nella tav. P5a. Ulteriori aree meritevoli di tutela sono individuate nel Quadro Conoscitivo (Allegato 4) demandando ai Comuni la loro definizione definitiva (perimetrazione e disciplina di tutela). La catalogazione completa di tutti i beni d'interesse storico-archeologico individuati nel medesimo PTCP è contenuta nell'Allegato 7 delle Norme di PTCP. Nel territorio comunale non vengono evidenziati dal PTCP "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico".

#### **ART. 51 - CENTRI E NUCLEI STORICI**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela e valorizzazione di centri e nuclei storici, nonché delle loro eventuali aree d'integrazione storico paesaggistica. Per quanto riguarda i nuclei storici il presente Piano persegue finalità di tutela e valorizzazione non solo dei nuclei di rilevante interesse storico, equiparabili ai centri storici, ma anche dei nuclei d'impianto storico che mantengono solo la riconoscibilità della matrice storica dell'impianto

urbanistico ed una parziale permanenza dei caratteri storici degli edifici, in quanto rilevanti elementi testimoniali del sistema insediativo storico provinciale.

2. Il presente Piano individua i centri e nuclei storici nelle tavv. P1 e **nella Tavola dei Vincoli** catalogandoli secondo la casistica di cui all'art. 49 delle Norme PTCP secondo le seguenti tipologie :

- b. nucleo storico, costituito da tessuti edilizi agglomerati o non agglomerati di antica formazione in cui sono riconoscibili, seppure nell'originaria matrice prevalentemente agricola, anche spazi per usi pubblici o collettivi;
- c. nuclei storici relazionati tra loro dal punto di vista funzionale e/o percettivo;
- d. nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e storicamente connessi, anche se non contigui;
- e. nuclei di impianto storico

Tali individuazioni, rappresentate con apposito perimetro d'ambito e lettera specificativa della tipologia, nelle tavole del Censimento del Patrimonio Edilizio Urbano ed Extraurbano di valore storico - culturale – testimoniale: Analisi sullo stato di fatto dei nuclei storici da sottoporre a disciplina particolareggiata e dei nuclei d'impianto storico sono supportate da specifiche analisi di approfondimento rispetto al primo inventario di centri e nuclei storici del PTCP.

3. Complemento inscindibile dei nuclei storici di cui al precedente secondo comma sono le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistica rappresentate dagli spazi di relazione paesaggistica (funzionale e percettiva) con l'intorno caratterizzato sia da altre componenti il sistema insediativo storico che agro – forestali e fisico-morfologiche.

Le aree di integrazione storico-paesaggistica sono finalizzate anche alla conservazione e valorizzazione della visibilità del nucleo storico da spazi di uso pubblico, quali la viabilità.

4. Per i centri e nuclei storici e le aree d'integrazione storico-paesaggistica di cui ai precedenti commi (aree di integrazione che potranno essere cartografate in sede di redazione di RUE e POC), il RUE disciplinerà gli interventi di recupero e qualificazione attenendosi alle prescrizioni dettate ai successivi comma.

5. Fino all'approvazione della disciplina particolareggiata dei centri storici e nuclei d'impianto storico, da predisporre nel RUE, sono da conservare e valorizzare sia l'edificato storico, nella sua consistenza volumetrica e morfologica, che gli spazi che relazionano storicamente le diverse parti, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere previsti soltanto se ammessi dalla pianificazione vigente e se coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, come desumibili dalla cartografia storica e dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali.

6. Per quanto riguarda i nuclei d'impianto storico non equiparati ai centri storici, di cui al precedente secondo comma lettera e), devono essere individuati, conservati e valorizzati gli edifici e complessi edilizi che mantengono riconoscibili i caratteri storici, nonché la matrice storica complessiva del nucleo, sia per quanto attiene l'impianto urbanistico che la morfologia insediativa, anche riqualificando e valorizzando gli spazi d'uso pubblico e collettivo.

7. Per i nuclei storici individuati come "relazionati tra loro" (secondo comma, lettera c), devono essere conservati gli elementi e/o areali che ancora testimoniano le relazioni insediative storiche anche al fine di mantenere riconoscibile e valorizzare la leggibilità delle corrispondenze di tale insieme unitario.

8. Eventuali trasformazioni nell'area d'integrazione storico-paesaggistica devono essere motivate da esigenze di riqualificazione e risultare coerenti con l'assetto paesaggistico e la morfologia insediativa storica, dal punto di vista urbanistico, tipologico e formale. A tal fine si farà riferimento ai criteri progettuali di cui ai commi 8 e 9 del precedente art. 45.

9. Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

#### **ART. 52 - STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE E STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE**

1. Le aree ricadenti in tali ambiti sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 50 delle NA del PTCP che il PSC recepisce.
2. Il presente Piano individua strutture insediative storiche non urbane in corrispondenza delle emergenze di: "Castello di Sarzano"; "Castello di Leguigno"; "Chiesa di Leguigno"; "Oratorio di Beleo"; "Castello di Paullo"; "Chiesa di Paullo"; "Chiesa di Pianzo".

#### **ART. 53 - VIABILITÀ STORICA**

1. La viabilità storica è definita dalla sede storica dei percorsi, comprensiva degli slarghi e delle piazze, nonché dai relativi elementi di pertinenza e di arredo ancora presenti.
2. Il presente Piano attribuisce agli elementi di cui al comma 1 interesse storico-testimoniale e ne persegue la tutela e valorizzazione, da attuarsi attraverso:
  - a) il mantenimento e il ripristino dei tracciati e delle relazioni con le altre componenti storiche e/o paesaggistiche;
  - b) l'utilizzo dei percorsi per la fruizione dei luoghi, anche turistico-culturale;
  - c) la conservazione degli elementi di pertinenza e di arredo.
3. Il PTCP contiene nella tav. P5a l'individuazione della viabilità storica alla scala territoriale e stabilisce i criteri generali di tutela, articolandoli in base alla funzione assunta attualmente dai tracciati storici; tali criteri sono fatti propri dal presente PSC che ha integrato il PTCP con l'individuazione della viabilità storica alla scala locale.
4. La viabilità storica è disciplinata nel RUE in conformità alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 51 delle NA del PTCP che si intende in questa sede richiamato.

#### **ART. 54 - ZONE GRAVATE DA USI CIVICI**

1. Le aree gravate da usi civici, ove individuate nel PSC o nel RUE, sono zone sottoposte a speciali regimi giuridici di antico diritto che, per l'importanza assunta nella costruzione storica del territorio provinciale, rivestono particolare interesse storico-testimoniale.

I Comuni interessati nel tempo dall'esistenza di usi civici, di cui all'Allegato 7 delle Norme di PTCP, devono verificare l'attuale sussistenza di tali regimi giuridici sul proprio territorio.
2. Il PSC dei Comuni di cui al primo comma deve contenere la perimetrazione delle rispettive aree gravate da usi civici, nonché la documentazione atta a dimostrare le verifiche effettuate. Nel territorio comunale di Casina risulta presente un'area "gravata da usi civici".
3. In tale area vanno osservate le seguenti prescrizioni fatti salvi vincoli più restrittivi discendenti dall'applicazione delle altre prescrizioni del presente PSC:
  - a) va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale storica e della caratterizzazione paesaggistica;
  - b) gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale storica e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;
  - c) qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione provinciali, regionali o nazionali, e deve essere complessivamente coerente con le predette organizzazione territoriale storica e caratterizzazione paesaggistica;

d) la valorizzazione dell'interesse storico-testimoniale delle zone gravate da usi civici può essere attuata con l'individuazione di forme di fruizione tematica compatibili con i diritti derivati da tali regimi giuridici.

#### **ART. 55 - SISTEMA DELLE BONIFICHE STORICHE E SISTEMA STORICO DELLE ACQUE DERIVATE E DELLE OPERE IDRAULICHE**

1. Il sistema delle bonifiche storiche interessa le aree agricole la cui organizzazione territoriale, costituita da sistema idrografico e sistema insediativo storico (edificato, viabilità e percorsi, compresi poderali ed interpoderali), mantiene sostanzialmente riconoscibile l'assetto assunto in seguito alle bonifiche storiche che hanno interessato la pianura reggiana.

Si tratta dunque di ambiti agricoli che rivestono particolare interesse storico-testimoniale.

2. Il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche riguarda invece elementi presenti sull'intero territorio provinciale ed è costituito dalle componenti storiche legate alla gestione ed utilizzo delle acque, quali: canali storici ed eventuali alvei abbandonati, nonché strutture e manufatti idraulici quali molini ed altri opifici, impianti di risalita, argini, ponti-canali, chiuse, sbarramenti.

3. Il PTCP individua nella tav. P5a la perimetrazione delle aree interessate dal sistema delle bonifiche storiche e nell'Allegato 7 delle sue Norme i principali canali che caratterizzano l'assetto storico-paesaggistico alla scala territoriale.

4. Il territorio comunale di Casina non è direttamente interessato dal sistema delle bonifiche storiche e dal sistema storico delle aree derivate e delle opere idrauliche ad esso relativi se non per la presenza del Mulino di Leguigno.

5. Il RUE, in sede di stesura della disciplina particolareggiata, approfondisce la conoscenza del sistema storico delle acque derivate ed opere idrauliche e sottopone infrastrutture e manufatti idraulici di rilevanza storica a specifica disciplina nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) riguardo ai canali storici vanno evitati interventi di modifica del tracciato o interrimento;

b) per i manufatti idraulici d'interesse storico, sia correlati al funzionamento dei canali che del sistema idraulico infrastrutturale di supporto o isolati e non più funzionali, e gli edifici e complessi correlati all'utilizzo storico delle acque (molini ed altri opifici), devono essere previsti interventi conservativi;

c) i manufatti idraulici d'interesse storico tuttora in utilizzo, pur sottoposti ad interventi di tipo conservativo, dovranno comunque ammettere eventuali opere finalizzate all'ottimizzazione del funzionamento idraulico.

#### **ART. 56. SISTEMAZIONI AGRARIE TRADIZIONALI**

1. Le sistemazioni agrarie tradizionali sono caratterizzate da coltivazioni, assetti ed elementi identificativi del paesaggio rurale tradizionale, fra i quali i prati stabili, i prati-pascoli, le sistemazioni agro-paesaggistiche e gli elementi residui di "piantate", le siepi e formazioni lineari di versante, nonché eventuali piante e filari tutelati o meritevoli di tutela.

2. Il PTCP individua nella tav. P5a tra le "Strutture insediative territoriali storiche non urbane", le aree interessate da sistemazioni agro-paesaggistiche e/o appoderamenti afferenti le principali ville e corti agricole, nonché nella tav. P5b le piante e i filari tutelati o meritevoli di tutela.

3. Il PSC recepisce ed integra le individuazioni del PTCP, ed anche se non specificatamente cartografati, tutela le sistemazioni agrarie tradizionali, quali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il valore identitario dei luoghi, con particolare attenzione all'identificazione delle aree interessate da coltivazioni agrarie tradizionali, tra cui i prati stabili e prati-pascoli, al fine di evitare la previsione di trasformazioni che possano compromettere la permanenza di tali coltivazioni, nonché al riconoscimento di residui di sistemazioni agro-paesaggistiche ed altri elementi da conservare.

4. Il RUE incentiva la conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali sia attraverso la disciplina del territorio rurale, in particolare per quanto attiene gli ambiti periurbani e di rilievo paesaggistico, in quanto risorse strategiche per la multifunzionalità dell'azienda agricola, sia con la specifica disciplina di tutela relativa agli assetti ed elementi del paesaggio rurale tradizionale di cui al precedente comma.

#### **ART. 57. VIABILITÀ PANORAMICA**

1. Il presente Piano individua nella Tavola dei Vincoli la viabilità panoramica che interessa il territorio comunale.
2. Il PSC aggiorna e integra l'individuazione della viabilità panoramica rappresentata nella Tav. P5a del PTCP ed assume a fondamento delle proprie scelte pianificatorie gli indirizzi di cui ai commi 3 – 4 – 5 dell'art.55 del PTCP.

## **TITOLO IV – LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ DEI TERRENI**

### **ART. 58 - DISPOSIZIONI GENERALI PER SICUREZZA IDROGEOLOGICA**

1. Il presente PSC, in armonia con il PTCP, persegue finalità prioritarie di protezione di abitati, infrastrutture, luoghi e ambienti di pregio paesaggistico, culturale e ambientale interessati da fenomeni di dissesto, nonché di riqualificazione e tutela delle caratteristiche e delle risorse del territorio; a tali fini le presenti Norme:
  - a) regolamentano gli usi del suolo nelle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico;
  - b) definiscono indirizzi alla programmazione a carattere agricolo-forestale per interventi con finalità di protezione idraulica e idrogeologica;
  - c) individuano criteri e indirizzi per la programmazione e la realizzazione degli interventi di manutenzione da applicare alle opere, agli alvei, ai versanti e al territorio dell'ambito interessato;
  - d) individuano criteri e indirizzi per la programmazione e la realizzazione di nuove opere in considerazione dei caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici dei luoghi.
2. La delimitazione delle aree interessate da dissesto, articolate nelle classi di cui ai successivi artt. 59, 60, 61, è rappresentata cartograficamente nelle tavole dello studio geologico-sismico e vengono riportate per quanto attiene i calanchi, le frane attive, le frane quiescenti, le frane stabilizzate, i terrazzi di tipo b1 e b2 e di ordine b3 o maggiore di b3 e conoidi c1 e c2 nelle tavole P1 e nella Tavola dei Vincoli, oltre che nelle tavole del quadro conoscitivo relative allo studio geologico-sismico.

### **ART. 59 - ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA FENOMENI DI DISSESTO E INSTABILITÀ**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto individuate negli elaborati cartografici come segue :
  - a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6);
  - b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi (sb).
2. Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità si applica la normativa di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010.

### **ART. 60 - ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA DISSESTO IDRAULICO**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua delimitate nella tav. P6 del PTCP e nelle tavole di progetto del presente PSC.
  - a) Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
  - b) Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
  - c) Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, e trasporto di massa sui conoidi:
  - d) Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette, o parzialmente protette, da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata e elevata),

- e) Cn, aree di conoidi inattive, non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa – (pericolosità media o moderata),
2. Qualora alle delimitazioni di cui al comma 1 del presente articolo si sovrapponevano le perimetrazioni delle Fasce Fluviali, si intendono prevalenti, in termini di limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo, le norme sulle Fasce Fluviali di cui al titolo V parte II delle presenti Norme.
  3. Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da dissesto idraulico si applica la normativa di cui all'art.58 delle NA del PTCP.

#### **ART. 61 - ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA POTENZIALE INSTABILITÀ**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle aree potenzialmente instabili delimitate nella tav. P6 del PTCP corrispondenti a:
  - a) coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi s.l., depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti, anche in sito, fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, soliflusso, piccole frane superficiali, ecc. conoidi di deiezione;
  - b) frane stabilizzate naturalmente e relitte compresi i relativi coronamenti;
  - c) zone interessate da marcati fenomeni erosivi (di piede, di versante, aree soggette a ruscellamento concentrato e/o diffuso, ecc.).
2. In tali zone valgono le medesime disposizioni in tema di frane quiescenti di cui all'art. 57, commi 5, 6, 7 delle NA di PTCP.

#### **ART. 62 - ABITATI DA CONSOLIDARE O DA TRASFERIRE**

1. Nel comune di Casina non sono presenti abitati da consolidare e/o trasferire.

#### **ART. 63 - AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO (EX PS 267)**

1. Nel comune di Casina non sono presenti aree a rischio idrogeologico molto elevato.

#### **ART. 64 - MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA, PRATICHE AGRICOLE E GESTIONE FORESTALE NELLE AREE IN DISSESTO**

1. Il presente Piano ha l'obiettivo di promuovere gli interventi di manutenzione del territorio e delle opere di difesa, quali elementi essenziali per assicurare il progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale e paesaggistica del territorio; in particolare di mantenere:
  - a) in buono stato idraulico e ambientale il reticolo idrografico, eliminando gli ostacoli al deflusso delle piene in alveo e in golena;
  - b) in buone condizioni idrogeologiche e ambientali i versanti;
  - c) in piena funzionalità le opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e idrogeologica e di garantire: la funzionalità degli ecosistemi; la tutela della continuità ecologica; la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone.
2. Gli interventi di manutenzione dei versanti e delle opere di consolidamento o protezione dai fenomeni di dissesto devono tendere al mantenimento di condizioni di stabilità, alla protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, al trattenimento idrico ai fini della riduzione del deflusso superficiale e dell'aumento dei tempi di corrivazione. In particolare privilegiano il ripristino di boschi, la ricostituzione di boschi degradati e di zone umide, i reimpianti, il cespugliamento, la semina di prati e altre opere a verde. Sono inoltre effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni e le caratteristiche naturali degli ecosistemi e quelle paesistico-ambientali proprie dell'ambito di intervento.

3. Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese fino a 5 metri.
4. Nella definizione di Programmi di intervento in agricoltura e nella gestione forestale sono considerati prioritari interventi finalizzati a:
  - a) migliorare il patrimonio forestale esistente;
  - b) governare l'instaurarsi delle successioni naturali in atto nei terreni abbandonati dall'agricoltura e garantire l'equilibrio bosco-radura nelle aree ad alto grado di boscosità;
  - c) monitorare e controllare le successioni naturali al fine di evitare condizioni di dissesto conseguenti all'abbandono;
  - d) gestire e realizzare le adeguate sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
  - e) incrementare la forestazione naturalistica lungo le aste fluviali;
  - f) mantenere una opportuna copertura erbacea nelle colture specializzate collinari (viticoltura e frutticoltura);
  - g) realizzare interventi coordinati di tipo estensivo (forestazione ed inerbimenti) a completamento di opere o interventi di tipo intensivo;
  - h) realizzare interventi intensivi, ove possibile, attraverso le tecniche di ingegneria naturalistica;
  - i) conseguire effetti di stabilizzazione e consolidamento dei terreni, anche mediante azioni di natura agro-ambientale e forestale.
5. Ai fini della salvaguardia e del ripristino delle condizioni di equilibrio del sistema idrogeologico e forestale, gli Enti competenti adottano i criteri e gli indirizzi di buona pratica agricola, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e di consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena, attraverso una valorizzazione della realtà agricola diffusa sul territorio, in particolare per la difesa idraulica e idrogeologica, anche alla luce delle Linee guida di cui all'Allegato 12 alle Norme di PTCP.

#### **ART. 65. PROCEDURE A FAVORE DELLA RILOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI IN AREE IN DISSESTO**

1. Il Comune, mediante l'adozione di apposite varianti al PSC, può individuare ambiti di nuovo insediamento, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori interessati dai dissesti come cartografati nelle tavv. P6 del PSC. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili. Il PSC promuove azioni/progetti incentivanti per la delocalizzazione degli immobili eventualmente presenti nelle zone di cui sopra, in coerenza con la normativa vigente in materia e con le modalità previste dall'art.18 bis del PAI.

## **TITOLO V – FASCE FLUVIALI E RISCHIO IDRAULICO**

### **ART. 66. FINALITÀ GENERALI, AMBITO TERRITORIALE ED EFFETTI**

1. Il presente Piano, recepisce ed integra, nelle tavv. P1 e nella Tavola dei Vincoli, la delimitazione delle Fasce Fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in conformità a quanto definito nella Tav. P7 del PTCP.
2. Limitatamente alle fasce integrate o estese dal presente Piano, le prescrizioni di cui al presente titolo sono immediatamente vincolanti per le Amministrazioni, gli Enti pubblici ed i soggetti privati. Sono fatti salvi gli interventi già autorizzati rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati alla data di adozione del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### **ART. 67. CLASSIFICAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI**

1. Nella tav. P7 del PTCP e nelle tavole di progetto del PSC le Fasce Fluviali sono classificate come segue:
  - a) Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" Titolo II delle Norme di Attuazione del PAI, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
  - b) Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera produce gli effetti di aggiornamento del PTCP per il tracciato di cui si tratta.
  - c) Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.
2. Nelle Fasce Fluviali si applica la normativa di cui agli artt. 66 (Fascia A), 67 (Fascia B), 68 (Fascia C) delle NTA del PTCP.

### **ART 68. ELIMINATO**

### **ART 69. ELIMINATO**

### **ART 70 - ELIMINATO**

### **ART 71 ELIMINATO**

### **ART. 72. INVARIANZA ED ATTENUAZIONE IDRAULICA E COMPITI DELLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI**

1. Il PSC in conformità al PTCP promuove su tutto il territorio provinciale il principio dell'invarianza idraulica e favorisce gli interventi che affrontano la problematica nella trasformazione urbanistica, per compensare gli effetti idraulici dell'impermeabilizzazione del suolo e della

conseguente riduzione del tempo di corrivazione e aumento delle portate dei corsi d'acqua, in linea con quanto disposto dall'Autorità di bacino del fiume Po.

2. Nei territori che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, individuate dai Comuni e, comunque, per quelle già censite dallo Studio dell'Autorità di Bacino "Sottoprogetto SP 1.4 - Rete idrografica minore naturale e artificiale", nonché dal PTCP "Aree storicamente inondate dal 1936 al 2006", di cui all'Allegato 6 del QC, i Comuni, nell'ambito della elaborazione del PSC, insieme ai soggetti gestori che operano in ambito di bacino scolante, ai fini di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua e al fine della corretta gestione del rischio idraulico, prescrive **quanto riportato ai commi 2 e 3 dell'art. 69 del PTCP.**

#### **ART. 73 - MANUTENZIONE, REGIMAZIONE E DIFESA IDRAULICA, INTERVENTI DI RINATURAZIONE, PRATICHE AGRICOLE E GESTIONE FORESTALE**

1. Il PTCP ed il presente PSC condividono l'obiettivo di promuovere gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di modificazione delle opere idrauliche allo scopo di mantenere la piena funzionalità delle opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e a garantire la funzionalità ecologica degli ecosistemi, la tutela della continuità ecologica, la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone; di migliorare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardando la vegetazione di ripa, con particolare riguardo alla varietà, alla tutela degli habitat caratteristici secondo le disposizioni di cui all'art. 5 delle Norme PTCP per l'attuazione della Rete Ecologica polivalente; di eliminare gli ostacoli al deflusso della piena in alveo e in golena.
2. In coerenza con il PTCP, il PSC recepisce gli indirizzi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 71 del medesimo PTCP.

#### **ART. 74 - OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 68 e 69 (Fascia di deflusso e Fascia di esondazione), all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.
2. A tal fine, i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità di bacino, secondo quanto previsto dall'apposita direttiva in materia.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui all'apposita Direttiva dell'Autorità di bacino.

#### **ART. 75 - DISPOSIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PER GLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Il PSC, il RUE e il POC applicano la normativa di cui all'art.73 del PTCP, in merito alle disposizioni per la pianificazione urbanistica e per gli interventi edilizi ricadenti in aree interessate dalle fasce A e B.

#### **ART. 76 - PROCEDURE A FAVORE DELLA RILOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI IN AREE A RISCHIO IDRAULICO**

1. Il Comune, mediante l'adozione di apposite varianti al PSC, può individuare ambiti di nuovo insediamento, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti ricadenti all'interno delle

Fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale promuovono azioni/progetti incentivanti per la delocalizzazione degli immobili eventualmente presenti nelle zone di cui sopra, in coerenza con la normativa vigente in materia e con le modalità previste dall'art.18 bis del PAI.

## **TITOLO VI - PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

### **ART. 77. RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E MICROZONAZIONE SISMICA**

1. La “Carta degli effetti attesi” (tav.P10) ha l’obiettivo di perseguire la riduzione del rischio sismico e di agevolare gli adempimenti dei Comuni in materia, definendo gli scenari di pericolosità sismica locale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti di sito e di altri tipi di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. Il presente Piano prevede tre livelli di approfondimento in conformità alle disposizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di microzonazione sismica, a seconda delle finalità e delle applicazioni, nonché degli scenari di pericolosità locale. Le indagini effettuate, per il livello di approfondimento in capo al PSC, nella Relazione Geologica Sismica che indica il livello di approfondimento eseguito, le indagini effettuate ed i risultati ottenuti, lo studio geologico-sismico corredato da una Cartografia di microzonazione sismica semplificata, costituiscono riferimento tecnico per i tre livelli di approfondimento di cui agli Allegati alla Del.A.L. n.112/2007 “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”.
3. Il PSC, in coerenza degli esiti delle valutazioni operate nello studio geologico sismico, per le parti del territorio che risultano maggiormente esposte a pericolosità sismica, fornisce per gli ambiti di trasformazione con apposite schede d’ambito, prescrizioni e indirizzi necessari alla progettazione degli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE) ai quali compete la disciplina attuativa delle trasformazioni del territorio considerato.
4. Le indagini realizzate negli approfondimenti comunali possono fornire anche indicazioni per la scelta localizzativa degli edifici, loro tipologia e per la progettazione preliminare degli interventi. Restano ferme le indagini e gli studi integrativi richiesti per la progettazione e la realizzazione delle opere.
5. Per l’attuazione degli interventi relativi agli ambiti di cui alle schede del PSC allegate alle presenti Norme, si dovrà ottemperare alle prescrizioni specifiche inserite nelle schede di microzonazione sismica contenute nelle schede di analisi di fattibilità geologica – azione sismica degli ambiti e nella Valsat e che in sede di POC vengano definiti, in riferimento ai livelli di pericolosità sismica locale, di cui a specifico elaborato, i livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana nonché di rischio d’ambito, dettandone le più opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica. Tali norme saranno indicativamente basate sui seguenti parametri: altezza massima periodo fondamentale edifici, utilizzazione territoriale e fondiaria, distanze: tra edifici e da confini stradali, larghezza stradale, dotazioni, geometrie e logistica di parcheggi e di verde, geometrie di tali spazi pubblici, caratteristiche costruttive e logistiche delle infrastrutture a rete.
6. Altri aspetti relativi all’approfondimento di analisi delle problematiche sismiche, di verifica di fattibilità e di specificazione di modalità di intervento dovranno essere oggetto di elaborazioni tecniche da sviluppare nell’ambito del POC.

## **TITOLO VII – TUTELA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

### **ART. 78 - DISPOSIZIONI GENERALI E ARTICOLAZIONE DELLE NORME INERENTI LA TUTELA DELLA RISORSA IDRICA**

1. Il PSC, in conformità con il PTCP persegue i seguenti obiettivi in merito alla tutela della risorsa idrica:
  - a) obiettivi di qualità ambientale per i corpi idrici significativi superficiali e sotterranei;
  - b) obiettivi di qualità per i corpi idrici a specifica destinazione;
  - c) obiettivi di tutela quantitativa attraverso l'equilibrio del bilancio idrico ed il mantenimento del deflusso Minimo Vitale (DMV) nei corsi d'acqua.
2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra in tutto il territorio comunale si applicano gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui al Titolo VII delle NA del PTCP.

### **ART. 79 - ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI**

1. Per le “zone di protezione delle acque superficiali” valgono le disposizioni dell'art. 46 delle norme dal PTA come specificato ed integrato con le disposizioni **di cui all'art. 83 del PTCP**.

### **ART. 80 - ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE IN TERRITORIO COLLINARE- MONTANO**

1. Le “zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare-montano” comprendono:
  - a) le aree di ricarica, per le quali sono individuate:
    - “rocce magazzino”, in esito degli approfondimenti condotti in sede del presente Piano ai sensi dell'art. 48, comma 2 delle norme PTA.
    - le aree di possibile alimentazione delle sorgenti.
  - b) le emergenze naturali della falda (sorgenti).
2. Fatte salve le disposizioni delle norme del PTA regionale, per le aree di ricarica valgono le disposizioni di cui all'art. 82 comma 3, lettere a), b), c), d) punto 1 e d) punto 4 delle norme PTCP; per le aree di possibile alimentazione delle sorgenti valgono anche le disposizioni di cui all'art. 82 comma 4, lettere a), b), c), e) delle norme PTCP.

### **ART. 81 - MISURE PER LA TUTELA QUANTITATIVA DELLA RISORSA IDRICA**

1. L'insieme delle misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica ha l'obiettivo di assicurare gli usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche e l'equilibrio del bilancio idrico, in ottemperanza a quanto richiesto dal D.Lgs.152/06, ed è contenuto nel Titolo IV delle norme del PTA e nelle ulteriori disposizioni dell'**art. 85 del PTCP al quale si rimanda**.

### **ART. 82 - RIUTILIZZO DELLE ACQUE REFLUE**

1. Le misure per il riutilizzo delle acque reflue sono disciplinate al Titolo IV cap. 3 delle norme del PTA regionale, al quale si rimanda.

## **TITOLO VIII – AREE PROTETTE E RETE NATURA 2000**

### **ART. 83 - SISTEMA PROVINCIALE DELLE AREE PROTETTE**

1. Finalità primarie del sistema provinciale delle Aree Protette recepite nel PSC sono la tutela, la conservazione, il miglioramento e la valorizzazione degli ecosistemi naturali e seminaturali, in considerazione dei valori ecologici, scientifici, educativi, culturali, ricreativi, estetici ed economici che esse racchiudono, da perseguirsi mediante gli strumenti di pianificazione e programmazione regionale, provinciale, comunale e dell'area protetta, nonché gli specifici strumenti di gestione. Il Sistema delle aree naturali protette costituisce la struttura portante della rete ecologica di livello provinciale di cui all'art. 5.
2. Il sistema delle Aree Protette localizzate nel comune di Casina è individuato nella Tavola dei Vincoli; per queste aree il PSC si conforma all'art. 88 del PTCP.

### **ART. 84 - RETE NATURA 2000**

1. Negli ambiti di tutela del sistema di Rete Natura presenti nel territorio comunale di Casina, si applica la normativa di cui all'art. 89 delle NTA del PTCP 2010

### **ART. 85 - IMPIANTI E LINEE PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Le fasce di rispetto ed i corridoi di fattibilità per gli impianti e le linee per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.
2. Il PSC recepisce gli impianti e le linee elettriche esistenti con le relative fasce di rispetto, individua - ove previsti - i corridoi di fattibilità di interesse sovracomunale ed introduce gli aggiornamenti derivanti dai programmi di sviluppo delle linee di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, in conformità alle disposizioni di cui alla legislazione vigente ed alle direttive di cui all'articolo 91 delle NA del PTCP.
3. La fascia di rispetto viene definita nel PSC per tutti gli impianti e le linee costruiti od autorizzati, con tensione superiore o uguale a 15.000 volt in relazione alle caratteristiche della linea al fine di assicurare il raggiungimento dell'“obiettivo di qualità” per l'esposizione della popolazione al campo magnetico di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008.
4. In cartografia di PSC oltre alla DPA (distanza di prima approssimazione) relativa al valore di 3  $\mu$ T viene indicata, a fini cautelativi, anche la “fascia di attenzione” corrispondente al valore di 0,2  $\mu$ T, contemplata dal capo IV della DGR 197/2001 oggi abrogato.

### **ART. 86 - ZONE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI**

1. Il PTCP individua, nella Tav. P13, le zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero di rifiuti presenti nel territorio comunale di Casina.
2. Sono considerati impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti rispettivamente:
  - gli impianti per l'esercizio delle attività di smaltimento di cui alla Tab. B – parte IV del DLgs 152/2006;
  - gli impianti per l'esercizio delle attività di recupero di cui alla Tab. C – parte IV del DLgs 152/2006.
3. Nelle zone di cui al 1 comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 92 delle NA del PTCP.

#### **ART. 87 - ZONE DI PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP, tutela dall'inquinamento luminoso le Aree naturali protette ed i siti di Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale e le aree di collegamento ecologico.
2. Nelle aree di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di protezione definite dalla Legge Regionale 19/2003 e dalla DGR 1688/2013 nonché dall'art. 93 delle N.A. del PTCP.

#### **ART. 88 - LIMITAZIONI D'USO IN MATERIA DI INCENDI BOSCHIVI**

1. Il PSC, in coerenza con il PTCP, tutela i terreni boscati e i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal suolo, applicando le disposizioni di cui all'art. 94 del PTCP medesimo.

#### **ART. 89 - LIMITAZIONI RIGUARDANTI L'USO DI MEZZI MOTORIZZATI**

1. Relativamente alle zone ed elementi in cui sono richiamate le disposizioni del presente articolo, l'uso di mezzi motorizzati è soggetto alle limitazioni **di cui all'art.95 del PTCP.**

#### **ART. 90 - PROTEZIONE CIVILE**

1. Il comune di Casina ha approvato il Piano Comunale di Protezione Civile con delibera di giunta n° 4 del 31/01/2006

#### **ART. 91 - INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE**

1. Nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico comma 2 lett. a), b1) e b2), nelle zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione, nelle zone di tutela naturalistica, e nelle zone di tutela agronaturalistica, vale la prescrizione per cui è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.
2. Il RUE provvede anche attraverso apposite disposizioni o il rinvio a specifici piani di arredo urbano, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli pubblicitari.

## **TITOLO IX – REGOLAMENTAZIONE DEGLI AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **ART. 92 –CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE : TERRITORIO URBANIZZATO URBANIZZABILE E RURALE – PERIMETRAZIONI**

1. Ai sensi dell'art.28 comma 2 della L.R. 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale. Il territorio urbanizzato è individuato come il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi.  
La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole 1 del PSC.  
Non è consentita la classificazione di edifici singoli o in piccoli agglomerati isolati, ancorché non più funzionali all'attività agricola, come territorio urbanizzato o urbanizzabile. E' fatto salvo il territorio urbanizzato ed urbanizzabile individuato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del presente Piano.
2. Ai sensi della lett.e del citato comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000 e del relativo Allegato, all'interno del territorio urbanizzato il PSC identifica, nella Tav. P1, il centro storico, gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti da riqualificare, gli ambiti specializzati per attività produttive, il sistema delle dotazioni territoriali ed i servizi pubblici.
3. All'interno del territorio urbanizzabile il PSC identifica, nella Tav. P1, gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e le relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive e per servizi pubblici.
4. Le perimetrazioni introdotte dal PSC sono vincolanti per la definizione degli interventi in sede di POC, fatto salvo che non è considerata variante al PSC la lieve rettifica della perimetrazione effettuata in sede di POC a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi.

### **ART. 93 -DIMENSIONAMENTO E CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PSC RIGUARDO ALLE PREVISIONI DI SVILUPPO DELLA FUNZIONE RESIDENZIALE E DELLE FUNZIONI COMPLEMENTARI**

1. Sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo illustrate nel documento preliminare e nella "Relazione Illustrativa ", il PSC definisce previsioni di sviluppo urbano per un dimensionamento programmato dell'offerta abitativa nel periodo di riferimento di 15 anni di 475 alloggi corrispondenti a  $475 \times 100 = 47.500$  MQ di superficie utile .
2. la prima variante al PSC pur confermando il fabbisogno abitativo a suo tempo stimato riduce il dimensionamento e la capacità insediativa del Piano portando il primo a 399 alloggi e la seconda a 486 alloggi con pezzatura media di 100 mq di SU per alloggio.
3. Il dimensionamento del PSC si attua, in parte attraverso l'attribuzione e la realizzazione di diritti edificatori privati, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana, e in parte attraverso l'utilizzo di diritti edificatori che il PSC pone nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, per pubblica finalità, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e alla delocalizzazione dei volumi incongrui, come specificato nelle schede normative d'ambito e nelle presenti Norme.
4. Per edilizia residenziale sociale (ERS) si intende prioritariamente: alloggi in locazione permanente (o di durata almeno venticinquennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Ciò peraltro non esclude che possa rientrare nelle politiche per l'ERS anche la realizzazione di quote di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato. A tale riguardo l'Amministrazione Comunale assumerà per ciascun ambito le proprie determinazioni in sede di elaborazione del POC.

5. Con riferimento al dimensionamento programmabile di cui al primo comma, il PSC assume fin d'ora l'obiettivo che una parte delle residenze sia comunque costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e di determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli.
6. In ciascun POC sarà determinata l'offerta di ERS programmata negli ambiti per nuovi insediamenti ed eventualmente negli ambiti interessati da P.P. confermati dal PRG previgente ma non ancora attivati alla data di adozione del PSC.

#### **ART. 94 DIMENSIONAMENTO E CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PSC RIGUARDO ALLE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

1. Il PSC, sulla base delle analisi e considerazioni sviluppate nella Relazione illustrativa, e di quanto riportato al precedente art. 93 relativamente al dimensionamento del PSC e alla sua capacità insediativa teorica, assume i seguenti valori di riferimento per il dimensionamento complessivo delle dotazioni territoriali ed il sistema dei servizi pubblici:

- popolazione di riferimento al momento dell'elaborazione del PSC: pari a quella anagrafica al 31-12-07, ossia 4.457 abitanti;

- popolazione residente teorica all'orizzonte temporale di riferimento del PSC 1^ Variante (anno 2022): in caso di piena attuazione dello sviluppo residenziale programmato: = 5.770 abitanti teorici.

2. In materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, la dotazione - obiettivo di PSC è stabilita pari a 55 mq. per abitante. Pertanto, la dotazione obiettivo complessiva è pari a mq 245.135 in rapporto alla popolazione attuale mentre, è pari a mq. 317.350 in rapporto alla popolazione teorica prevista all'orizzonte temporale di riferimento.
3. Poiché al momento dell'elaborazione del PSC risultano già attuate, o in corso di attuazione sulla base di convenzioni urbanistiche approvate, aree per attrezzature e spazi collettivi per circa 540.000 mq, la dotazione obiettivo è già raggiunta.
4. Pur senza escludere, ove occorra, il ricorso alle procedure di esproprio, si prevede di ottenere le aree per dotazioni territoriali di progetto, prioritariamente attraverso l'attribuzione alle aree medesime, di diritti edificatori ed il trasferimento di tali diritti edificatori con la conseguente acquisizione gratuita delle aree attraverso l'attuazione degli ambiti a strumento urbanistico attuativo e ad inserimento nel POC.
5. Il POC, con riferimento all'arco temporale della propria validità, definisce un programma di sviluppo delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi e definisce gli obiettivi di dotazioni da perseguire con riferimento ai diversi tipi di servizi.

Nella definizione di tali dotazioni - obiettivo, il POC formula un'articolazione e differenziazione delle dotazioni obiettivo di cui al precedente punto 2, attenendosi, ai seguenti indirizzi orientativi, pur potendo discostarsene motivatamente:

- attrezzature scolastiche: 5 mq. per abitante
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose 10 mq. per abitante
- spazi verdi e attrezzature sportive: 35 mq. per abitante
- parcheggi pubblici: 5 mq. per abitante

6. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:
  - delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;

- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate dotazioni ecologiche.

7. Ai fini dello sviluppo equilibrato delle dotazioni e del raggiungimento degli obiettivi, il POC:

- verifica lo stato dei servizi e delle aree pubbliche in ciascuna località, in termini quantitativi e qualitativi e individua le principali esigenze;
- sulla base dello stato dei servizi, definisce, per ciascun intervento di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana che si intende mettere in attuazione, il tipo di attrezzature e servizi pubblici da realizzare da parte dei soggetti attuatori, l'eventuale quantità di aree da cedere anche al di sopra dei valori minimi di cui al punto seguente, nonché, ove occorra, la localizzazione di tali aree (orientativa o vincolante, a seconda delle esigenze, a discrezione del POC stesso);
- individua gli eventuali ulteriori interventi (acquisizione o esproprio di aree, sistemazione di aree, realizzazione di attrezzature....) da attuarsi direttamente da parte del Comune nell'arco di validità del POC stesso, la relativa quantificazione di spesa di massima e le previsioni di finanziamento.

8. Concorso alla realizzazione delle dotazioni: direttive al RUE e al POC. Per tutti gli interventi edilizi il RUE e il POC, ciascuno con riguardo agli interventi di propria competenza, stabiliscono a carico dei soggetti attuatori l'onere della realizzazione e cessione al Comune di una quantità minima di aree per attrezzature e spazi collettivi.

Tale quantità minima potrà essere articolata in relazione ai tipi di ambiti, ai tipi di interventi e ai tipi d'uso. In ogni caso, considerando che l'abitante teorico corrisponda mediamente a 37 mq. di Superficie edificabile, negli ambiti per nuovi insediamenti tale quantità non potrà comunque essere inferiore a 60. mq. ogni 100 mq. di Superficie edificabile.

9. Sono esenti da tale onere i soli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico, nonché gli interventi nell'ambito di PUA già approvati al momento dell'adozione del PSC, per i quali valgono i relativi obblighi di convenzione.

10. In applicazione dell'art. A-26 comma 7 lettere a) e c), della L.R. 20/2000, il RUE stabilisce i casi e le condizioni in cui l'onere di cui al presente articolo può essere monetizzato, nei limiti degli interventi edilizi disciplinati dal RUE stesso.

11. Negli interventi programmati dal POC ricadenti negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare tali quantità minime devono essere effettivamente realizzate e cedute, non potendo essere monetizzate. E' compito del POC stabilire inoltre, per ogni intervento o comparto, la quota di aree da sistemare a parcheggio pubblico e la quota da sistemare a verde pubblico ovvero da destinare ad altri tipi di servizi. Qualora siano previsti nel POC interventi ricadenti nei centri storici o negli ambiti consolidati, il POC stesso stabilisce gli eventuali casi di possibile monetizzazione parziale o totale

12. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura superiore ai 60 mq. ogni 100 mq. di Superficie Utile la convenzione del PUA dovrà prevedere la cessione gratuita di tali quantità eccedenti, con l'onere della loro

sistemazione a carico dell'Amministrazione comunale, oppure concordandola a carico dei soggetti attuatori eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

13. Gli oneri introitati in forma monetaria ai sensi del presente punto sono finalizzati alla manutenzione delle dotazioni preesistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC.

#### **ART. 95 CRITERI E DIMENSIONAMENTO DEL PSC RIGUARDO ALLE PREVISIONI DI SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE E TERZIARIE SPECIALIZZATE E RELATIVE DOTAZIONI**

1. Il PSC definisce i criteri di localizzazione e dimensionamento delle previsioni per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie anche sulla base di una programmazione dell'offerta definita in forma associata fra i Comuni di Baiso, Casina, Canossa, Villa Minozzo e Vetto.
2. In base a tale programmazione sovracomunale, in comune di Casina vengono confermate le aree produttive esistenti del PRG previgente e si prevedono ampliamenti dell'area produttiva del Capoluogo e degli edifici artigianali, industriali, commerciali, ricadenti nei tessuti urbani consolidati da regolamentare nel RUE e nel POC.
3. Nel territorio comunale non si individuano ambiti idonei all'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR).
4. Il dimensionamento degli ambiti specializzati per attività produttive nel PSC è pari a MQ 12.720 di SU, di cui 6.660 mq negli ambiti in corso di attuazione del Capoluogo; 6.060 mq nell'ambito ATP del Capoluogo.
5. Oltre che negli ambiti specializzati, una quota di nuove superfici per attività commerciali di vicinato e di medio piccola dimensione e per attività artigianali compatibili, di servizio e terziarie potrà essere realizzata in forma distribuita negli ambiti da riqualificare e nel tessuto residenziale degli ambiti per nuovi insediamenti urbani in conformità a quanto stabilito nelle schede Normative allegate alle presenti norme e successivamente nel RUE e nel POC.

#### **ART. 96 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

1. Ai sensi del Capo A-II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC nelle tavv. P1 ,P2 e nella Tavola dei Vincoli individua e disciplina il Sistema insediativo storico di cui ai precedenti Artt. 51 – 52 – 53, costituito da:
  - Nuclei storici da sottoporre a disciplina particolareggiata nel RUE;
  - Nuclei di impianto storico da regolare con specifiche normative di tutela nel RUE;
  - Strutture insediative territoriali storiche non urbane
  - Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sottoposti all'intervento di restauro scientifico (RS) e/o restauro e risanamento conservativo (RRC), secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC;
  - Edifici di valore monumentale (EM) sottoposti nel RUE all'intervento di restauro scientifico (RS) e/o restauro e risanamento conservativo (RRC), secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC;
  - Edifici di interesse storico-architettonico (ES) sottoposti nel RUE all'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) o, quando fatiscenti o parzialmente demoliti, Ripristino tipologico (RT) equiparato all'intervento di Ristrutturazione edilizia (RE), come definita dalla L.R. 15/2013 e L.N. 164/2014, secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC;

- Edifici di valore ambientale (EA) sottoposti nel RUE all'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa o, quando fatiscenti o parzialmente demoliti, Ripristino tipologico (RT), equiparato all'intervento di Ristrutturazione edilizia (RE), come definita dalla L.R. 15/2013 e L.N. 164/2014, secondo le specifiche riportate nella disciplina particolareggiata del RUE o nel POC
- Edifici privi di interesse ma compatibili con l'ambiente storico sottoposti nel RUE all'intervento di ristrutturazione edilizia (RE)
- Edifici in contrasto con l'ambiente storico sottoposti nel RUE all'intervento di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione morfologico - architettonica, con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie eventualmente esistenti
- Viabilità storica sottoposta ad interventi di salvaguardia e valorizzazione

#### **ART. 97 - OBIETTIVI DEL PSC PER LA TUTELA E LA QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

1. Il PSC, in conformità agli indirizzi e alle disposizioni di carattere generale di cui ai precedenti artt. 51 – 52 – 53, tutela l'identità del territorio storico attraverso l'individuazione, la conoscenza delle caratteristiche e delle condizioni, la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi ineditati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.
2. Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.
3. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP, sia attraverso disposizioni proprie, sviluppate e integrate dal RUE e dal POC.

#### **ART. 98 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

1. Tutte le unità edilizie di origine storica entro i perimetri del Sistema insediativo storico sono classificate nell'ambito del Quadro Conoscitivo, in cartografia in scala adeguata (1:1.000 o 1:2.000) che riporta le unità edilizie soggette;
2. La disciplina degli interventi edilizi relativi al sistema insediativo storico sarà definita dal RUE che, con riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio di interesse storico e alla classificazione contenute nel Quadro Conoscitivo, assegna le categorie di intervento per le diverse tipologie in conformità a quanto evidenziato nel precedente art. 96.
3. Il RUE specifica con maggior dettaglio le modalità di intervento per gli edifici tutelati, le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici, nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.

#### **ART. 99 – NUCLEI DI IMPIANTO STORICO**

1. Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, i nuclei di impianto storico al fine di valorizzare l'identità delle frazioni e dei borghi e nuclei minori e favorire le politiche di recupero e riqualificazione degli stessi.
2. Per tali ambiti il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale, da attuare attraverso interventi inseriti nel POC, in termini di offerta di servizi al cittadino e al visitatore, di mantenimento della

residenza, di sviluppo di attività economiche compatibili, di promozione dell'identità storico-culturale e contemporanea del territorio.

3. Il RUE ha il compito di definire all'interno di questi ambiti una regolamentazione degli interventi edilizi relativa alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, agli usi ammessi, alle possibilità di ampliamento e trasformazione, alle potenzialità edificatorie, ai materiali e ai colori, al fine di eliminare situazioni incongrue e conseguire la complessiva riqualificazione degli ambiti medesimi salvaguardando gli elementi testimoniali ancora presenti della trama insediativa originaria (Catasto di impianto) e delle regole costruttive tradizionali degli ambiti collinari e montani.

#### **ART. 100 - PRESCRIZIONI E INDIRIZZI DEFINITI DAL PSC PER IL POC ENTRO GLI AMBITI STORICI**

1. Entro gli ambiti storici e nel rispetto degli obiettivi del PSC, il POC ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri storici.  
Tali piani e programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana ex L.R. 19/98, i Progetti di valorizzazione commerciale e i programmi di intervento locale di cui alle L.R. n.41/98, n.14/99, n.20/2005 ed altre forme di attuazione.
2. Ai fini richiamati al comma 1 l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

#### **ART. 101 - INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE STORICHE DEL TERRITORIO RURALE**

1. Ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R.n.20/2000, il PSC recepisce ed integra nel proprio Quadro Conoscitivo i sistemi e gli immobili tutelati dal PTCP, e individua quelli di particolare interesse storico - architettonico.
2. Nel rispetto delle norme di tutela degli insediamenti e infrastrutture storici e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino:
  - la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
  - la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
  - l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree.

#### **ART. 102 - EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE**

1. Ai sensi del comma 1 dell'art.A-9 della Legge 20/2000, il PSC individua nelle tavole P1 , P2 e nella Tavola dei Vincoli gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.42 del 2004.
2. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti speciali con contenuti simili a quelli previsti per gli insediamenti storici, di cui all'art. 100 che precede.

A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

#### **ART. 103- AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

1. Ai sensi dell'art.A-7 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati, costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.
2. Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti, e di miglioramento delle dotazioni territoriali.
3. Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nelle Tavv. P1 come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti, articolandoli in :
  - Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U.
  - Ambiti urbani residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi.
  - Ambiti residenziali in territorio rurale (localizzati nel territorio agricolo).

Il PSC definisce per tali ambiti le politiche e gli obiettivi da perseguire, affidandone al RUE la messa a punto operativa.

4. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse negli ambiti urbani consolidati sono definite dal RUE. Esso può definire attraverso apposita cartografia sub-ambiti connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, al fine di articolare la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi promuovendo, ove necessario, il contenimento degli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio, il contenimento delle altezze massime, la mitigazione degli impatti ambientali, l'aumento degli spazi verdi e delle aree permeabili, l'aumento delle dotazioni territoriali con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e di pertinenza.
5. Le parti degli ambiti consolidati che richiedono interventi di adeguamento/ristrutturazione o di completamento in forma convenzionata sono perimetrare nelle tavv. P1 del PSC, che le assoggetta all'approvazione di un PUA o di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato esteso all'intero sub-ambito e alla stipula della relativa convenzione attuativa.
6. Nel caso in cui vi sia sovrapposizione tra aree boscate e ambiti consolidati individuati nel PSC, il vincolo di cui all'art. 41 "Sistema forestale e boschivo" è prevalente sui tessuti consolidati.

#### **ART. 104 - REQUISITI E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI ENTRO GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

1. Il PSC definisce i fattori di criticità funzionale e ambientale, le dotazioni esistenti, gli obiettivi della pianificazione e gli indirizzi assegnati al POC e al RUE per il conseguimento dei livelli di qualità perseguiti per ciascun ambito urbano consolidato.
2. Il RUE definisce, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSC, norme relative alla qualità urbanistico-edilizia degli interventi (allineamenti, altezze, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, ecc.), al fine di garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni urbanistiche ammesse, ancorché effettuate attraverso interventi singoli in tempi diversi.
3. Il RUE può promuovere la qualità architettonica e ambientale anche attraverso la previsione di incentivi alle trasformazioni edilizie (sostituzione edilizia, recupero edilizio, ristrutturazione e

ampliamento), ed in particolare all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico e idrico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi.

4. Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

#### **ART. 105 - DOTAZIONI DI LIVELLO LOCALE ENTRO GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI – MODIFICHE RELATIVE ALLE DOTAZIONI**

1. In base agli obiettivi e agli indirizzi del PSC, il POC definisce, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici.

L'approvazione del POC comporta la modifica alla cartografia del RUE in scala 1:2.000 con l'indicazione di tali previsioni.

2. Nel quadro della individuazione definita dal PSC e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dallo stesso PSC per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, attraverso il POC o variante al PSC possono essere definite modifiche alla destinazione di sub-aree, anche per trasformarne l'uso preesistente da "attrezzatura" o "spazio collettivo" in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati. Entro tali limiti la variante al RUE non comporta modifica del PSC.

#### **ART. 106 - ATTUAZIONE DEI PUA COMPRESI ENTRO GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI, APPROVATI E CONVENZIONATI ALL'ATTO DELL'ADOZIONE DEL PSC – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE ALL'EPOCA DI ADOZIONE DEL PSC**

1. Gli ambiti urbani consolidati comprendono aree urbane interessate da piani urbanistici attuativi aventi schema di convenzione approvata od in corso di attuazione. Essi sono individuati nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.
2. Modifiche al PUA non sostanziali, vale a dire che non comportino varianti al perimetro del PUA vigente e non implicino incremento del carico urbanistico, sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.
3. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.
4. Il PSC individua in cartografia sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati; i contenuti del PUA devono rispettare le disposizioni del RUE riguardo alle destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità e alle dotazioni minime. Il POC e il PUA possono introdurre, nel rispetto dei requisiti minimi fissati dal RUE, altre specifiche disposizioni.

#### **ART. 107 – AMBITI CONSOLIDATI IN TERRITORIO RURALE**

1. Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, ambiti urbani consolidati discontinui rispetto al restante territorio urbanizzato in quanto previsti nella pianificazione vigente e derivanti da processi edificatori immersi nel territorio rurale.

Tali ambiti sono definiti consolidati in quanto, come per gli altri ambiti consolidati, anch'essi sono costituiti da parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, e presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.

2. I tessuti edilizi degli ambiti consolidati in territorio rurale, sono per lo più costituiti da sequenze di lotti e di edifici isolati allineati lungo la strada, o da piccoli complessi di edifici aggregati. Per

tali ambiti il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale.

3. Al fine di promuovere la riqualificazione dei tessuti abitativi prevalentemente residenziali il POC può definire programmi di adeguamento infrastrutturale e progetti di riqualificazione funzionale e ambientale, eventualmente anche, attraverso accordi con i privati.
4. Le dotazioni territoriali (realizzazione di infrastrutture, acquisizione di aree) definite in sede di POC, in particolare attraverso interventi sugli ambiti da riqualificare e sugli ambiti produttivi, possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per le finalità di riqualificazione, mitigazione e trasferimento relative agli ambiti consolidati in territorio rurale, di cui ai commi precedenti.
5. Vengono individuati nelle tavole P1 anche i lotti residenziali di completamento o classificati a verde privato del PRG previgente per i quali sono fatti salvi, per un periodo transitorio di 10 anni a far data dall'entrata in vigore del presente PSC, le previsioni insediative e gli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio della previgente strumentazione urbanistica nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo.

#### **ART. 108 - REQUISITI E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI ENTRO GLI AMBITI CONSOLIDATI IN TERRITORIO RURALE**

1. Qualunque intervento negli ambiti consolidati di cui al precedente art. 107 che ecceda la ristrutturazione o l'ampliamento degli edifici esistenti è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico previste per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dal presente Piano.
2. Il RUE definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, gli usi ammessi, le possibilità di ampliamento e trasformazione e le quantità massime di edificabilità.
3. Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

#### **ART. 109 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE**

1. Ai sensi dell'art.A-11 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC può individuare, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare, costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.
2. Entro gli ambiti urbani consolidati da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione urbanistica, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che eventualmente, ed in casi comunque circoscritti per il comune di Casina, le investono.
3. Il POC può perimetrare entro gli ambiti urbani consolidati di cui al precedente art. 103 le aree da sottoporre a specifici progetti di riqualificazione e/o specifiche discipline per il miglioramento della qualità urbanistico-edilizia ed ambientale tenendo conto delle seguenti possibili articolazioni:

- a) ambiti nei quali prevedere politiche di riqualificazione diffusa, per il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati attraverso opportune disposizioni normative;
  - b) ambiti nei quali gli interventi presuppongono una trasformazione urbanistica complessiva, da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche ai fini della soluzione di problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici riferiti al contesto urbano esterno entro cui l'ambito è inserito;
  - c) ambiti nei quali prevalgono le esigenze di riqualificazione ambientale e realizzazione di attrezzature pubbliche per le attività all'aperto, sia attraverso la sostituzione delle attività insediate e la mitigazione degli effetti, sia attraverso la promozione della delocalizzazione ed il successivo ripristino di condizioni di qualità paragonabili a quelle dell'intorno.
4. Il PSC assegna al POC il compito di perimetrare le aree di intervento e di definire attraverso una scheda d'ambito:
- a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
  - b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
  - c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
  - d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
  - e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
  - f) le funzioni ammesse
  - g) i carichi insediativi massimi ammissibili
  - h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
  - i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
  - l) gli elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT;
  - m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti di riqualificazione e nei sub-ambiti che costituiscono loro stralci attuativi, non può essere inferiore al 30% della ST.

- 5. Il POC può prevedere l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.
- 6. Negli ambiti da riqualificare, di cui al precedente 3° comma lettera b), gli interventi di eventuale nuovo insediamento e di ristrutturazione urbanistica, sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Intervento Unitario Convenzionato estesi ad un intero comparto definito dal POC.

In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC e al RUE le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti di riqualificazione, sui quali si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico relative agli ambiti da riqualificare, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui alle presenti Norme.

- 7. Gli ambiti da riqualificare possono eventualmente comprendere anche aree interessate da piani particolareggiati in corso di attuazione, individuati nella cartografia del PSC per i quali si rendono necessari obiettivi di progettazione coordinata con gli ambiti consolidati confinanti.

8. Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati.
9. Il PSC individua gli ambiti a destinazione produttiva e/o agricola da riqualificare tramite PUA (APA): in tali ambiti si interviene nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi riportati nelle specifiche schede normative.

#### **ART. 110 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

1. Il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato o da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti, costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione, caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili. tali ambiti sono localizzati nelle parti di territorio prossime ai tessuti urbani esistenti, oppure - in caso di interventi di sostituzione - entro il territorio occupato da edifici da demolire e ricostruire.
2. Sono definiti tre diversi tipi di ambiti per i nuovi insediamenti:
  - ambiti di espansione residenziale del vigente PRG confermati (siglatura DR e retino rigato a fondo rosa)
  - ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale (siglatura DR e retino a rigatura rossa su sfondo bianco)
  - ambiti periurbani di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale da regolare con il POC (siglatura ATR e frecce rosse su sfondo bianco)

#### **ART. 111 – AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG CONFERMATI E DI TRASFORMAZIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI (SIGLATURA DR)**

1. Il PSC perimetra nella tav.P1 gli ambiti DR di cui al presente articolo, entro i quali sono definiti obiettivi generali di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio, attraverso progetti e programmi coordinati la cui definizione operativa e attuazione è affidata al POC, che vi applica i criteri perequativi stabiliti dal PSC, gli accordi con i privati di cui all'art.18 e le convenzioni previste della L.R.20/2000.
2. Il meccanismo attuativo è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune delle aree relative alla realizzazione delle dotazioni territoriali e alle dotazioni ecologico-ambientali;
3. Le aree per dotazioni territoriali e per le dotazioni ecologico-ambientali vanno individuate in sede di POC di norma entro l'ambito stesso, ma possono essere individuate, in accordo con i soggetti attuatori privati, anche esternamente all'ambito nelle aree specificatamente destinate a dotazioni territoriali ed ecologico ambientali del PSC, previa assegnazione di diritti edificatori da localizzare internamente all'ambito di cui al presente articolo nel rispetto della sua capacità edificatoria massima:
4. Il PSC definisce un complesso di prescrizioni e direttive attraverso la scheda normativa di ambito, che costituisce parte integrante delle presenti norme, per l'attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori, assegnando al POC il compito di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali degli ambiti di PSC) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione.

#### **ART. 112 - REQUISITI E LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI ENTRO GLI AMBITI DR**

1. Il PSC definisce per ciascun ambito DR attraverso una scheda normativa d'ambito:
  - a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
  - b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

- c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
  - d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
  - e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
  - f) le funzioni ammesse
  - g) i carichi insediativi massimi ammissibili in termini di superficie utile e indicativamente in alloggi
  - h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
  - i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
  - l) gli elementi di mitigazione derivanti dalla ValSAT;
  - m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.
2. I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l) , m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.
  3. Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti DR e nei subambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

#### **ART. 113 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DR**

1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 4 del presente articolo, entro gli ambiti DR gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente si attuano previo inserimento nel POC (che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini), secondo le stesse modalità previste per gli ambiti di riqualificazione, riportate all'art.109 delle presenti Norme.
2. Negli ambiti di nuovo insediamento DR l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal POC).  
In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti DR su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla scheda normativa d'ambito del PSC.  
Il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.
3. L'attuazione degli interventi entro gli ambiti DR è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC (schede normative relative agli ambiti) riguardanti la cessione di aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (bonifica e messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione di attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi agli ambiti DR inclusi nel POC.
4. Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare.

5. In tutti gli ambiti DR la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere definita dal POC, in relazione alle tipologie insediative previste nei progetti di intervento.
6. Il RUE disciplina per gli ambiti DR gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.

**ART. 114 - COORDINAMENTO DELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DR ATTRAVERSO IL CONVENZIONAMENTO E LA DEFINIZIONE IN SEDE DI POC DELLA SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO**

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti DR è soggetta ad approvazione preventiva di piano attuativo esteso almeno ad un comparto perimetrato. In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile a condizione che vengano attuate, per la parte di competenza dell'intervento, le prescrizioni previste dal PSC, ed in particolare che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate nella scheda di assetto urbanistico del POC, in conformità alle disposizioni del PSC.
2. In sede di POC per ciascun ambito DR di cui si prevede l'avvio dell'attuazione viene redatta una scheda di assetto urbanistico che definisce, in applicazione del PSC, la possibilità edificatoria assegnata dal POC all'Ambito, al netto eventualmente della superficie edificata esistente confermata. La scheda riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.
3. La scheda di assetto urbanistico del POC specificherà, ove occorra, la scheda d'ambito di PSC e dovrà contenere sia indicazioni di programmazione qualitativa e quantitativa, sia un elaborato grafico in scala 1:2.000 o 1:1.000, che rappresenti i riferimenti normativi e grafici di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi. Edificatori.
4. La scheda di assetto urbanistico avrà carattere in parte prescrittivo, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere eventualmente modificati attraverso lo strumento di pianificazione attuativa.

I contenuti della scheda di assetto urbanistico del POC sono:

- perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo e dei comparti di intervento
  - strade carrabili di nuova realizzazione
  - superfici fondiari degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici)
  - eventuali allineamenti di fronti edilizi
  - parcheggi pubblici
  - verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport
  - principali percorsi pedonali e ciclabili
  - spazi pedonali pubblici e privati
  - spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato)
  - eventuali edifici storici da recuperare e relative aree pertinenziali
  - eventuali edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico e relative aree pertinenziali.
5. La scheda di assetto urbanistico costituisce per le parti non prescrittive un'esemplificazione di applicazione delle norme del P.O.C. e del Regolamento Urbanistico-Edilizio, e come tale

rappresenta strumento di indirizzo per gli operatori e di valutazione dei progetti per l'Amministrazione Comunale.

6. I contenuti prescrittivi della scheda sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici. Le altre indicazioni costituiscono indirizzi per un'attuazione spedita e riferimenti per l'esame di eventuali proposte alternative in sede di piano attuativo.
7. Qualora le norme del PSC (scheda d'ambito) e la scheda di assetto urbanistico del POC prevedano che le aree per il soddisfacimento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche e di infrastrutture, siano in parte reperite in comparti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, fuori dall'ambito di cui si richiede l'inserimento nel POC, la convenzione da stipulare contestualmente al piano attuativo o al progetto unitario deve prevedere le modalità di attuazione contestuale delle opere relative anche a questi comparti e dotazioni territoriali.
8. L'attuazione attraverso piano attuativo relativo ad un comparto stralcio definito dal POC è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia del comparto con l'assetto definito nella Scheda di assetto urbanistico del POC e della scheda di PSC relativa all'intero Ambito, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione - tipo relativa allo stesso Ambito.
9. Il piano attuativo deve inoltre garantire il rispetto delle dotazioni, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa di PSC relativa all'Ambito.
10. Nel caso in cui gli interventi su singoli comparti si attuino secondo le prescrizioni e gli indirizzi progettuali della scheda di assetto urbanistico del POC, l'attuazione può avvenire attraverso progetto unitario convenzionato riferito all'ambito territoriale di uno o più comparti, e la sua approvazione consente il rilascio - anche contestuale - delle relative concessioni edilizie.
11. Nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda di assetto urbanistico dell'Ambito, le relative modifiche potranno essere effettuate in sede di piano attuativo del comparto corredato da una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo dell'Ambito come individuato dalle tavole del P.O.C.
12. In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relative ai contenuti prescrittivi della scheda di assetto urbanistico (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'ambito, il piano attuativo deve assumere il ruolo di Variante specifica di P.O.C..
13. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni generali di cui alle presenti Norme, per quanto riguarda la cessione di aree o la realizzazione di opere che non siano preventivamente richieste dal PSC come condizione preliminare "extra standard" per l'attuazione degli interventi, la distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle altre opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle norme vigenti possono essere a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).
14. La suddivisione dell'ambito oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del P.O.C. all'atto di approvazione del Piano Attuativo, in relazione ai confini proprietari o alle necessarie rettifiche rispetto alle risultanze catastali, senza che ciò costituisca variante al P.O.C. Entro il limite quantitativo del 15%, la redistribuzione delle potenzialità edificatorie può avvenire attraverso il piano attuativo.

15. Una variazione sostanziale, che concerna cioè le quantità o le destinazioni fissate dalla scheda normativa, può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al P.O.C..
16. Le schede di assetto urbanistico del POC indicano per ciascuna destinazione ammessa nell'ambito le correlate possibilità d'intervento.

#### **ART. 115- AMBITI URBANI DI RECENTE IMPIANTO A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE URBANIZZATI O IN CORSO DI URBANIZZAZIONE SULLA BASE DI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

1. Sono individuati graficamente nelle Tavv. P1 con rigatura trasversale nera su fondo giallo e coincidono con PUA approvati in base alla normativa del PRG previgente, la cui attuazione non è avviata o è in corso all'epoca dell'adozione del PSC. Per tali ambiti si conservano la disciplina particolareggiata in vigore alla data di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione vigente.

Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.

2. Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA vigente e alle convenzioni in essere tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.
3. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE, allo scopo principalmente di migliorare l'assetto urbanistico del comparto per le parti non attuate e/o per promuovere di concerto con i soggetti attuatori, una riduzione del carico urbanistico ed un miglioramento quali-quantitativo delle dotazioni territoriali.

#### **ART. 116 - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI PER DOTAZIONI TERRITORIALI E SERVIZI**

1. Sono individuati graficamente nella tav. P1 e distinti da apposite retinature e sigle gli ambiti per i nuovi insediamenti finalizzati all'acquisizione di aree per la realizzazione di parchi urbani, servizi pubblici, aree ricreative all'aperto, verde sportivo. Tali ambiti definiti per nuovi insediamenti in quanto legati "concettualmente" ed operativamente alla realizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti verranno attuati attraverso il POC. Il POC definirà la destinazione finale dell'area .

#### **ART. 117 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMUNALI**

1. Il PSC individua le parti di territorio caratterizzate, ai sensi dell'art. A-13 della L.R. n.20/2000, dalla concentrazione di attività commerciali e produttive secondo le seguenti articolazioni di ambiti prevalentemente urbanizzati o in corso di urbanizzazione:
  - a) Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria (fondo viola)
  - b) Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi (rigatura trasversale nera su fondo viola)
  - c) Ambiti di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il POC (siglatura ATP e frecce viola su sfondo bianco)
2. Gli ambiti di cui alla precedente lettera a), sono in prevalenza urbanizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; per essi sono previsti interventi di riqualificazione funzionale e ambientale, e di riuso del patrimonio edilizio esistente; gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere.
3. Gli ambiti di cui alla precedente lettera b), comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i

contenuti della convenzione. Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

4. L'ambito di cui alla precedente lettera c), coincide con le aree riservate all'ampliamento produttivo in corrispondenza della zona industriale di Capoluogo: in tale ambito si interviene nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi riportati nella specifica scheda normativa
5. Negli ambiti di cui alle precedenti lettere a) e b), il RUE disciplina gli interventi edilizi promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:
  - gli interventi sull'esistente devono essere orientati al miglioramento delle condizioni ambientali e devono perseguire obiettivi di corretto inserimento delle costruzioni nel contesto urbanistico, limitando al minimo indispensabile la sottrazione di spazi permeabili
  - l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di  $U_f = 0,65$  mq/mq, limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta e perseguendo obiettivi di corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi nel contesto ambientale e nel paesaggio.

#### **ART. 118 - DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il sistema delle dotazioni territoriali individuato dal PSC comprende:
  - le attrezzature e spazi collettivi
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
2. Le dotazioni territoriali sono di proprietà pubblica, ad eccezione:
  - degli spazi e attrezzature per il culto e per attività complementari
  - di spazi e attrezzature privati convenzionati per usi pubblici
  - delle dotazioni ecologiche di proprietà privata che concorrono alla qualificazione e tutela del territorio.
3. Le attrezzature e gli spazi collettivi sono distinti in base al rango territoriale in tre livelli:
  - servizi di livello sovracomunale: spazi e attrezzature destinati a soddisfare un bacino di utenza che esubera dai confini amministrativi del comune di appartenenza. Tali servizi sono individuati nella tav.P1 del PSC; la loro attuazione (adeguamento/trasformazione o nuova realizzazione) avviene attraverso POC.
  - servizi di livello urbano: spazi e attrezzature con bacino di utenza comunale. Essi sono individuati genericamente nella cartografia in scala 1:10.000 e 1:5.000 del PSC e la loro offerta – esistente o potenziale - viene considerata nel contesto del settore urbano di competenza. La relativa dotazione (qualitativa e quantitativa) costituisce requisito specifico del contesto urbano di appartenenza e obiettivo per la definizione del programma di opere pubbliche e degli interventi privati da prevedere nel POC; a tal fine essa può costituire oggetto di convenzionamento tra Amministrazione Comunale e operatori. Il RUE assegna alle aree di cui al presente alinea la classe tipologica (a - attrezzature collettive; b - istruzione; c - verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive; d - parcheggi), ed eventualmente una specifica funzione.

#### **ART. 119 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Le dotazioni previste dal PSC possono essere attuate:
  - direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;

- attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento e gli ambiti di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del PSC, ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
- attraverso il POC, entro gli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.

## **ART. 120 - PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Nell'ambito dei piani attuativi in corso di completamento va garantito che alla dotazione di parcheggi pubblici prevista corrisponda un'effettiva disponibilità (sistemazione e cessione dell'area all'Amministrazione comunale).

Nella disciplina degli ambiti urbani consolidati il PSC prevede, in base alla situazione specifica dell'ambito, obiettivi di qualità nella dotazione di parcheggi ad uso pubblico, da perseguire attraverso le diverse modalità attuative (programmi di riqualificazione, interventi convenzionati, ecc.).

La dotazione di parcheggi privati nella realizzazione di nuove abitazioni deve essere tale da escludere l'esigenza di uso di spazi pubblici (bordo strade, spazi pedonali) per il parcheggio di auto dei residenti.

I nuovi interventi devono prevedere, nella sistemazione dei parcheggi pubblici principali, spazi attrezzati per le biciclette e la connessione con la rete principale dei percorsi ciclabili.



**Schede normative relative agli ambiti  
di nuovo insediamento, da  
riqualificare, da trasformare**

**COMUNE di CASINA**



## ELENCO

Leguigno- AMBITO APA 1	modificato
La Strada- AMBITO APA 2	
Capoluogo- AMBITO APA 3	
Costa del Sabbione - AMBITO APA 4	modificato
Monchio di Sarzano - AMBITO APA 5 (ex PR6)	

### ELIMINATO AMBITO DR 1

Capoluogo – AMBITO DR2	modificato
Capoluogo – AMBITO DR3	
Capoluogo – AMBITO DR4	
Capoluogo – AMBITO DR5	

Costaferrata –AMBITO ATR1	ELIMINATO AMBITO ATR 1
Banzola –AMBITO ATR2	
Brugna –AMBITO ATR3	
Brugna –AMBITO ATR4	
Fabbrica –AMBITO ATR5	modificato
Straduzzi –AMBITO ATR6	
Cortogno –AMBITO ATR8	
Barazzone –AMBITO ATR9	
Faggeto –AMBITO ATR10	
Ziliano –AMBITO ATR11	
Coste –AMBITO ATR14	
Beleo –AMBITO ATR15	
Ca' de Pietri –AMBITO ATR16	
Capoluogo –AMBITO ATR17	
Brugna –AMBITO ATR18	
Madonica –AMBITO ATR19	
Brugna –AMBITO ATR20	
Rovetto –AMBITO ATR21	
Leguigno –AMBITO ATR22	

Capoluogo - AMBITO ACR 1 (ex PR1)
Capoluogo - AMBITO ACR 2 (ex PR2)
Capoluogo - AMBITO ACR 3 (ex PR3)

Giandeto Villa Bonini - AMBITO ACR 4 (ex PR7)

Capoluogo AMBITO ATP 1

**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**



LEGUIGNO – AMBITO APA1

## 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**

<b>APA 1</b>	AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Leguigno</b> – settore centrale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa <del>3400</del> <b>3000</b> mq. S coperta = circa 1.350 mq. V esistente = 5.000 mc
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato inglobato nel tessuto consolidato residenziale della frazione, occupato da edifici rurali dismessi (allevamento suinicolo e caseificio) e attestato lungo la viabilità di livello comunale e di interesse storico - panoramico Migliara - Leguigno, su terreni con assetto pianeggiante; il versante circa 30 m a sud est presenta acclività del 25 ÷ 30%. Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde per il miglioramento della qualità urbana, nonché per la realizzazione del muro della Chiesa di Leguigno, attestato lungo la strada comunale, il cui progetto ha già ottenuto il parere favorevole dalla competente Soprintendenza.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Ambito di crinale, rappresentato da una superficie ad altopiano, correlabile a sistema morfoclimato di tipo periglaciale attribuibile al wurm; presenza di un orlo di scarpata di tale superficie circa 50 m a sud est. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Marne e areniti alterate e fratturate a medie - medio elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale costituito da alternanze argilloso limose e sabbioso limose, con frequenti inclusi litici e grado di consistenza medio - medio elevato, con spessore di 3 ÷ 5,5 m.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado medio elevato per le acque superficiali, grado medio - medio elevato all’inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini arenitici a componente carbonatica e marne calcaree.
Rete fognaria	Da prevedere <b>con reti separate</b> in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l’area</li><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al <del>30</del><b>50</b>% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: la potenzialità dell’impianto di depurazione in sede di analisi risulta in grado di supportare il carico indotto anche in funzione della pressione cumulativa sul comparto</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: mantenere per quanto possibile adeguata copertura vegetale in connessione con l’agroecotessuto esterno.</li><li>▪ Sistema agricolo: Prevedere adeguate opere di inserimento</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>ambientale e paesaggistica.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema antropico: verificare l'effettiva capacità del sistema viario presente a supportare il traffico indotto complessivamente dagli ambiti ATR10 - ATR22 - APA1.</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, regimazione delle acque superficiali e nei primi 3 ÷ 4 m del sottosuolo, valutazione di eventuale necessità di opere di consolidamento del versante anche di tipo attivo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica e di III° livello e per le verifiche di stabilità dei versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia (zona adiacente con presenza di accentuata variazione di acclività).</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
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, schiere a basso impatto ambientale a non più di due piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente.</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max definita in = <del>838950</del> mq
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali, artigianali - commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di <del>838950</del> mq di SU corrispondenti a <del>810</del> alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con <del>2337</del> mq/ab = <del>3726</del> )

## **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**

Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.</li><li>▪ Realizzazione:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.;</li><li>▪ di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;</li><li>▪ di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li><li>▪ del muro della Chiesa di Leguigno, attestato lungo la strada comunale, secondo il progetto approvato dalla Soprintendenza</li></ul></li><li>▪ Reperimento:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab insediabile;</li><li>▪ di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA</li></ul></li><li>▪ 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'agroecosistema esterno</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

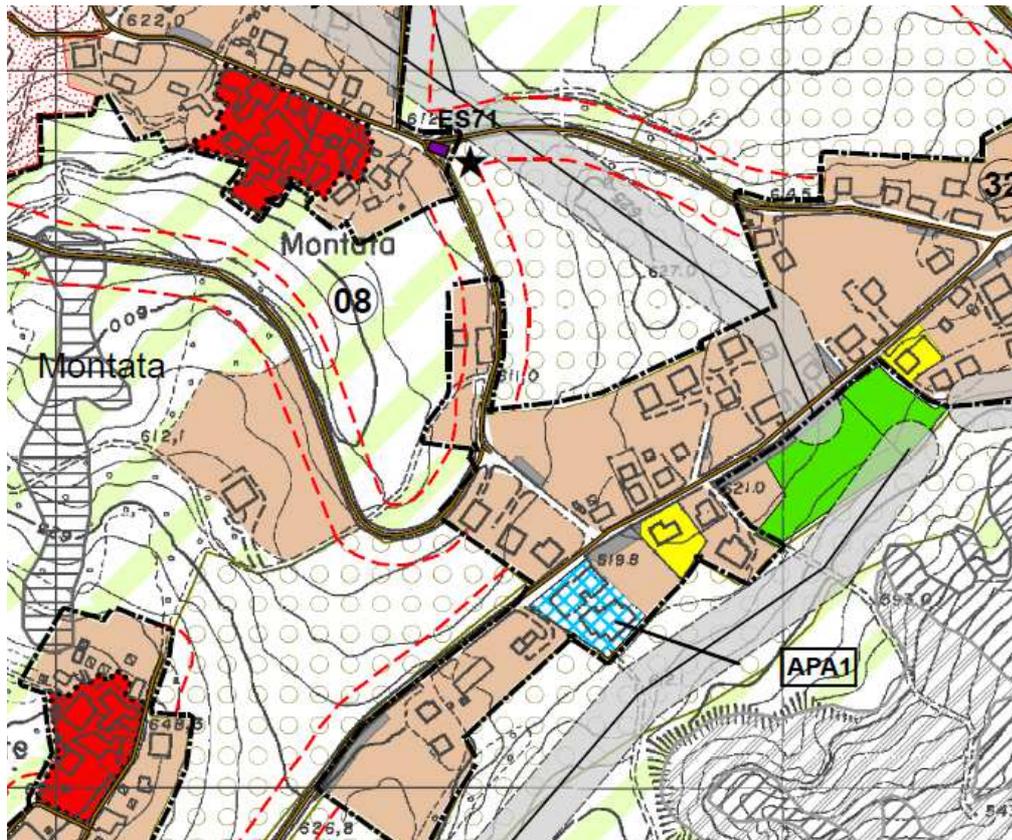
## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**

*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)





**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**



LA STRADA – AMBITO APA2

## 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**

<b>APA 2</b>	AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE	
<b>Localizzazione</b>	<b>Località : La Strada</b> - settore meridionale dell'abitato	
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>		
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>		
Superficie territoriale	ST = circa 4.800 mq.	S coperta = circa 1.220 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato occupato da edifici rurali dismessi (allevamento suinicolo e caseificio), limitrofo all'edificazione lineare attestata lungo la viabilità di livello intercomunale San Giovanni di Querciola - Casina di interesse storico - panoramico, su terreni con pendenze variabili oscillanti tra 5 e 10%, declinati in direttrice ovest. Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde per il miglioramento della qualità urbana.	
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>		
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante sul fianco occidentale di un crinale secondario. Non sono presenti nell'area fenomeni di dissesto gravitativi; è altresì riscontrabile, in corrispondenza dell'ambito in oggetto, un esteso deposito di versante.	
Geolitologia	Depositi di versante con spessore variabile da 1,5 a 4 m, che rivestono litotipi costituiti da areniti e areniti marnose alterate e fratturate a buone caratteristiche geotecniche.	
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici - arenitico pelitici.	
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL	
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>		
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori, in un ambito dequalificato nel quale si rende necessario effettuare un intervento di riordino urbanistico - edilizio e paesaggistico.		
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>		
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><li>▪ Vicinanza alla strada provinciale</li><li>▪ Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP</li><li>▪ L'area rientra in parte del ganglio collinare della rete ecologica provinciale (F1) che si diparte dal SIC IT4030010 di Monte Duro sino al Torrente Tresinaro</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: critico il sottodimensionamento della fossa Imhoff a servizio dell'abitato</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><li>▪ Sistema agricolo: nessuna criticità</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto. L'area rientra nella fascia di pertinenza acustica della SP 63 "Albinea - Regnano - Casina. Effetto cumulativo moderato per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore indotto sul comparto da ambiti ATR5 e APA2.</li></ul>
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Condizioni di stabilità in sicurezza. Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ valutazione spessori delle coperture, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità degli adiacenti versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia (adiacenza a zona ad accentuata variazione di acclività).</li><li>▪ 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.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
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, schiere a basso impatto ambientale a non più di due piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max definita in =500 mq
Modalità di attuazione	<p>Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</li></ul>
Possibilità di suddivisione in sub -	Intervento unitario

**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**

ambiti	
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali, artigianali - commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 500 mq di SU corrispondenti a 5 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 14)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.</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; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li><li>▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab insediabile; di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA</li><li>▪ 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'agroecosistema esterno</li><li>▪ In fase di POC dovrà essere verificata l'idoneità dell'impianto di depurazione e servizio del comparto e, in caso di insufficienza, dovrà essere adeguato al nuovo carico o, in alternativa, l'ambito dovrà essere dotato di idoneo e autonomo sistema di depurazione delle acque reflue.</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

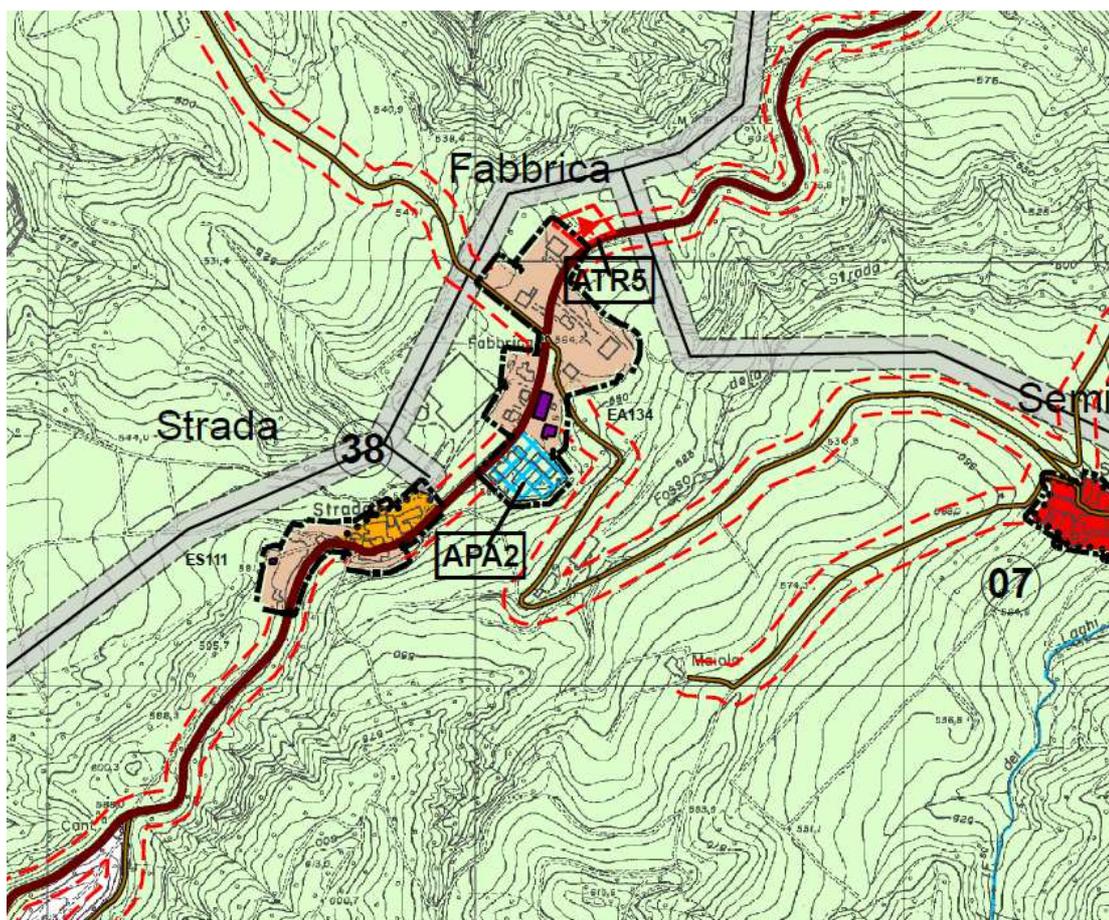
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

COMUNE DI **CASINA**

*Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR 10000*

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





**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**



CAPOLUOGO – AMBITO APA3

**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**

<b>APA 3</b>	AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE	
<b>Localizzazione</b>	<b>Capoluogo</b> – settore sud - occidentale dell’abitato	
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>		
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>		
Superficie territoriale	ST = circa 7.650 mq.	S coperta = circa 1.150 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato adiacente al tessuto consolidato residenziale, occupato da edifici rurali dismessi (allevamento polli) e da un fabbricato residenziale. Il comparto è attestato lungo la viabilità di interesse storico - panoramico e di livello comunale Via Ca’ Matta, su terreni con pendenze oscillanti tra 15 e 18° declinati in direttrice sud est. Presenza di una vallecola a V al limite orientale del sito. Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde per il miglioramento della qualità urbana.	
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>		
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante sulla pendice di un crinale secondario; presenza di un piccolo deposito di versante eluvio-colluviale e di un’incisione in corrispondenza del limite orientale. Assenza di vincoli correlati a dissesti con presenza di depositi di versante.	
Geolitologia	Areniti prevalenti alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Coperture quaternarie a medio basso grado di consistenza, di spessore modesto, seguite da un substrato arenitico, ad elevata consistenza.	
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio - 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	
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>		
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita del capoluogo		
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>		
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verificare necessità di bonificare l’area</li> <li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li> <li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li> <li>▪ Sistema idrico: verificare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall’impianto di depurazione “Casina” che risulta idoneo a ricevere ulteriore carico organico, a differenza dell’impianto “Casina 2” con bassa capacità residua di trattamento</li> <li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto.</li> <li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Presenza di copertura forestale, a distanza ravvicinata dall’area</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**

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 e definizione della tipologia fondale utilizzabile, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; in funzione del medio – medio elevato grado di vulnerabilità all'inquinamento sono da utilizzarsi tecniche e materiali che evitino la dispersione e diffusione di potenziali inquinanti in superficie e nel sottosuolo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello e per le verifiche di stabilità del versante; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li><li>▪ In sede di formazione di POC e al fine dell'inserimento dell'ambito, dovrà essere effettuata una approfondita verifica della influenza 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.</li></ul>
<b>3) DIRETTIVE</b>	
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, schiere a basso impatto ambientale a non più di due piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente.</p>
<b>4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max definita in =700 mq
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali, artigianali - commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 700 mq di SU corrispondenti a 7 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 19)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.</li><li>▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione</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>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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab insediabile; di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA</li><li>▪ 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'agroecosistema esterno</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione del fabbricato residenziale esistente, bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

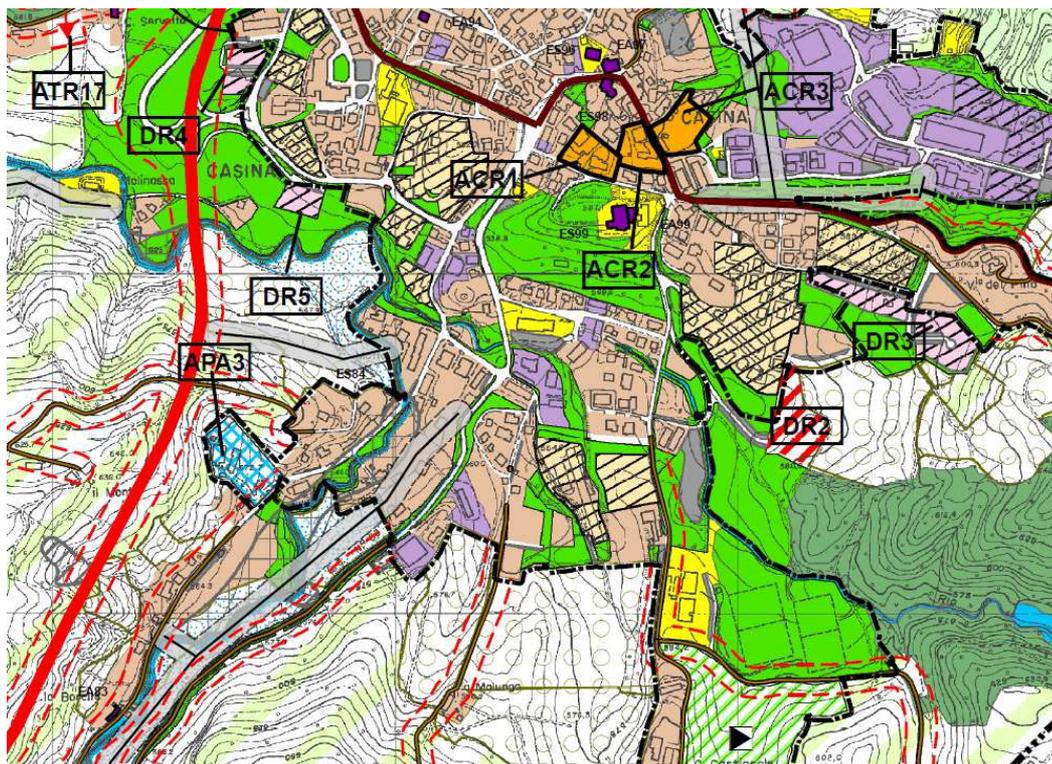
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

COMUNE DI **CASINA**

*Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR 10000*

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



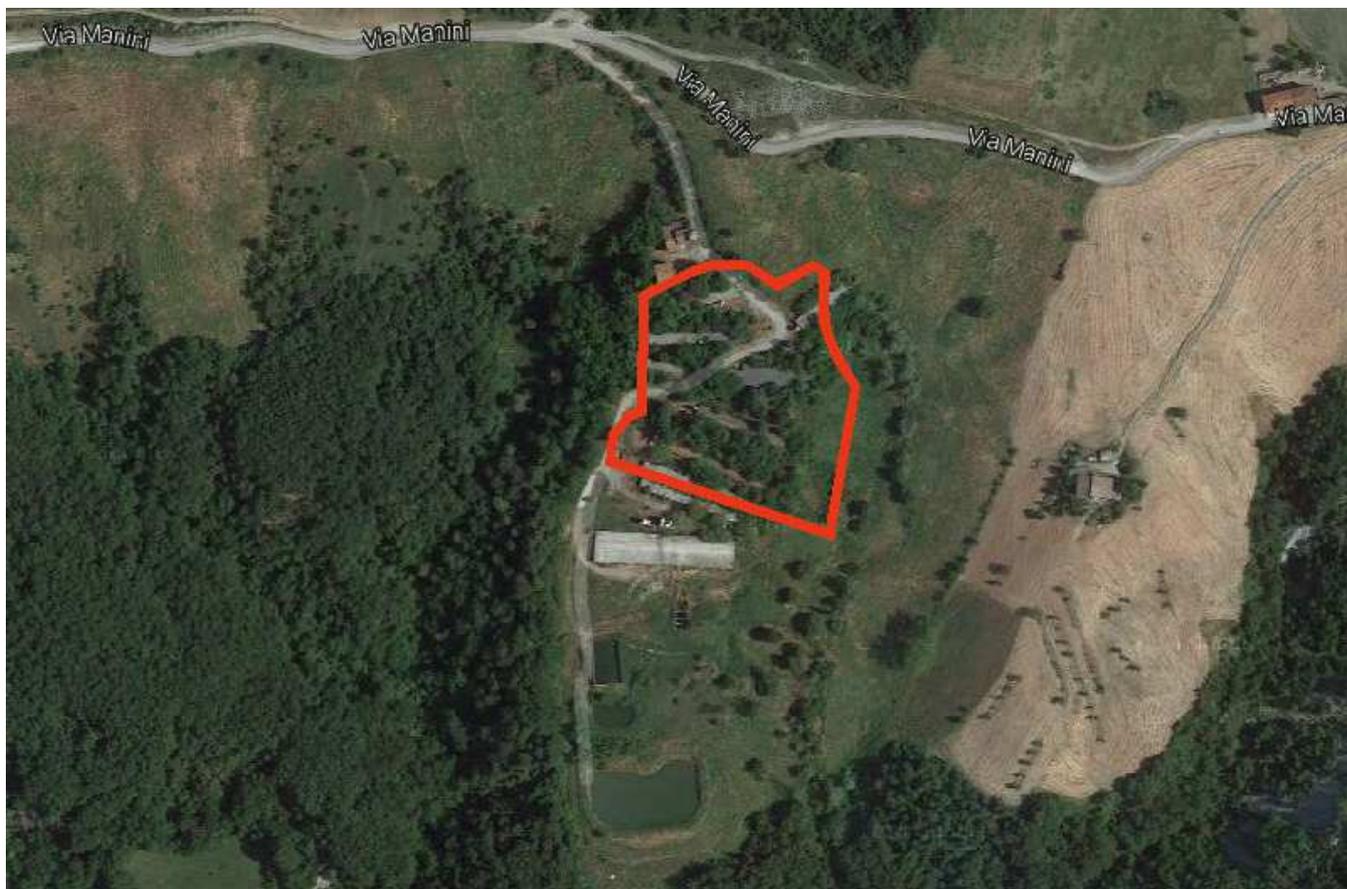


**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**



COSTA DEL SABBIONE – AMBITO APA4

# 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**

<b>APA 4</b>	AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA DELOCALIZZARE
<b>Localizzazione</b>	<b>Località Costa del Sabbione</b> – ambito localizzato in territorio rurale
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa <del>37.650</del> <b>13.756</b> mq. S coperta = <b>ex allevamento 4355 mq per circa 13.000 mc</b> <del>3.900 mq.</del>
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato adiacente al tessuto consolidato residenziale, occupato da edifici rurali (allevamento suinicolo intensivo) <b>dismesso</b> <del>da dismettere</del> e, attestato lungo la viabilità panoramica di livello comunale Faieto - Trinità, <b>parte di un fondo agricolo di 15 ha.</b> Si prevede il trasferimento della potenzialità edificatoria assegnata
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo per lo sviluppo sostenibile <b>con limitato recupero tramite interventi di ristrutturazione dei capannoni esistenti</b>	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Demolizione dei contenitori edilizi esistenti <b>che non vengono ristrutturati</b></li><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area, <b>anche indipendentemente dalla realizzazione degli interventi di recupero, in base alla legislazione vigente;</b></li><li>▪ <b>Rispetto della legge sui limiti di esposizione ai campi elettromagnetici per la presenza di linea elettrica MT e cabina di trasformazione;</b></li><li>▪ Sistema idrico: Miglioramento a livello locale in relazione al mancato aumento di prelievo idrico e di scarichi idrici.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Effetto positivo di restituzione di territorio non edificato al sistema agroforestale</li><li>▪ Sistema agricolo: <b>recupero e riqualificazione di aree agricole in stato di degrado ed abbandono per la coltivazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli della collina reggiana e erbe officinali;</b> <del>Incremento di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato</del></li><li>▪ Sistema antropico: <b>bonifica dell'area con eliminazione delle coperture in amianto e risanamento dei lagoni già adibiti a stoccaggio liquami;</b> <del>Verificare presenza di amianto preliminarmente alla demolizione e al recupero degli edifici esistenti;</del> moderata interferenza positiva per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS <b>con particolare riferimento al fatto che in sede di POC e nella contemporanea domanda di autorizzazione allo scarico dovrà essere realizzato un sistema del trattamento dei reflui conforme alle tipologie indicate dalla tabella B allegata alla delibera Regionale 1053/03</b></li><li>▪ <b>L'inserimento nel POC è subordinato alla realizzazione di</b></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><b>analisi adeguatamente approfondite in funzione dell'intervento di recupero e ristrutturazione edilizia previsto. In particolare dovranno essere trattati gli aspetti relativi alla natura dei terreni e alle condizioni di dissesto attuali, anche supportate da indagini in sito, per ottenere una definizione dello stato di pericolosità dell'area.</b></p>
<b>4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 1.000 <b>di cui 150 max per alloggio di custodia</b> <del>da delocalizzare nell'ambito DR1 del Capoluogo</del>
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata. I soggetti attuatori dovranno demolire tutti gli immobili esistenti nell'ambito e dovranno eseguire il risanamento ambientale dell'area, che dovrà essere sottoposto al parere preventivo dell'AUSL
<b>Funzioni ammesse e capacità insediativa massima</b>	<b>Usi compatibili con il territorio rurale per la coltivazione, la trasformazione, l'esposizione e la vendita di prodotti agricoli tipici della collina reggiana e di erbe officinali, attività da esercitare in due dei capannoni esistenti da ristrutturare (da individuare in sede di PUA in relazione alle migliori condizioni geologico-sismiche del versante e al minor impatto visivo e ambientale) previa bonifica delle aree investite e demolizione senza ricostruzione delle restanti strutture dell'allevamento di cui non è consentito il recupero.</b>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Bonifica dell'area per l'eventuale smaltimento dell'amianto e delle strutture di stoccaggio dei liquami, <del>da attuare prima della realizzazione della potenzialità edificatoria da delocalizzare nell'ambito DR1.</del> Demolizione degli edifici esistenti, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

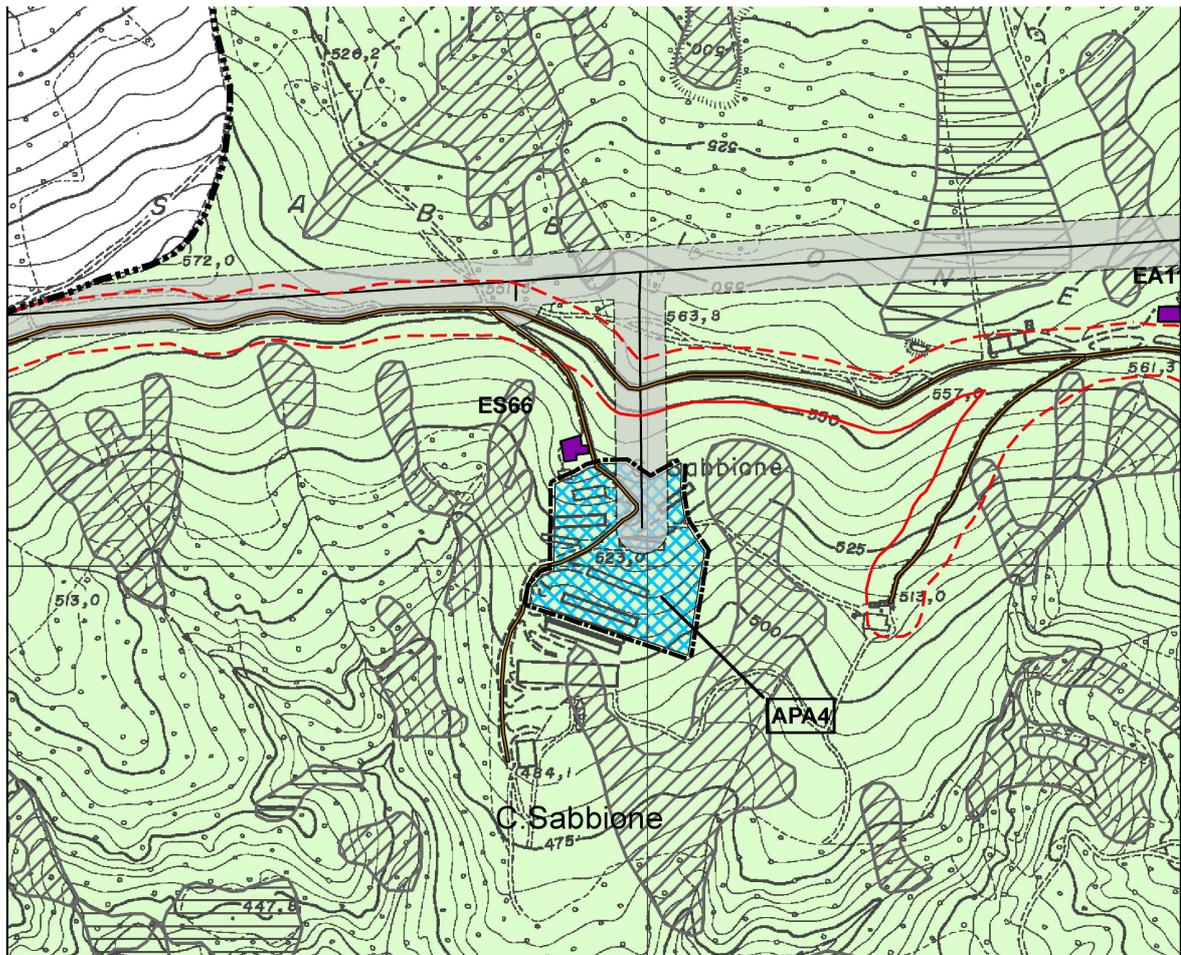
# PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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**

*Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR 10.000*  
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)



**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**



MONCHIO DI SARZANO – AMBITO APA5

## **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**

<b>APA 5</b>	AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE
<b>Localizzazione</b>	<b>Località Monchio di Sarzano</b> – ambito localizzato in territorio rurale
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 23.570 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito precedentemente occupato da edifici rurali dismessi (allevamento suinicolo) e attualmente demoliti, limitrofo all'edificazione lineare attestata lungo la viabilità di interesse storico – panoramico e di livello intercomunale Costaferrata – Casina. L'ambito, localizzato su terreni con pendenza media oscillante tra 20 e 30% (40% nella fascia nord est), declinanti in senso nord ovest, è previsto nel previgente PRG a Piano di Recupero (PR6), da trasformare ad usi residenziali e verde per il miglioramento della qualità urbana.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di crinale secondario appartenente ad una paleosuperficie correlabile a sistema morfoclimatico periglaciale wurmiano. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale costituito da alternanze argilloso limose e sabbioso limose, con frequenti inclusi litici e grado di consistenza medio, con spessore di 4 m.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato - 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
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nel sottosistema del territorio rurale, in un ambito dequalificato nel quale si rende necessario effettuare un intervento di riordino urbanistico – edilizio e paesaggistico.	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><li>▪ Vicinanza alla strada provinciale</li><li>▪ Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP</li><li>▪ Ambito interessato da una linea elettrica di media tensione e dalla presenza di stazione radio base a circa 130 m dall'area</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Crinale secondario</li><li>▪ Sistema idrico: critica la mancanza di rete fognaria e del sistema di depurazione</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e</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>traffico indotto. L'area rientra nella fascia di pertinenza acustica della SP 11 "Braglie - Torre - Casina"</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li></ul>
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Dovranno essere recepite le indicazioni operative contenute nella relazione di fattibilità geologica (vedi art.13.05 del previgente PRG) redatta dal Geologo Dott. Giancarlo Bonini che di seguito si riportano:</p> <p><i>&lt;&lt;posizionare la base delle fondazioni ad una profondità compresa tra i 200 e i 250 cm. e comunque immorsate nelle "Arenarie di Marola";</i></p> <p><i>la capacità portante ammissibile dovrà essere =&gt; a 1,5 kg/cmq. (solo se fondazioni in roccia altrimenti <math>q_a=0,62</math> kg/cmq.);</i></p> <p><i>limitare gli scavi ed i movimenti di terra in genere allo stretto necessario stabilito dalle esigenze progettuali evitando la creazione di sbancamenti e scarpate superiori ai 2-2,5 m, se si effettueranno scavi superiori dovranno essere eseguite analisi di stabilità di dettaglio;</i></p> <p><i>evitare qualsiasi dispersione di acqua, di origine meteorica e/o reflua lungo il versante regimando le acque attraverso un sistema di drenaggio adeguato;</i></p> <p><i>effettuare, se possibile, l'introduzione, nelle aree denudate, di associazioni boschive dall'elevato sviluppo radicale.</i></p> <p><i>il filare arborato presente lungo la scarpata stradale dovrà essere mantenuto;</i></p> <p><i>le nuove costruzioni dovranno adattarsi alla morfologia generale del luogo senza realizzare grossi sbancamenti di terreno;</i></p> <p><i>i materiali di risulta dalle demolizioni dei fabbricati esistenti e delle relative infrastrutture dovrà essere smaltito correttamente.&gt;&gt;</i></p> <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione spessori delle coperture, fondazioni da attestare nel substrato roccioso arenitico. 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 degli adiacenti versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
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, schiere a basso impatto ambientale con coperture a falda in coppi a non più di due piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al limitrofo centro storico e al profilo naturale dei terreni, utilizzando materiali e tecniche proprie della tradizione costruttiva storica locale, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo,</p>

## **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**

	alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max definita in =1.800 mq (conferma della volumetria prevista nel PRG previgente = 5.400 MC)
H max	H max = 9,50 m per 2 piani utili fuori terra
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</li></ul>
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.800 mq di SU corrispondenti a 18 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 49)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><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; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li><li>▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab insediabile; di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA</li><li>- 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'agroecosistema esterno.</li><li>- In sede di POC si dovrà prevedere la possibilità di realizzare un sistema di depurazione unitario con gli insediamenti esistenti e, in caso ciò non risulti attuabile, il comparto dovrà essere dotato di sistema di trattamento dei reflui</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

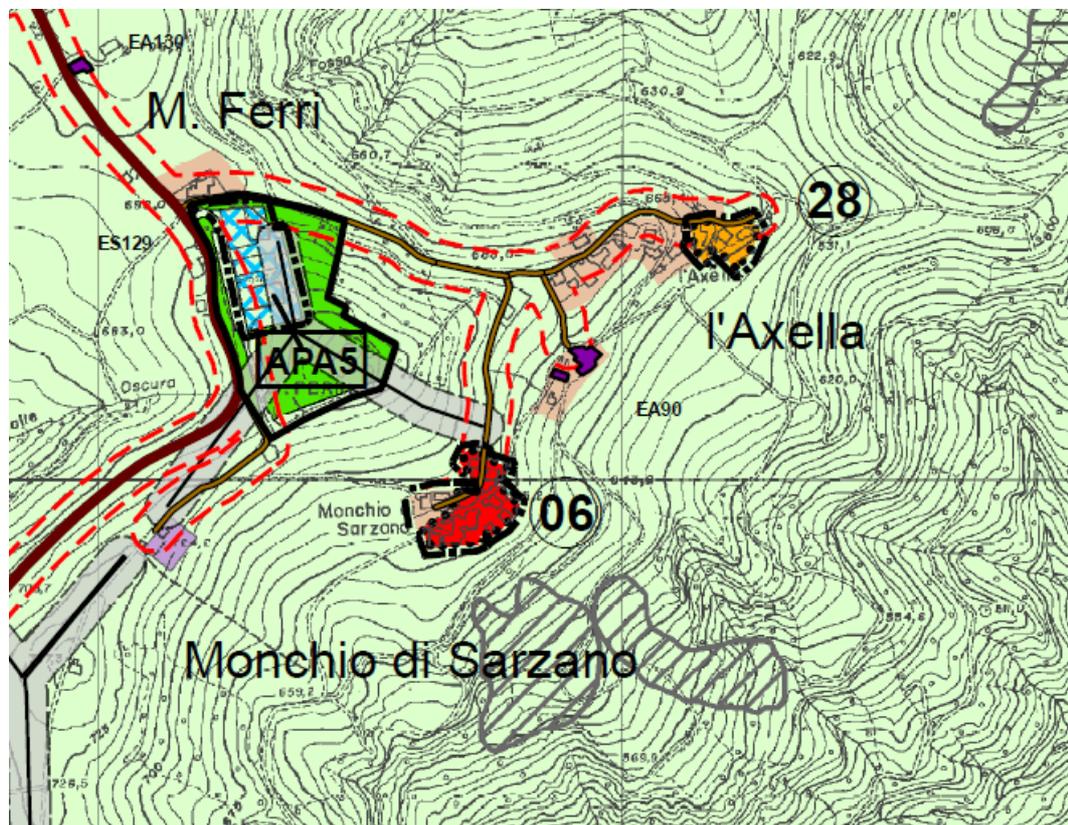
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

#### COMUNE DI **CASINA**

	- Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazioni di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, 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)





**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 – DR2

## 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**

<b>DR 2</b>	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE
<b>Localizzazione</b>	<b>Casina Capoluogo</b> - settore orientale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa <b>9.170</b> <del>33.750</del> mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato periurbano localizzato a nord degli impianti sportivi comunali e limitrofo a tessuti residenziali consolidati di recente impianto, caratterizzato da terreni con pendenze oscillanti tra 10 ÷ 35% e declinanti in direttrice ovest, da trasformare ad usi residenziali e verde a completamento del tessuto abitativo. È servito dalla viabilità urbana recentemente realizzata nel limitrofo comparto di espansione e dalla viabilità di accesso alla zona sportiva del Capoluogo.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante con assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti e peliti alterate e fratturate a caratteristiche geotecniche medio elevate - elevate. Coperture limoso argillose attribuibili al solo orizzonte vegetale, 0,6 ÷ 0,8 m, a basso grado di consistenza che ricoprono un substrato arenaceo-pelitico, ad elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici.
Rete fognaria	Da prevedere <b>con reti separate</b> in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nel capoluogo comunale	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>Previsione di aree permeabili in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>Sistema idrico: valutare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall'impianto di depurazione "Casina" che risulta idoneo a ricevere ulteriore carico organico, a differenza dell'impianto "Casina 2" con bassa capacità residua di trattamento.</li><li>Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano</li><li>Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.</li></ul>
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>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; valutazione dell'amplificazione per</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**

	effetti della topografia.
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	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 a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,15 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile totale max = <del>9.170</del> <del>33.750</del> x 0,15 = mq <del>1.376</del> <del>5.060</del> suddivisi in: SU costruibile = <del>9.170</del> <del>33.750</del> x 0,10 = mq <del>917</del> <del>3.375</del> SU costruibile aggiuntiva = mq <del>458</del> <del>1.685</del> di SU (UT = 0.05 mq/mq) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di <del>1.375</del> <del>5.062</del> mq di SU per <del>13</del> <del>51</del> alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = <del>37</del> <del>137</del> ). In sede di PUA parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%
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>▪ Realizzazione:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.;</li><li>▪ di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;</li><li>▪ di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li></ul></li><li>▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile;</li><li>▪ 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</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

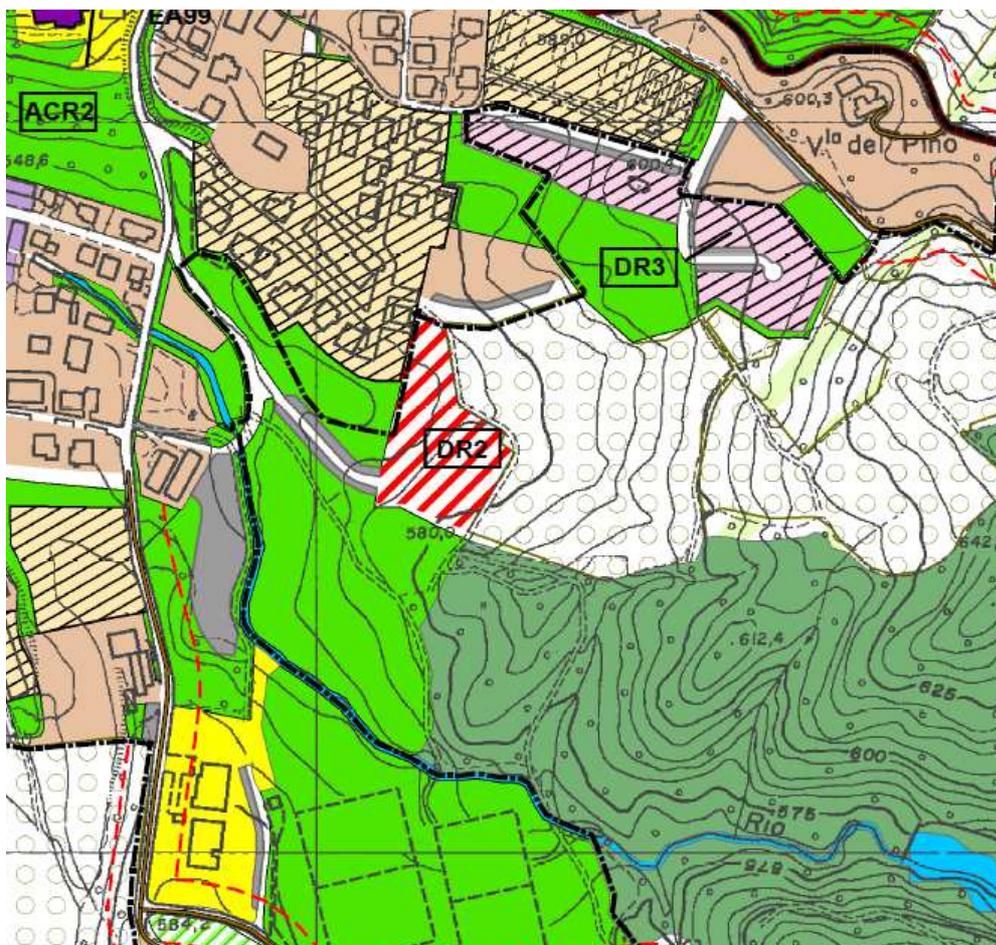
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><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)



**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 – DR3

## 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**

<b>DR 3</b>	AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFERMATO
<b>Localizzazione</b>	<b>Casina Capoluogo</b> - settore orientale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 21.300 mq.                      Sup. Coperta = 0 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato periurbano del capoluogo, limitrofo a tessuti consolidati di recente impianto e previsto a zona residenziale di espansione nel previgente PRG. È caratterizzato da terreni con pendenze oscillanti tra 5 ÷ 15% e declinanti in direttrice ovest, da trasformare ad usi residenziali, ricettivi alberghieri ed extralberghieri, attrezzature collettive ma di proprietà privata e verde per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante con presenza di un deposito di versante, di limitata estensione, in corrispondenza del settore occidentale dell'ambito. Assenza di vincoli correlati a dissesti con presenza di depositi di versante.
Geolitologia	Areniti prevalenti, alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche. Coperture limoso argillose di ridotto spessore: <1 ÷ 2 m, a basso grado di consistenza che ricoprono un substrato arenaceo - pelitico, ad elevato grado di consistenza. Da valutarsi la potenza dell'orizzonte attribuibile al deposito di versante.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, 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
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
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	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ 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, a differenza dell'impianto "Casina 2" con bassa capacità residua di trattamento. Effetto cumulativo sensibile, non quantificabile all'attuale stadio della pianificazione, dell'ambito a prevalente funzione produttiva ATP1 ed alle funzioni commerciali.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Ambito confinante con copertura forestale</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. L'area risulta adiacente agli impianti sportivi comunali con possibili criticità dal punto di vista acustico. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi</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 dello spessore 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; valutazione degli effetti topografici.</li><li>▪ 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.</li></ul>

#### **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, di edifici ricettivi alberghieri ed extralberghieri, di attrezzature collettive ma di proprietà privata a non più di tre piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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>È 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'ambito a ridosso di una linea di crinale che domina tutto l'abitato del Capoluogo. Lo schema di viabilità e dei parcheggi pubblici ed il posizionamento delle aree di verde pubblico evidenziati sulla tavola del P.S.C. è vincolante.</p>
---	--

#### **5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

SU costruibile max	SU costruibile max definita nel PRG previgente e confermata = mq 5.325 dei quali al massimo il 70% per usi residenziali pari a 3.728 mq e il 30% pari a 1.597 mq da riservare obbligatoriamente ad attrezzature ricettive e/o ad attrezzature di servizio
UT max	UT = 0,25 mq/mq (confermata dal PRG previgente)
H max	H = 11.50 ml per un massimo di 3 piani fuori terra a valle (confermata dal PRG previgente)
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata

**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**

Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 3.728 mq di SU corrispondenti a 37 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 101). Dovrà essere oggetto di convenzione la percentuale di Su da riservare obbligatoriamente ad attrezzature ricettive pubbliche (alberghi, pensioni, ristoranti ecc...) e/o ad attrezzature di servizio con facoltà del comune di prevedere oneri sostitutivi in caso di una utilizzazione residenziale e per servizi privati superiore al 70% della potenzialità edificatoria massima espressa in mq di Su; tali oneri verranno caso per caso concordati con i soggetti attuatori ed ufficialmente sanciti in sede di convenzione attuativa.
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>▪ 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 e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li><li>▪ Reperimento di aree di U1 e U2 vedi art.13.07 del PRG previgente</li><li>▪ 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 e salvaguardia del sistema boschivo interno all'area</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.

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

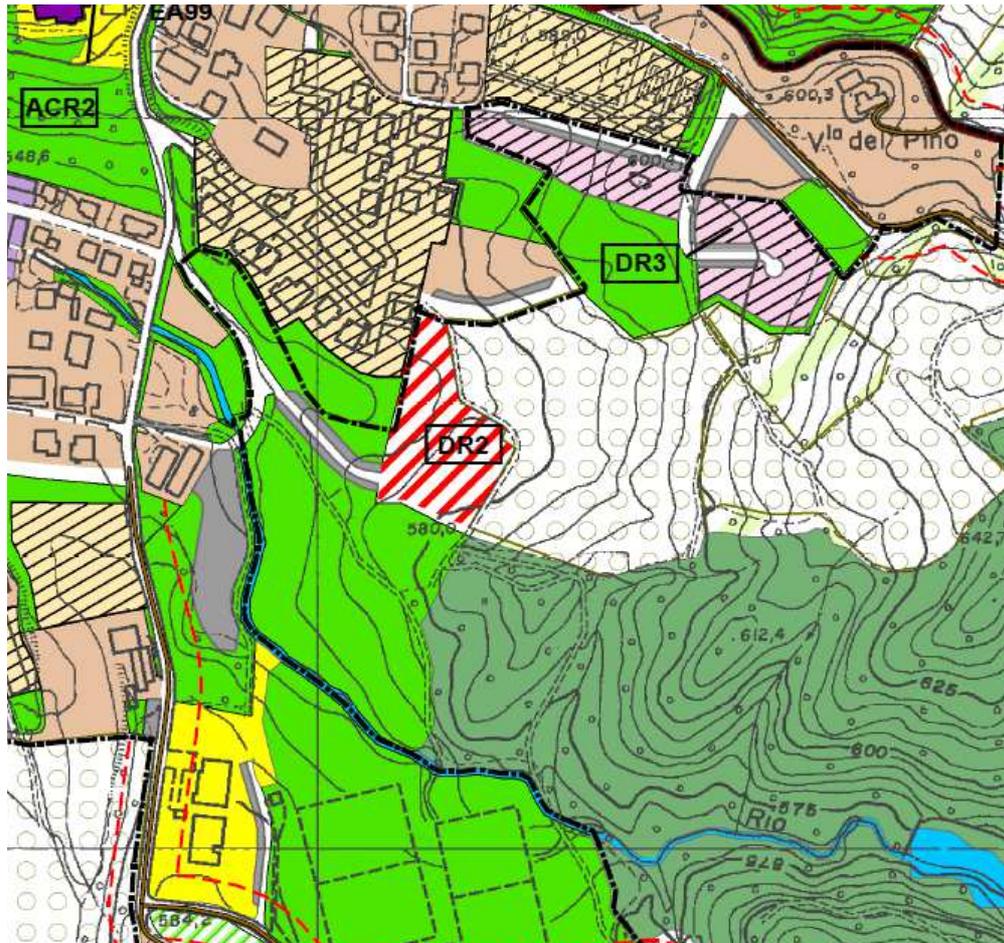
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

COMUNE DI **CASINA**

*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)*





**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 – DR4



## **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**

	limitrofi
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per lo spessore 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	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 4 alloggi. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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. È 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. Lo schema di viabilità e dei parcheggi pubblici ed il posizionamento delle aree di verde pubblico evidenziati sulla tavola del P.S.C. è vincolante.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max confermata dal PRG previgente = mq 1.000 corrispondente ad un V = 2.997 MC
IF max	IF = 1,12 mc/mq (definita nel PRG previgente)
H max	H = 10.50 ml (definita nel PRG previgente)
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.000 mq di SU per 10 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 27). In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% della SU costruibile
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>▪ 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 e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

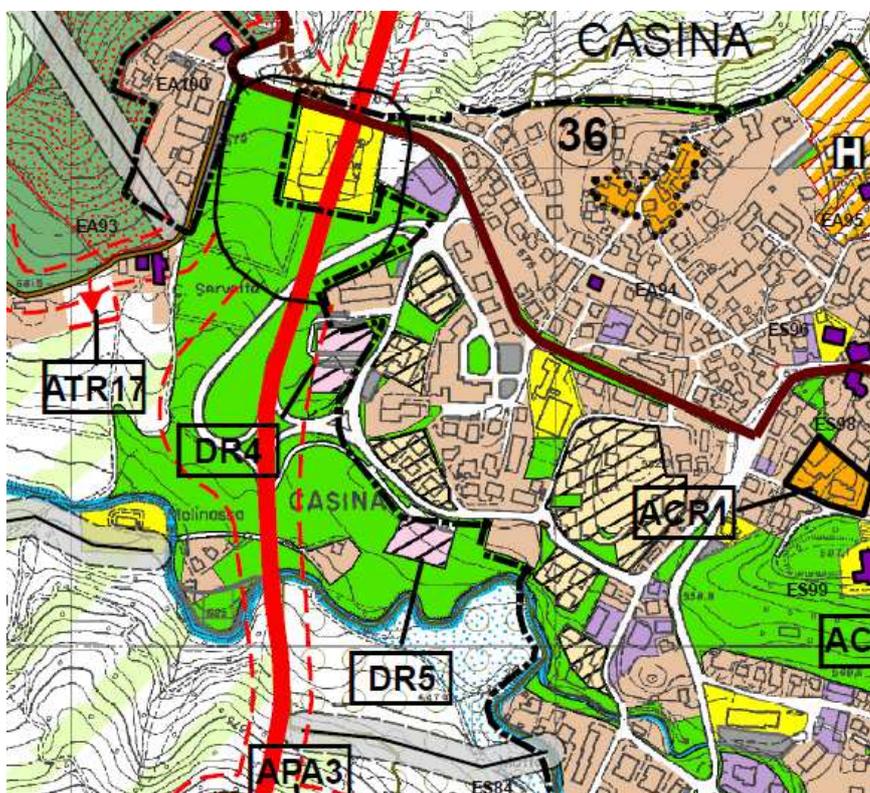
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reperimento di aree di U1 e U2 vedi art.13.06 del PRG previgente</li><li>▪ 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS;</li><li>▪ 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 le conseguenti opere di mitigazione.</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)



**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 – DR5

## **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**

<b>DR 5</b>	AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFERMATO
<b>Localizzazione</b>	<b>Casina Capoluogo</b> - settore nord - occidentale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 3.600 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato periurbano del capoluogo, limitrofo a tessuti consolidati di recente impianto e previsto a zona residenziale di espansione nel previgente PRG. È caratterizzato da terreni con pendenze oscillanti tra 15 e 25%, declinanti in direttrice sud, da trasformare ad usi residenziali e verde per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante appartenente ad una paleosuperficie terrazzata attribuibile ad un sistema morfoclimatico periglaciale; presenza di un esteso deposito di versante s.l. al bordo occidentale dell'ambito in oggetto. Assenza di vincoli correlati a dissesti con presenza di depositi di versante
Geolitologia	Areniti prevalenti alterate e fratturate a buone caratteristiche geotecniche. Coperture quaternarie a medio basso grado di consistenza di modesto spessore, seguite da un substrato arenitico, ad elevata consistenza.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici fratturati.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
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	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Previsione di aree permeabili in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano</li><li>▪ Sistema idrico: valutare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall'impianto di depurazione "Casina" che risulta idoneo a ricevere ulteriore carico organico, a differenza dell'impianto "Casina 2" con bassa capacità residua di trattamento. Effetto cumulativo sensibile, non quantificabile all'attuale stadio della pianificazione, dell'ambito a prevalente funzione produttiva ATP1 ed alle funzioni commerciali.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: ambito ricompreso all'interno delle fasce laterali di 150 m dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico (D.Lgs 42/2004)</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera,</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**

	rumore e traffico indotto. L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica della SS 63 "Valico del Cerreto". Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per lo spessore 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; valutazione degli effetti topografici.</li><li>▪ 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.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
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 non più di tre piani fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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>È prescritto l'uso di materiali e tecnologie costruttive atte a conseguire il più favorevole impatto con l'ambiente naturale circostante, soprattutto in relazione alla particolare ubicazione dell'ambito all'interno delle fasce laterali di 150 m dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico (D.Lgs 42/2004)</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 1.000
H max	H = 11.50 ml (definita nel PRG previgente)
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.000 mq di SU per 10 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 27).</p> <p>In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non</p>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

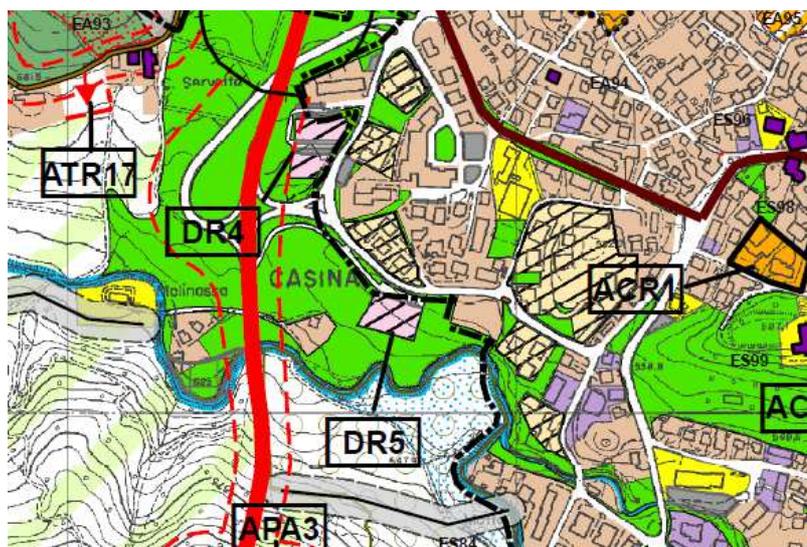
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	superiore al 20% della SU costruibile
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>▪ 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 e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li><li>▪ Reperimento di aree di U1 e U2 vedi art.13.06 del PRG previgente</li><li>▪ 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'agroecosistema esterno.</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 ciclopedonali, 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)



**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**



BANZOLA – AMBITO ATR2

## 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**

<b>ATR 2</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Banzola</b> – settore orientale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 9.100 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 5 e 20%, declinanti 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
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di crinale secondario, adiacente a versante con pendenza di 25° ÷ 30°. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti prevalenti a buone caratteristiche geotecniche. Coperture limoso sabbioso argillose con presenza di clasti litici di modesto spessore, 2 m, a scarse caratteristiche di consistenza, seguite da un orizzonte a grado di consistenza medio sino a -7 ÷ -8 m p.c.; successivamente è presente un substrato arenitico, ad elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio – 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
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP all’interno del perimetro di area vincolata dal D.M. 1/8/85 della zona di Paullo e del Rio Fiumicello</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità per l’assenza di rete fognaria ed il sottodimensionamento di due delle fosse Imhoff a servizio dell’abitato</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell’area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell’agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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</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**

	traffico indotto. L'area rientra nella fascia di pertinenza acustica della SP 11 "Braglie - Torre - Casina".
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione degli 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 del versante; valutazione amplificazione per effetti della topografia (zona ad accentuato contrasto di acclività).</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. 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 vincolo DM 1/8/1985 e al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile totale max = $9.100 \times 0,10 = \text{mq } 910$ (Ab. teorici con 37 mq/ab = 25) suddivisi in: SU costruibile = $9.100 \times 0,07 = \text{mq } 640$ SU costruibile aggiuntiva = mq 270 di SU (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
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</li></ul>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 9 alloggi (con 100 mq/SU alloggio), necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo di un sistema insediativo minore nel cui intorno non sono presenti altri ambiti di inferiore valenza paesaggistica e caratteristiche geomorfologiche dei terreni più favorevoli. 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%

**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**

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>▪ 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</li><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 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte del vincolo DM 1/8/1985 in cui ricade l'ambito</li><li>▪ In sede di POC si dovrà prevedere la possibilità di realizzare un sistema di depurazione unitario con gli insediamenti esistenti e, in caso ciò non risulti attuabile, il comparto dovrà essere dotato di sistema di trattamento dei reflui</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 ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

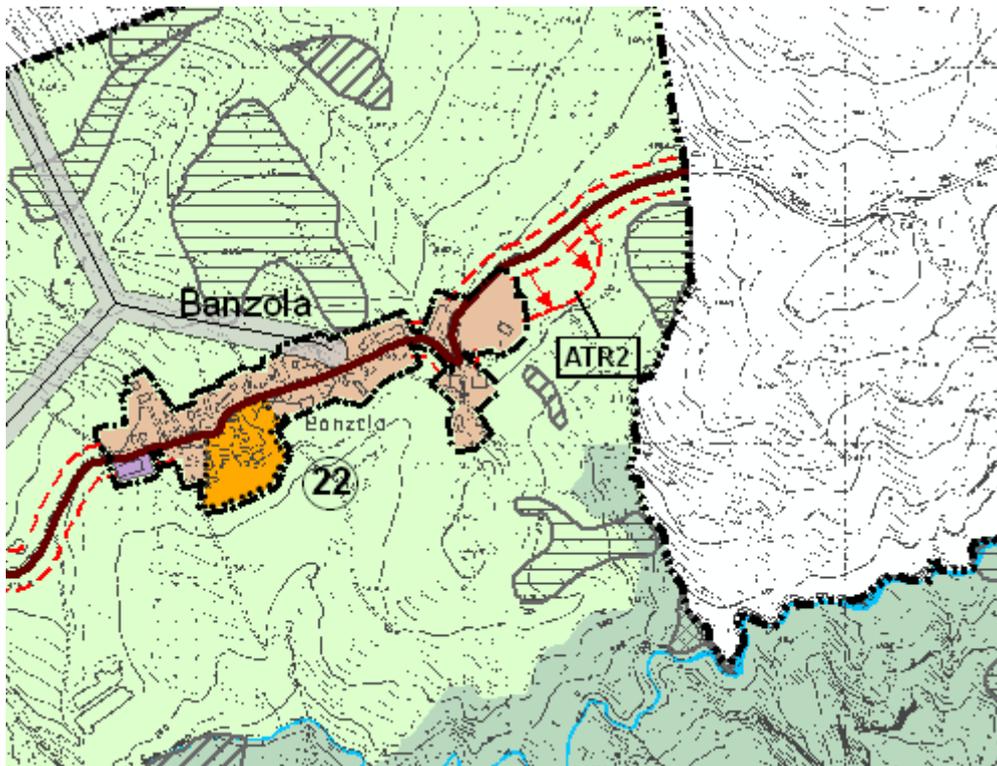
**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**

*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)





**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**



BRUGNA – AMBITO ATR3

## **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**

<b>ATR 3</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Brugna</b> – settore meridionale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 4.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato ricompreso all’interno del territorio urbanizzato su terreni con pendenza media oscillante tra 15 e 33%, declinante in direttrice est. L’ambito è localizzato lungo la viabilità di livello comunale Brugna - Salatte, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Ambito di versante; presenza del fronte di un fenomeno gravitativo attivo in adiacenza al limite sud orientale dell’area. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Marne calcaree ed argilliti, alterate e fratturate a medie caratteristiche geotecniche nei primi 10 ÷ 12 m dal piano campagna. Orizzonte superficiale, a scarsa consistenza, con spessore di 2 ÷ 3,5 m, seguito da un substrato marnoso calcareo a medio - medio elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado di vulnerabilità all’inquinamento di tipo medio basso nel settore occidentale, medio in quello orientale.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Ambito rientrante all’interno dell’area vincolata dal D.M.1/8/1985 della zona di Paullo e del Rio Fiumicello</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell’area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell’agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore e traffico indotto, nonché per la vicinanza con un ambito produttivo per attività di lavorazione delle carni</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**

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione spessori delle coperture, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo, eventuali opere di consolidamento al lato sud – sud est;</li><li>▪ per analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per verifiche di stabilità degli adiacenti versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. 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 vincolo DM 1/8/1985 e al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 4.000 x 0,10 = mq 400 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 11)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 4 alloggi (con 100 mq/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%
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>▪ 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</li><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 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;</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

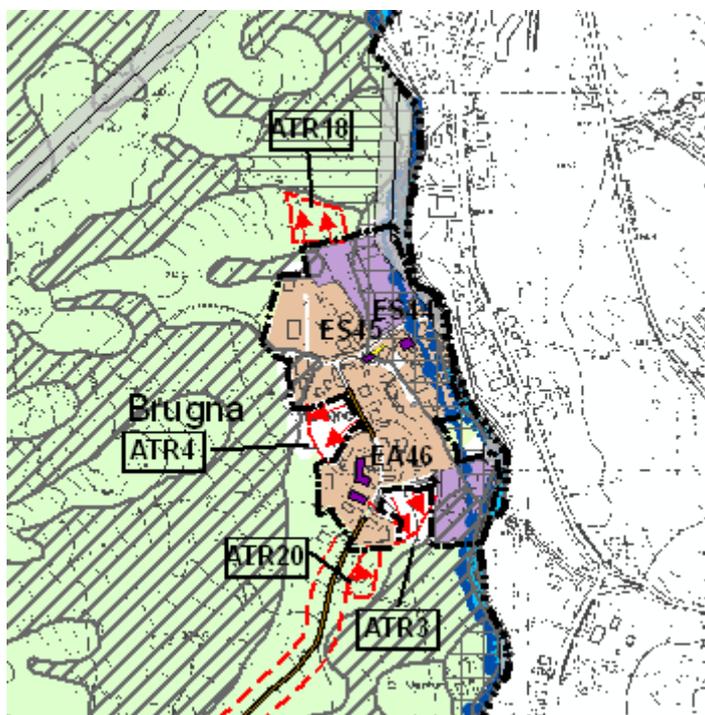
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte del vincolo DM 1/8/1985 in cui ricade l'ambito</li><li>▪ In sede di POC dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia tampone di verde alberato, lungo il confine Est, a protezione delle aree residenziali nei confronti della adiacente zona produttiva per la lavorazione delle carni 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 ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

#### **Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10.000)**

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



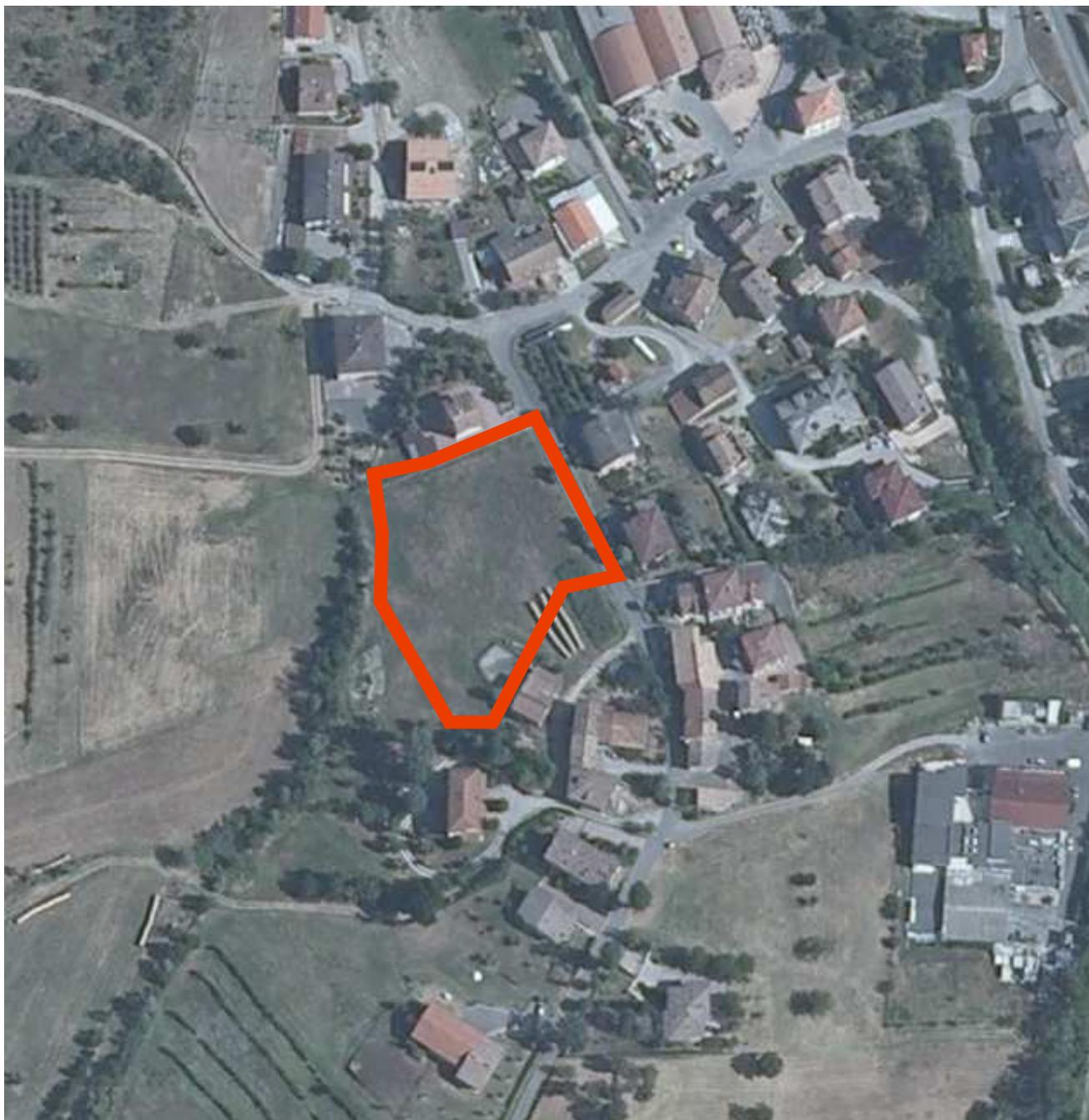


**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**



BRUGNA – AMBITO ATR4

## 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**

<b>ATR 4</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Brugna</b> - settore centro - occidentale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 4.700 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato ricompreso all'interno del territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 5 e 22%, declinanti in direttrice nord, e localizzato lungo la viabilità di livello comunale Brugna - Salatte, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante in prossimità di fondovalle. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza in adiacenza al limite nord ovest del fronte di una frana attiva.
Geolitologia	Argille siltose alterate a scadenti caratteristiche geotecniche nei primi 2 ÷ 4 m, seguite da argilliti a media consistenza. Orizzonte argilloso, a scadenti caratteristiche geotecniche, con spessore compreso tra 1,3 e 2,5 m, seguito da un'unità argillosa- argillitica sino a -3,5 ÷ -5 m p.c. a grado di consistenza medio - medio elevato. Segue un substrato argillitico, a grado di consistenza medio elevato - elevato.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado di vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di tipo basso; vulnerabilità delle acque superficiali elevata.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Ambito rientrante all'interno dell'area vincolata dal D.M.1/8/1985 della zona di Paullo e del Rio Fiumicello</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore e traffico indotto</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**

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori delle coperture e della tipologia delle fondazioni adottabili, con valutazione di eventuale utilizzo di fondazioni di tipo profondo su pali; regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; valutazione di eventuale necessità di interventi di consolidamento.</li><li>▪ Per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per verifiche di stabilità dei versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. 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 vincolo DM 1/8/1985 e al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 4.700 x 0,10 = mq 470 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 13)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 5 alloggi (con 100 mq/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%
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>▪ 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</li><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 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</li></ul>

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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

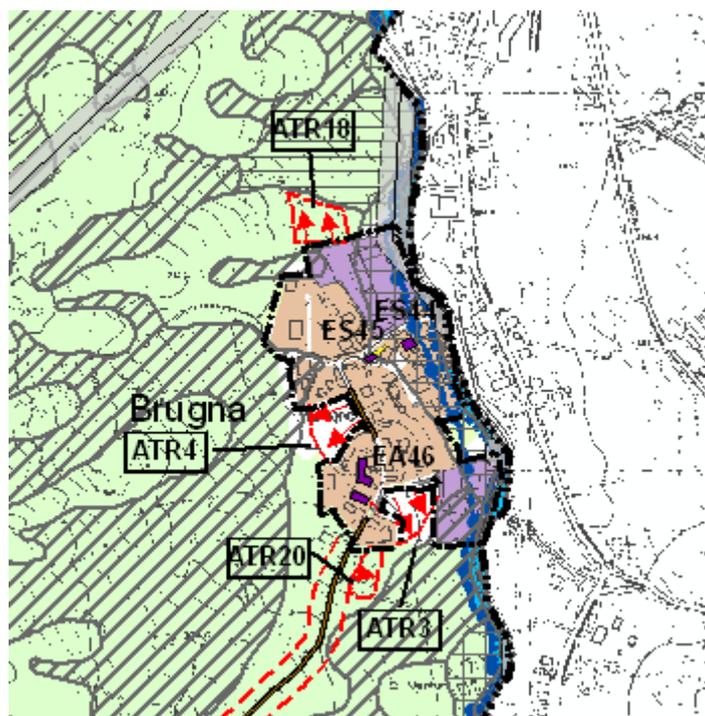
### **SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

#### **COMUNE DI CASINA**

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte del vincolo DM 1/8/1985 in cui ricade l'ambito</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 ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

#### **Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10.000)**

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



**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**



FABBRICA – AMBITO ATR5

## 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**

<b>ATR 5</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Giandeto località Fabbrica</b> – settore orientale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa <b>2.317</b> <del>6.700</del> mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato <b>già inserito nel 1° POC</b> , adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 8 e 15 %, declinati in direttrice sud e sud ovest, localizzato lungo la viabilità di interesse storico - panoramico e di livello intercomunale San Giovanni di Querciola – Casina, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Assenza di dissesti profondi. I depositi superficiali non denotano la presenza di processi deformativi in atto. All’intorno dell’ambito non sono riscontrabili accumuli di frana. Il versante è caratterizzato dalla presenza di depositi di versante di origine eluvio – colluviale. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza di depositi di versante s.l..
Geolitologia	Depositi eluvio colluviali limoso sabbiosi, con presenza di clasti litici, di spessore variabile tra 2 e 3,5 m, che coprono areniti, areniti marnose e peliti sabbiose a stratificazione mal distinguibile. Non sono presenti, in prossimità dell’ambito in oggetto, linee tettoniche; l’assetto degli strati è a traverspoggio nel settore meridionale ed a franappoggio nella zona orientale, l’immersione è 20 – 30° ad ovest. Coperture limoso sabbioso argillose con subordinata presenza di clasti litici, formanti un’unità litotecnica a spessore variabile, compreso tra 1,0 ÷ 2,0 m, a medio basse caratteristiche di consistenza, che coprono un substrato prevalentemente arenaceo, ad elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all’inquinamento	Il sottosuolo dell’ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi arenitico marnosi e pelitico sabbiosi, ricoperti da materiali sciolti a media permeabilità, presenta vulnerabilità all’inquinamento delle acque sotterranee di grado medio.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada provinciale</li><li>▪ Ambito interessato da una linea elettrica di media tensione</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ambito rientrante all'interno di un ganglio della rete ecologica provinciale REP (F1)</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità per il sottodimensionamento della fossa Imhoff a servizio dell'abitato</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza e con la rete ecologica provinciale.</li><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. L'area rientra nella fascia di pertinenza acustica della SP 63 "Albinea - Regnano - Casina". Effetto cumulativo moderato per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore indotto sul comparto da ambiti ATR5 e APA2</li></ul>
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ valutazione <b>degli</b> spessori delle coperture, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo, <b>degli aspetti indotti dal</b> adiacenza del versante a zona ad accentuata acclività; in funzione del medio grado di vulnerabilità all'inquinamento è opportuno prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali che evitino dispersioni di inquinamenti nel 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 e qualora presenti litotipi a proprietà geotecniche scadenti per cedimenti - densificazione; per valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li><li>▪ 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.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq

## 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

SU costruibile max	SU costruibile totale max = <b>2.317</b> <del>6.700</del> x 0,10 = mq <b>230</b> <del>670</del> (Ab. teorici con 37 mq/ab = <b>618</b> ) suddivisi in: SU costruibile = <del>6.700</del> x 0,07 = mq 470 SU costruibile aggiuntiva = mq 200 di SU (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
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</li></ul>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo <b>27</b> alloggi (con 100 mq/SU alloggio), necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo di un sistema insediativo minore nel cui intorno non sono presenti altri ambiti di inferiore valenza paesaggistica e caratteristiche geomorfologiche dei terreni più favorevoli. 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%
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:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.;</li><li>▪ di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;</li><li>▪ di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione</li></ul></li><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 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio <b>eventualmente esistenti</b> sulla base di un rilievo puntuale delle <b>stesse</b> 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 fase di POC dovrà essere verificata l'idoneità dell'impianto di</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

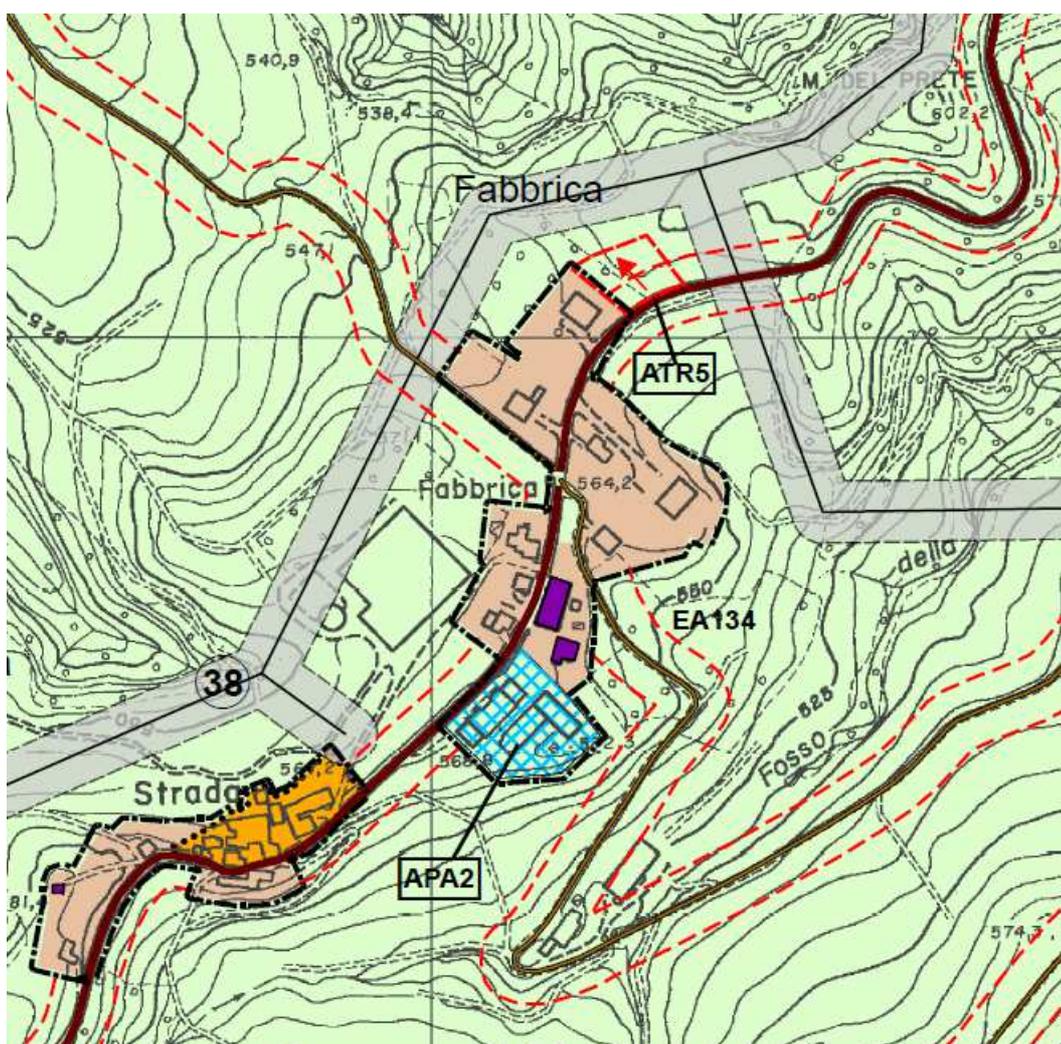
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>depurazione e servizio del comparto e, in caso di insufficienza, dovrà essere adeguato al nuovo carico o, in alternativa, l'ambito dovrà essere dotato di idoneo e autonomo sistema di depurazione delle acque reflue.</p> <ul style="list-style-type: none"><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 1:10.000)**  
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)





**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**



GIANDETO STRADUZZI - AMBITO ATR6

## 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**

<b>ATR 6</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Giandeto località Straduzzi</b> - settore occidentale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 3.800 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 15 ÷ 25°, declinati in direttrice sud, e localizzato lungo la viabilità di livello comunale Giandeto - Straduzzi, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	A sud dell'area è presente la fascia di terminazione di un esteso deposito di versante eluvio - colluviale. Non sono presenti evidenze di dissesti superficiali e profondi. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Depositi superficiali di origine eluviale per spessori di 1 - 2 m che coprono areniti bioturbate a stratificazione mal distinguibile con intercalazioni di areniti in strati da sottili a spessi. Nell'intorno dell'ambito in oggetto, 30 ÷ 120 m a nord e 100 m a sud, sono presenti linee tettoniche, estendenti in direttrice ovest - est; l'assetto degli strati è a franappoggio con immersione di 40° ÷ 50° a sud - sud est. Orizzonte superficiale a medio basso grado di consistenza, di spessore compreso tra 1,0 e 1,5 m, seguito da litotipi fratturati ad elevata resistenza meccanica sino a circa 7 m.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi arenitici, a permeabilità secondaria di grado medio elevato, è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio - medio elevato.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità per il sottodimensionamento della fossa Imhoff a servizio dell'abitato</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfregiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto. Non si rilevano situazioni di criticità.</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 degli spessori delle coperture e tipologie di fondazione, analisi sui sistemi di frattura delle rocce per la valutazione delle condizioni di stabilità di cunei e pilastri di roccia; regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo;</li><li>▪ in funzione del grado medio - medio elevato di vulnerabilità all'inquinamento è consigliato prevedere l'utilizzo di materiali per le opere in sotterraneo ed in superficie che evitino dispersione e diffusione di inquinamenti;</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; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 3.800 x 0,10 = mq 380 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 10)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 4 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).</p> <p>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%</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>▪ 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</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

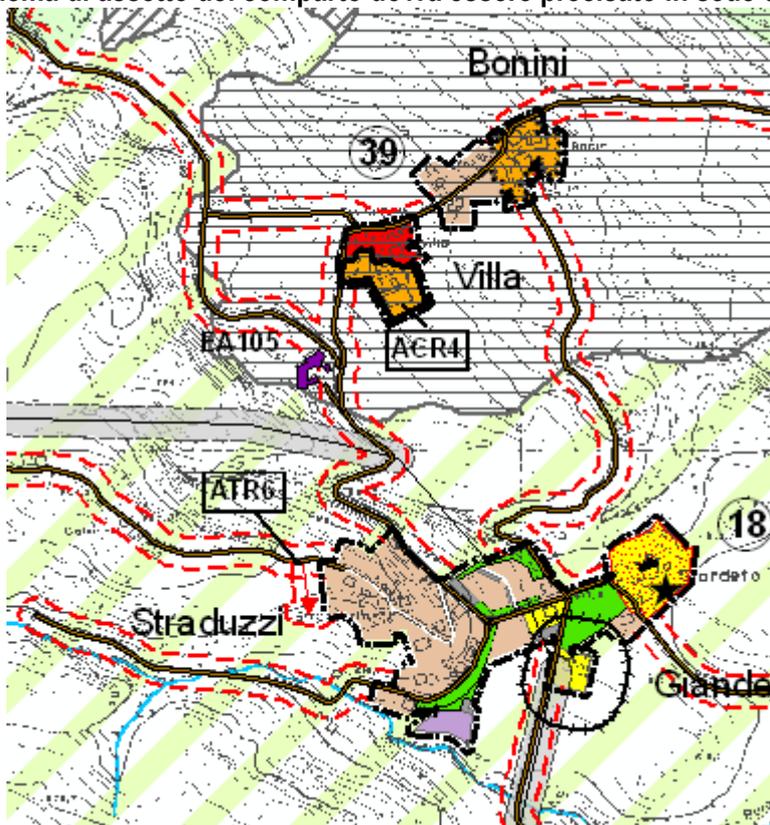
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>Comunale in sede di convenzione</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 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte della presenza, al contorno dell'area di un sistema boschivo</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li><li>▪ In fase di POC dovrà essere verificata l'idoneità dell'impianto di depurazione e servizio del comparto e, in caso di insufficienza, dovrà essere adeguato al nuovo carico o, in alternativa, l'ambito dovrà essere dotato di idoneo e autonomo sistema di depurazione delle acque reflue.</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 ciclopedonali, 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)**



**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**



CORTOGNO – AMBITO ATR8

## 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**

<b>ATR 8</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Cortogno</b> - settore meridionale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 5.500 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 20 e 25%, declinanti in direttrice sud ovest, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo. È servito dalla viabilità di livello comunale Cortogno - Casina
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante. Presenza di un esteso ammasso di frana quiescente al limite occidentale del sito e di un analogo accumulo di minore entità, circa 40 ÷ 50 m ad est. Assenza di vincoli correlati a dissesti
Geolitologia	Areniti alterate e fratturate ad elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte di copertura limoso sabbioso argillosa di spessore variabile in senso laterale: circa 1 ÷ 3 m nel sito in analisi e 4 ÷ 7 ad ovest dello stesso a grado di consistenza medio - basso.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, 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
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada provinciale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP</li><li>▪ Sistema idrico: Verifica della tenuta idraulica della rete.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfregiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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 traffico indotto e rumore. Si evidenzia la mancanza della rete di adduzione del gas metano.</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**

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori delle coperture e delle tipologie di fondazione adottabili; 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 del versante.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. 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. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 5.500 x 0,10 = mq 550 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 15)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</li></ul>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 6 alloggi (con 100 mq/SU alloggio), necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo di un sistema insediativo minore nel cui intorno non sono presenti altri ambiti di inferiore valenza paesaggistica e caratteristiche geomorfologiche dei terreni più favorevoli. 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%
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>▪ 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</li></ul>

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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

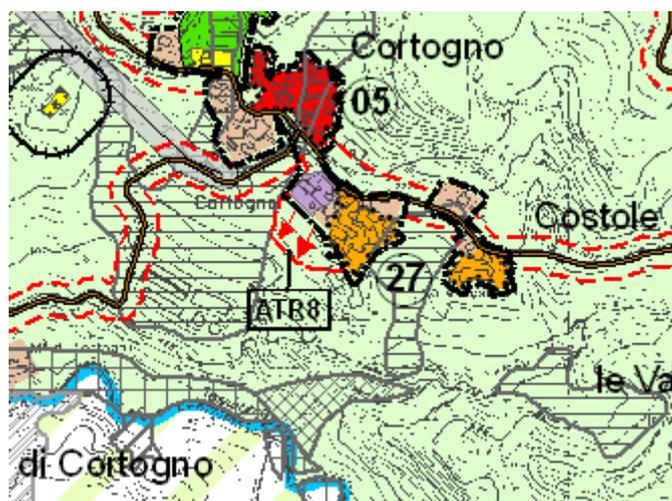
### **SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

#### **COMUNE DI CASINA**

	<p>pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione</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 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte della presenza in prossimità dell'area di un sistema boschivo</li><li>▪ In sede di POC dovrà essere effettuata una valutazione di clima acustico che definisca le opportune mitigazioni da attuare nonché uno studio sulla diffusione delle sostanze odorigene provenienti dal caseificio e porcilaia che contempli le azioni di prevenzione da attuare per mitigare l'impatto odorigeno; prevedere comunque adeguate zone cuscinetto al fine di limitare possibili conflitti.</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)



**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**



BARAZZONE – AMBITO ATR9

## 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**

<b>ATR 9</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Barazzone</b> – settore meridionale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 4.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 15 ÷ 25 e 33% nel settore sud est, declinanti in direttrice est, e localizzato lungo la viabilità di livello comunale Pianzo – Barazzone di interesse panoramico, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante con presenza di un deposito di versante eluviale colluviale. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza di deposito di versante.
Geolitologia	Areniti alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Copertura a basso grado di consistenza sino a -3,0 m p.c; orizzonte a medio grado di consistenza sino a -6,5 ÷ -14 m p.c. seguito da termini a medio elevata resistenza meccanica attribuibili al substrato arenitico fratturato.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio – medio elevato all’inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici fratturati.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale, anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
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 50% della ST</li><li>▪ Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità elevata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale, per sottodimensionamento del sistema di depurazione dei reflui fognari</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell’area periurbana di sfregiamento verso il tessuto dell’agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore e traffico indotto. Si rileva criticità dovuta alla presenza di</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**

	linea elettrica a media tensione in posizione centrale rispetto all'area dell'ambito.
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 e tipologia delle fondazioni adottabili, regimazione delle acque superficiali;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità dei versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li><li>▪ In sede di formazione di POC e al fine dell'inserimento dell'ambito, dovrà essere effettuata una approfondita verifica della influenza 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.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 4.000 x 0,10 = mq 400 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 11)
Modalità di attuazione	<p>Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</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**

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 4 alloggi (con 100 mq/SU alloggio), necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo di un sistema insediativo minore nel quale non sono presenti altri ambiti di inferiore valenza paesaggistica e caratteristiche geomorfologiche dei terreni più favorevoli. 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%
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; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione</li><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 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte della presenza, a distanza ravvicinata dall'area di un sistema boschivo</li><li>▪ In fase di POC dovrà essere verificata l'idoneità dell'impianto di depurazione e servizio del comparto e, in caso di insufficienza, dovrà essere adeguato al nuovo carico o, in alternativa, l'ambito dovrà essere dotato di idoneo e autonomo sistema di depurazione delle acque reflue.</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 ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

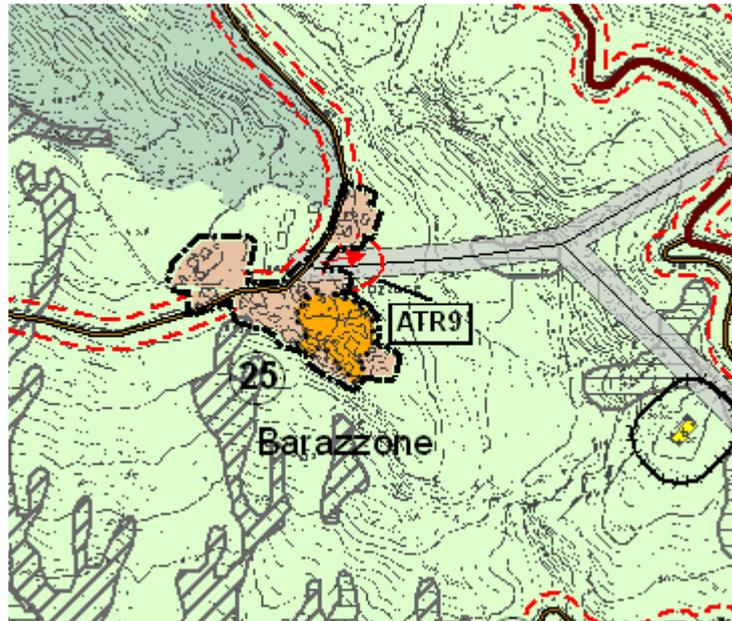
**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**

*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)*





**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**



LEGUIGNO - FAGGETO – AMBITO ATR10

## **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**

<b>ATR 10</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Leguigno località Faggeto</b> - settore settentrionale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 19.300 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente al territorio urbanizzato su terreni pianeggianti e servito dalla viabilità di livello comunale Leguigno - Migliara di interesse storico - panoramico, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Superficie ad altopiano terrazzato in posizione di crinale con depositi di ambiente periglaciale, correlabili al wurm Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Depositi superficiali quaternari correlabili ad ambiente periglaciale, seguiti da marne calcaree grigio giallastre con base di areniti calcilittiche, in strati spessi e banchi; nell'ambito in oggetto è presente una linea di faglia di natura incerta orientata sud ovest - nord est; l'assetto degli strati è a reggipoggio con immersione di 30° in direttrice sud - sud est. Orizzonte superficiale a medio elevato grado di consistenza a quote sottostanti -1 m p.c., di spessore compreso tra 4 e 5 m, seguito da litotipi litoidi fratturati ad elevata resistenza meccanica.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnosi calcarei e subordinatamente arenitici, evidenzia una permeabilità secondaria per fratturazione di grado medio - medio elevato; la vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee è di grado medio - medio elevato.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: Effetto cumulativo sostenibile per pressione aggiuntiva sul sistema di depurazione di II livello dimensionato per 650 AE.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore 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, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo;</li><li>▪ in funzione del medio elevato grado di vulnerabilità all'inquinamento è consigliato l'utilizzo di materiali che evitino diffusione di inquinamenti in superficie</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica e verifiche di stabilità dei versanti adiacenti; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità dei versanti adiacenti; valutazione del coefficiente di amplificazione topografico(prossimità a zona ad accentuato contrasto di acclività).</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile totale max = 19.300 x 0,10 = mq 1.930 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 52) suddivisi in: SU costruibile = 19.300 x 0,07 = mq 1.350 SU costruibile aggiuntiva = mq 580 di SU (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
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 19 alloggi (con 100 mq/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%
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>▪ 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

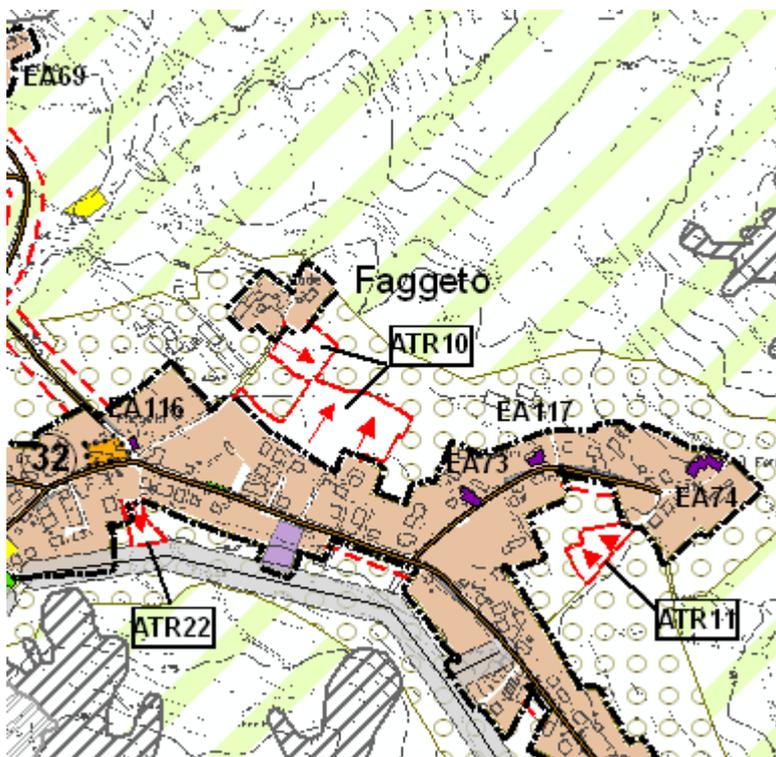
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### 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</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 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'agroecosistema esterno.</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 ciclopedonali, 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)

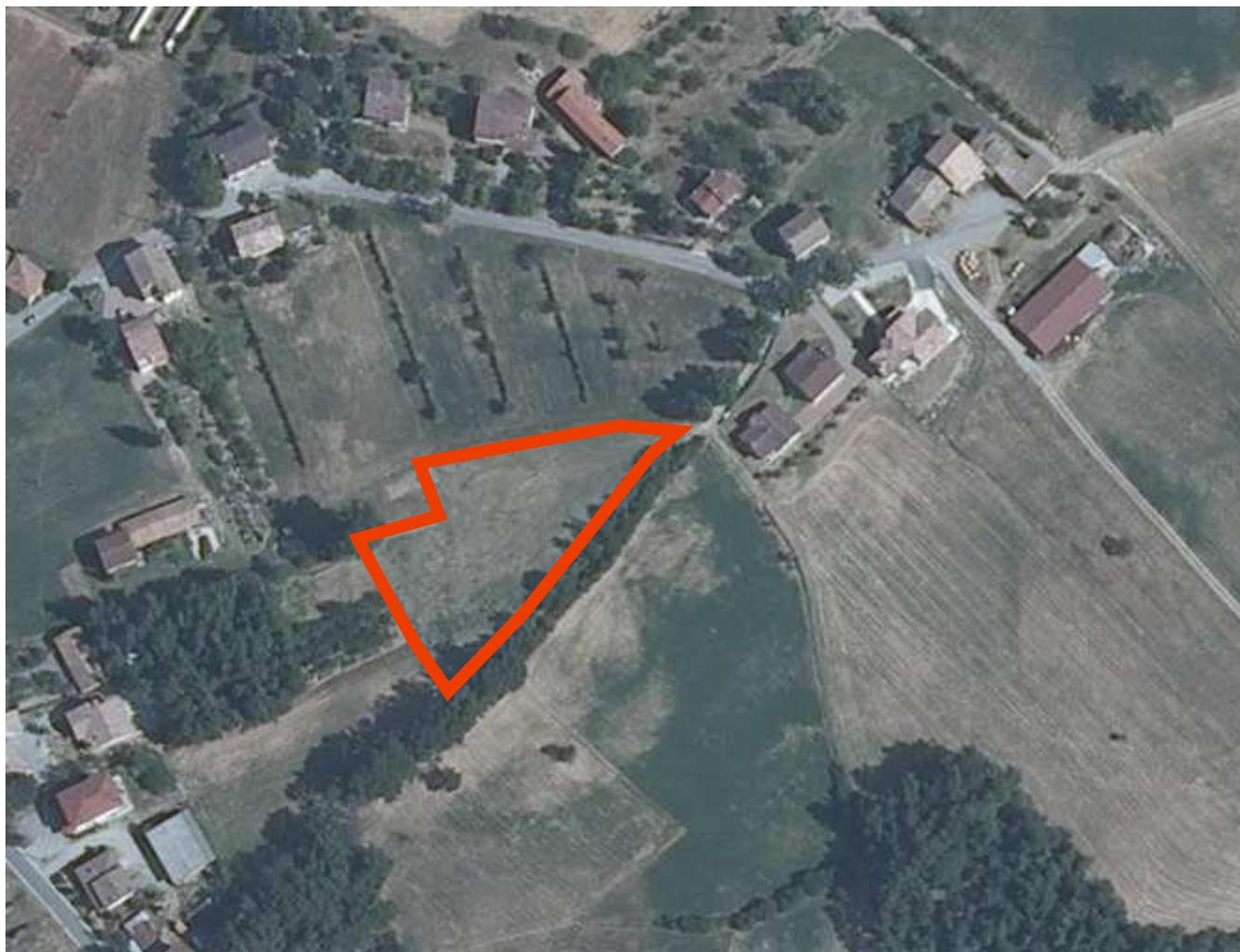


**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**



LEGUIGNO - ZILIANO – AMBITO ATR11

## **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**

<b>ATR 11</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Leguigno località Ziliano</b> – settore orientale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 3.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato, adiacente al territorio urbanizzato su terreni subpianeggianti e servito dalla viabilità di livello comunale Leguigno – Foresto, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Ambito di crinale, rappresentato da una superficie ad altopiano terrazzato, correlabile ad un sistema morfoclimato di tipo periglaciale attribuibile al Wurm. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Depositi superficiali quaternari correlabili ad ambiente periglaciale seguiti da marne calcaree grigio giallastre con base di areniti calcilitiche, in strati spessi e banchi; circa 500 m ad ovest ed a nord sono presenti due linee di faglia delle quali quella ad occidente è di tipo incerto, di tali faglie è orientata sud ovest – nord la prima, assume direzione ovest est la seconda; l’assetto degli strati è a reggipoggio con immersione di 30° in direttrice sud – sud est. Orizzonte superficiale a medio – medio elevato grado di consistenza, di spessore compreso tra 4 e 5 m, seguito da materiali litoidi fratturati ad elevata consistenza e resistenza meccanica.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado medio elevato per le acque superficiali, grado medio – medio elevato all’inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente marnoso calcarei.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: Effetto cumulativo sostenibile sul sistema di depurazione di II livello.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell’area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell’agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici</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**

	ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori delle coperture, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; in funzione del grado medio - medio elevato di vulnerabilità all'inquinamento è opportuno prevedere l'utilizzo di materiali che evitino diffusioni e dispersioni di potenziali inquinanti in superficie e nel sottosuolo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica e verifiche di stabilità dei versanti adiacenti; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità dei versanti adiacenti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia (adiacenza a zona ad accentuato contrasto di acclività).</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. 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.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile totale max = 3.000 x 0,10 = mq 300 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 8)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 3 alloggi (con 100 mq/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%
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>▪ 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</li></ul>

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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

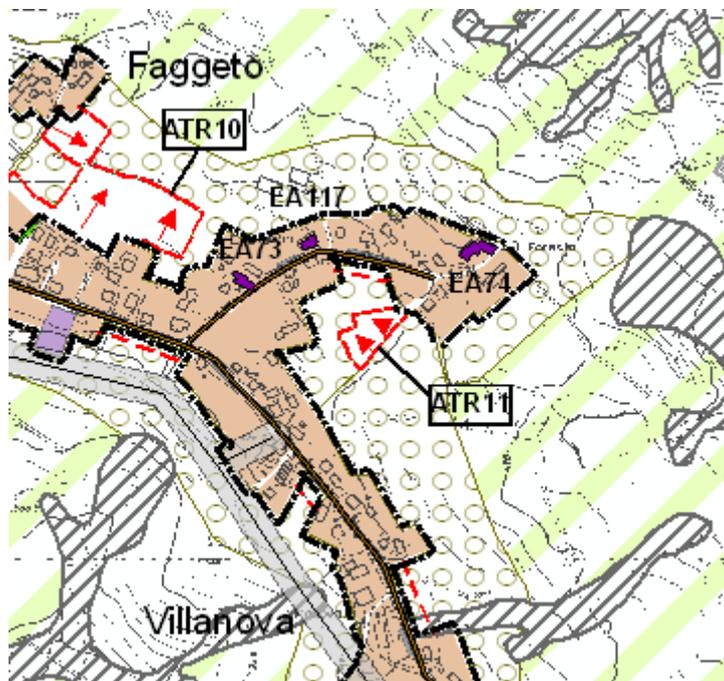
### **SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

#### **COMUNE DI CASINA**

	<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 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'agroecosistema esterno.</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)

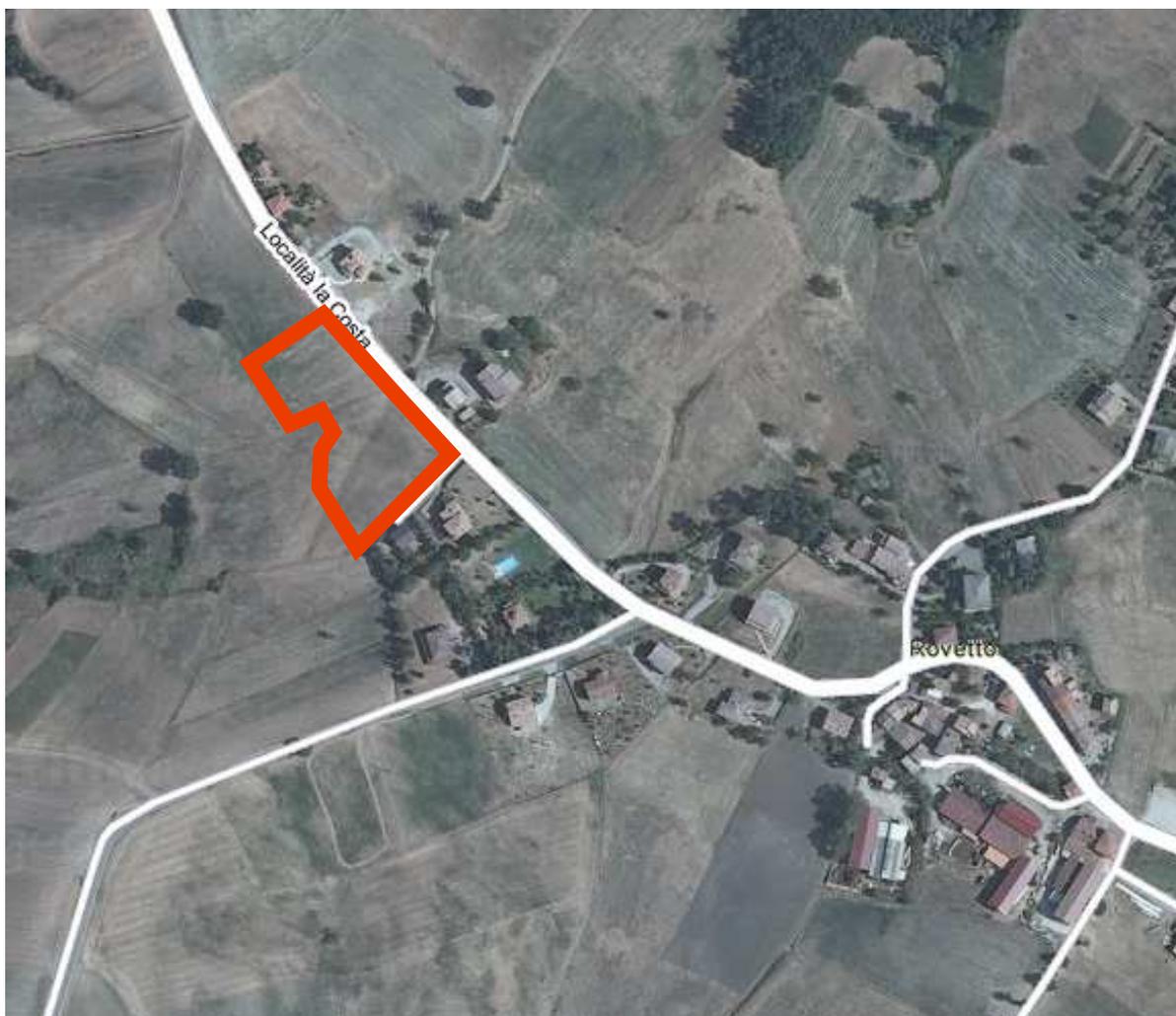


**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**



COSTE - AMBITO ATR14

## 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**

<b>ATR 14</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Migliara località Coste</b> - settore settentrionale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 4.900 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato, adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze comprese tra il 10 e 15% debolmente inclinate in direttrice nord ovest, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo. È localizzato lungo la viabilità di interesse storico - panoramico e di livello comunale Migliara - Leguigno.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Nell'ambito non sono presenti indizi di dissesti sia superficiali che profondi; in direzione est (circa a 150 m) e ovest (circa a 80 m) sono presenti fenomeni gravitativi in stato di attività: tali dissesti non coinvolgono il sito in esame; in prossimità del bordo ovest sono presenti linee di tensione. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Marne calcaree con base di areniti calcilittiche a contatto tettonico con argille ed argilliti rosse, violacee, grigio scure e verdastre; l'assetto degli strati è a franappoggio con immersione di 40° a sud ovest; circa 150 ÷ 200 m ad est del sito sono presenti linee di faglia. Orizzonte superficiale a medio grado di consistenza, tra compreso tra -1,0 e -3 m p.c., seguito da litotipi litoidi fratturati ad elevata resistenza meccanica.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso calcarei a base arenitica nel settore meridionale ed argillitici in quello settentrionale, evidenzia una permeabilità secondaria per fratturazione variabile da grado medio - medio elevato a molto basso; la vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee varia da grado medio nel settore meridionale a basso in quello settentrionale.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Ambito interessato dall'attraversamento di una linea elettrica di media tensione</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Crinale secondario</li><li>▪ Sistema idrico: Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore 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, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; valutazione di eventuale necessità di interventi di consolidamento anche di tipo attivo; nonostante il grado di vulnerabilità sia variabile da medio a basso è comunque consigliabile l'utilizzo di materiali che evitino dispersioni e diffusioni di potenziali inquinanti in superficie e nel 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; valutazione degli effetti topografici.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 4.900 x 0,10 = mq 490 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 13)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 5 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).</p> <p>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%</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></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**

	<ul style="list-style-type: none"><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; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione</li><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 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'agroecosistema esterno.</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 ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

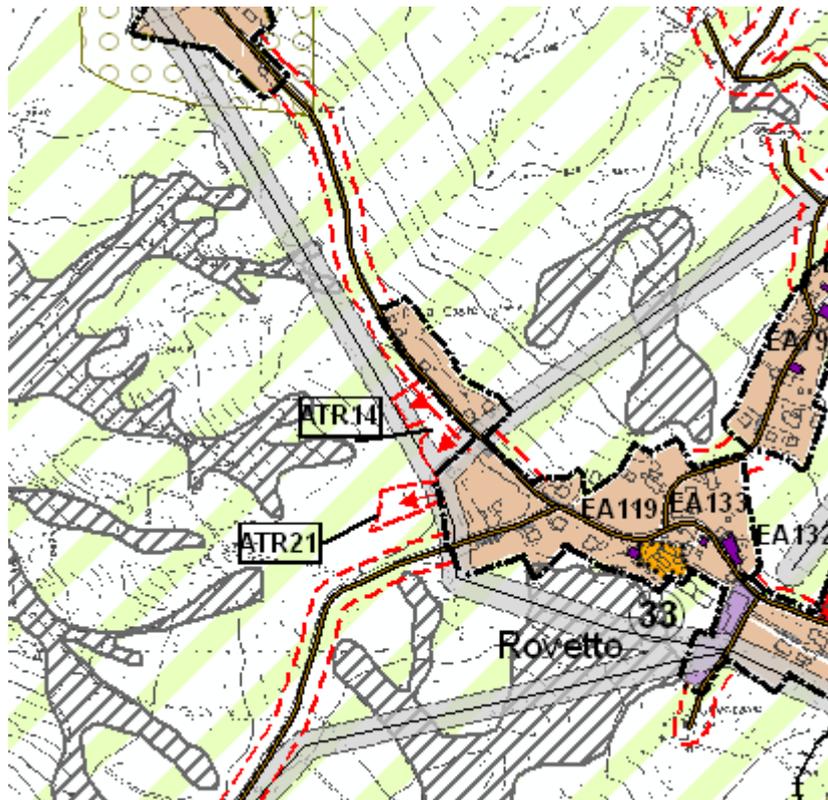
**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**

*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)





**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**



CASE BELEO – AMBITO ATR15

## **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**

<b>ATR 15</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Beleo – località Case Beleo</b> – settore nord - orientale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 2.700 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 10 e 15 %, declinanti in verso sud est, localizzato lungo la viabilità di livello comunale Rovetto – Beleo, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di crinale; presenza di dissesti attivi circa 30 m ad est sud - est, 50 m a nord nord - ovest, 100 ÷ 120 m a sud sud - ovest; presenza di linee di tensione 25 ÷ 30 m ad est, 70 ÷ 80 m a nord ovest; 100 m a sud. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza a 30 ÷ 40 m ad est, a 40 ÷ 50 m a nord ovest, a 100 – 120 m a sud, di fenomeni gravitativi in stato di attività.
Geolitologia	Marne prevalenti con intercalazioni arenitiche carbonatiche alterate e fratturate a medie – medio elevate caratteristiche geotecniche, alle quali soggiacciono argilliti e/o alternanze pelitico marnoso – arenitiche, di media – medio elevata consistenza, presenza di faglia. Coperture limoso sabbioso argillose con presenza di clasti litici di modesto spessore, 2 ÷ 3 m, a medie – medio scadenti caratteristiche di consistenza, seguite da litotipi a grado di consistenza medio sino a -10 m pc; a quest'ultimo soggiace un substrato marnoso calcareo e/o argillitico a grado di consistenza medio elevato.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio – medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente calcareo marnosi ed arenitico carbonatici.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di fabbricato residenziale con annesso laboratorio artigianale di servizio per favorire le attività produttive esistenti e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale per mancanza rete fognaria e sistema di depurazione</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per</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>effetto di ostacolo/interferenza.</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, rumore 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 per la valutazione spessori delle coperture, valutazione di eventuale possibilità di adozione di fondazioni di tipo profondo; regimazione delle acque superficiali e nei primi 4 ÷ 5 m del sottosuolo; interventi di consolidamento del versante eventualmente anche di tipo attivo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità dei versanti; valutazione degli effetti topografici.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT max = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 2.700 x 0,10 = mq 270 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 7)
Modalità di attuazione	<p>Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio</p>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 3 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).</p> <p>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%</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>▪ 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</li></ul>

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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

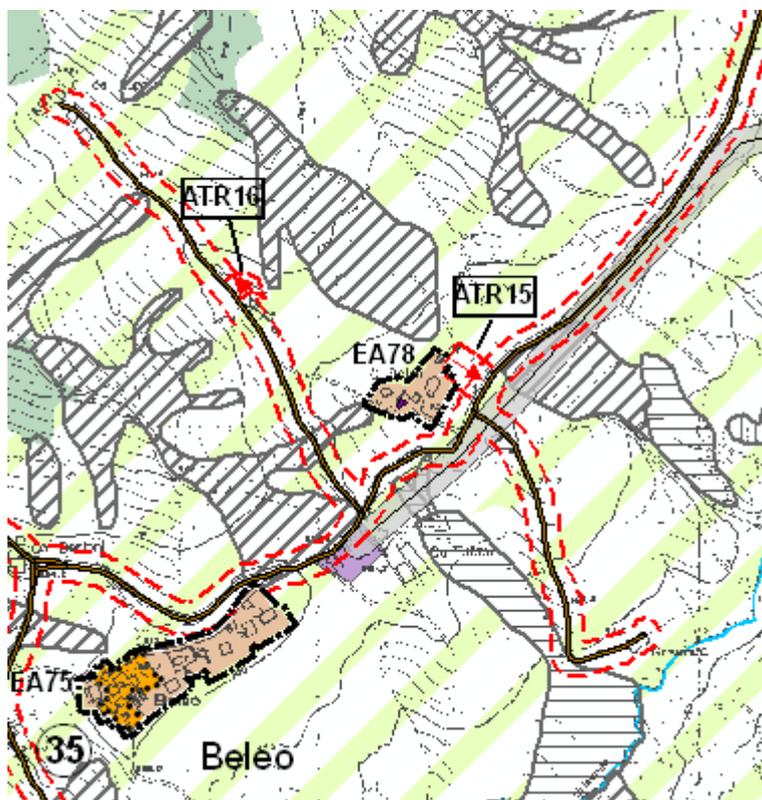
### **SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

#### **COMUNE DI CASINA**

	<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 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ In sede di POC si dovrà prevedere la possibilità di realizzare un sistema di depurazione unitario con gli insediamenti esistenti e, in caso ciò non risulti attuabile, il comparto dovrà essere dotato di sistema di trattamento dei reflui</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)



**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**



CA' DE PIETRI BELEO – AMBITO ATR16

## **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**

<b>ATR 16</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Beleo – località Ca’ de Pietri</b> – in contiguità con l’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 1.100 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente a un tessuto consolidato residenziale su terreni con pendenze mediamente pari al 10%, declinanti in direttrice nord, lungo l’asse del crinale, del 25 ÷ 40% sul fianco sud ovest, del 18 ÷ 20% sul fianco nord est Ambito localizzato lungo la viabilità di livello comunale Ca’ de Pietri – Beleo, da trasformare ad usi residenziali e artigianali di servizio (laboratorio di panetteria) per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante sul fianco settentrionale di un crinale secondario, Presenza di fenomeni di dissesto in adiacenza all’ambito in oggetto e di linea di tensione circa 30 m ad est. Assenza di vincoli correlati a dissesti, ma presenza in adiacenza dell’area in oggetto di fenomeni gravitativi in stato di attività.
Geolitologia	Argilliti prevalenti alterate e fratturate a mediocri caratteristiche geotecniche nei primi 2 ÷ 3 m; media consistenza a quote sottostanti. Coperture essenzialmente argillose di modesto spessore, a scarse caratteristiche di consistenza, seguite da un substrato argillitico a consistenza variabile, di grado medio.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado di vulnerabilità molto basso delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente argillosi e argillitici; grado elevato per le acque superficiali.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di fabbricato residenziale con annesso laboratorio artigianale di servizio al fine di favorire una attività artigianale di servizio esistente e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale per mancanza rete fognaria e sistema di depurazione.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell’area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell’agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore 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 per la valutazione spessori delle coperture, valutazione di eventuale possibilità di adozione di fondazioni di tipo profondo; regimazione delle acque superficiali e nel sottosuolo, interventi di consolidamento del versante eventualmente anche di tipo attivo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità dei versanti; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max = 250 mq di cui circa 100 mq ad usi residenziali e 150 mq ad usi artigianali di servizio (Ab. teorici con 37 mq/ab = 3)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali e produttivi di servizio per una capacità insediativa massima di 250 mq di SU (1 alloggio da 100 mq di SU e un laboratorio artigianale da 150 mq di SU).</p> <p>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%</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>▪ 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</li><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 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</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

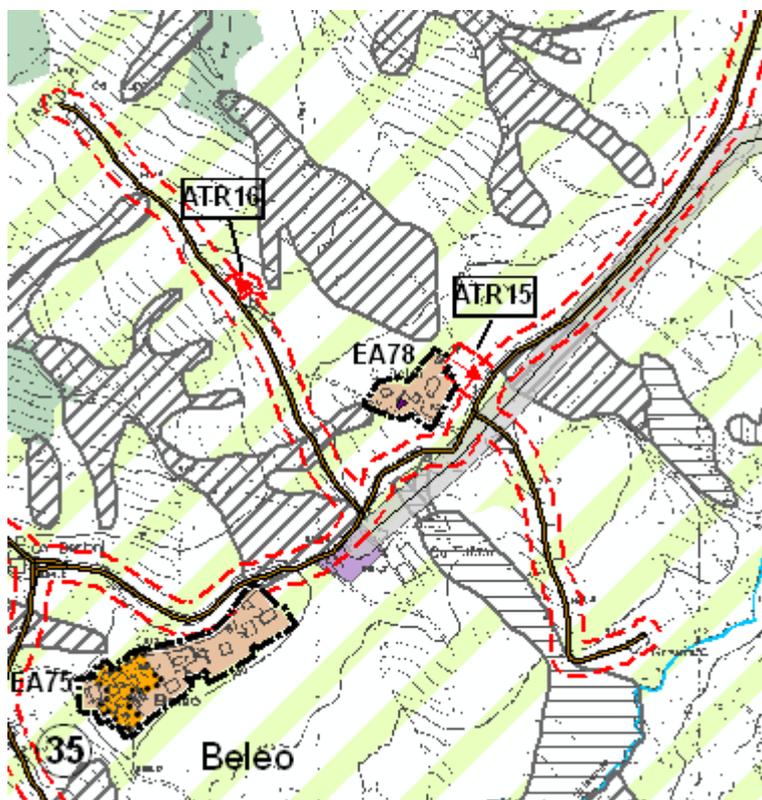
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ In sede di POC si dovrà prevedere la possibilità di realizzare un sistema di depurazione unitario con gli insediamenti esistenti e, in caso ciò non risulti attuabile, il comparto dovrà essere dotato di sistema di trattamento dei reflui</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 ciclopedonali, 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)



**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**



CAPOLUOGO – AMBITO ATR17

## **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**

<b>ATR 17</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Località Capoluogo</b> – estreme propaggini del settore occidentale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 1.900 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente a un tessuto consolidato residenziale su terreni con pendenza media oscillante tra 15 e 18°, declinante in direttrice sud. Ambito localizzato lungo la viabilità di livello comunale Via Dante Alighieri, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Depositi di versante eluvio – colluviali che denotano spessori variabili tra 0,5 ÷ 2,5 m. A circa 150 m ad ovest e presente un dissesto in stato di attività allungato in direttrice nord – sud che non interessa l’ambito in oggetto. <u>Assenza di processi di dissesto, presenza di depositi di versante s.l..</u>
Geolitologia	Areniti, areniti marnose e peliti sabbiose a stratificazione mal distinguibile per bioturbazione. L’assetto degli strati è a reggipoggio con immersione di 10 ÷ 18° a nord. Circa 100 m a nord ovest è presente una linea tettonica che si allunga in direttrice sud ovest – nord est. Orizzonte superficiale a medio basso grado di consistenza, di spessore compreso tra 2,0 e 2,8 m, seguito da litotipi litoidi fratturati ad elevata resistenza meccanica.
Vulnerabilità all’inquinamento	Il sottosuolo è costituito prevalentemente da litotipi arenitico pelitici, ricoperti da materiali sciolti a media permeabilità, presenta vulnerabilità all’inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato. Ne consegue che negli interventi nelle fasi successive sarà da prevedere la realizzazione di opere con caratteristiche a garanzia di presidio ambientale, che evitino perdite e percolazioni ed impediscano l’infiltrazione e la diffusione di eventuali inquinanti nel sottosuolo.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica in ambito collinare	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ 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, a differenza dell’impianto “Casina 2” con bassa capacità residua di trattamento. Verifica della tenuta idraulica della rete.</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore 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 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;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica, approfondimenti di III° livello per cedimenti – densificazione in presenza di terreni proprietà geomeccaniche scadenti, per le verifiche di stabilità; zona di crinale valutazione amplificazione per effetti della topografia.</li><li>▪ 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.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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, alla vicinanza con un edificio vincolato e salvaguardando il verde alberato esistente.</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0.10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = $1.900 \times 0,10 = 190$ mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 5)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

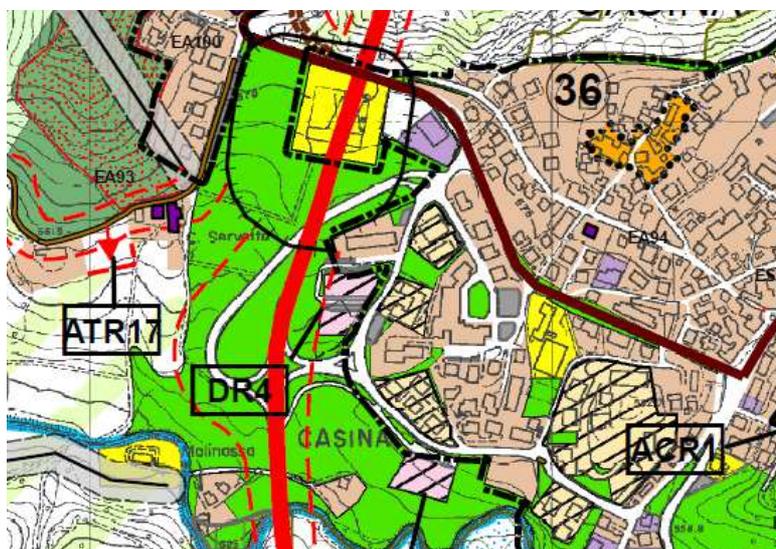
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

#### COMUNE DI **CASINA**

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione massima di 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%
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>▪ 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</li><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 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'agroecosistema esterno.</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)**



**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**



BRUGNA – AMBITO ATR18

## **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**

<b>ATR 18</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Brugna</b> – settore settentrionale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 3.600 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato limitrofo al territorio urbanizzato produttivo della frazione, su terreni con pendenze oscillanti tra 6 e 12°, declinanti in direttrice est, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	L'area non è interessata direttamente da fenomeni di dissesto profondo; in adiacenza al bordo meridionale è presente un dissesto attivo che si estende in direttrice ovest est, in adiacenza al bordo settentrionale si osserva un accumulo di frana in condizioni quiescenti; il tratto di versante al quale appartiene l'ambito è interessato da dissesti superficiali, localizzati nel settore occidentale e sud occidentale, che coinvolgono i primi 2,5 ÷ 4 m dal piano campagna. Assenza di processi di dissesto nel sito, frana quiescente adiacente il lato nord, frana attiva adiacente il lato sud.
Geolitologia	Argille siltose ed argilliti rosso scure e grigio-bluastre in sottili alternanze, con presenza di radi strati di areniti laminate, che sono sostituite nel settore nord ovest, mediante contatto tettonico, da argille, argille marnose e marne rosse, rosate, grigio chiaro e verdi.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo è costituito prevalentemente da litotipi argillosi ed argillitico marnosi, coperti da materiali sciolti a medio - medio elevata permeabilità, presenta vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio. È quindi consigliabile che negli interventi in fase esecutiva sia prevista la realizzazione di opere con caratteristiche a garanzia di presidio ambientale, che evitino perdite e percolazioni ed impediscano l'infiltrazione e la diffusione di eventuali inquinanti nel sottosuolo.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vicinanza ad un fabbricato produttivo</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Ambito rientrante all'interno dell'area vincolata dal D.M.1/8/1985 della zona di Paullo e del Rio Fiumicello e in zona di particolare interesse paesaggistico - ambientale</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore 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 degli spessori e variazioni laterali del grado di consistenza dei litotipi superficiali; interventi di regimazione idraulica superficiale e nel sottosuolo; possibile utilizzo di fondazioni semiprofonde attestate a quota di <math>-3 \div -4</math> m p.c., valutazione di adozione di fondazioni di tipo profondo su pali; è da prevedere l'esecuzione di drenaggi nel sottosuolo che evitino presenza di saturazione nei primi <math>3 \div 3,5</math> m dal piano campagna ed eventualmente di interventi di consolidamento del versante; messa in opera di adeguati presidi ambientali per evitare inquinamenti delle acque sotterranee;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità del versante, per cedimenti – densificazione per presenza di terreni a proprietà geomeccaniche scadenti.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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 vincolo DM 1/8/1985 e al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Realizzazione di una fascia alberata di mitigazione della profondità di 5 metri in corrispondenza del confine con il fabbricato produttivo</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = $3.600 \times 0,10 =$ mq 360 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 10)
Modalità di attuazione	<p>Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</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**

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 4 alloggi (con 100 mq/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%
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>▪ 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</li><li>▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione e di una fascia alberata della profondità di 5 metri, lungo il confine meridionale dell'ambito</li><li>▪ 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte del vincolo DM 1/8/1985 in cui ricade l'ambito</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 ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

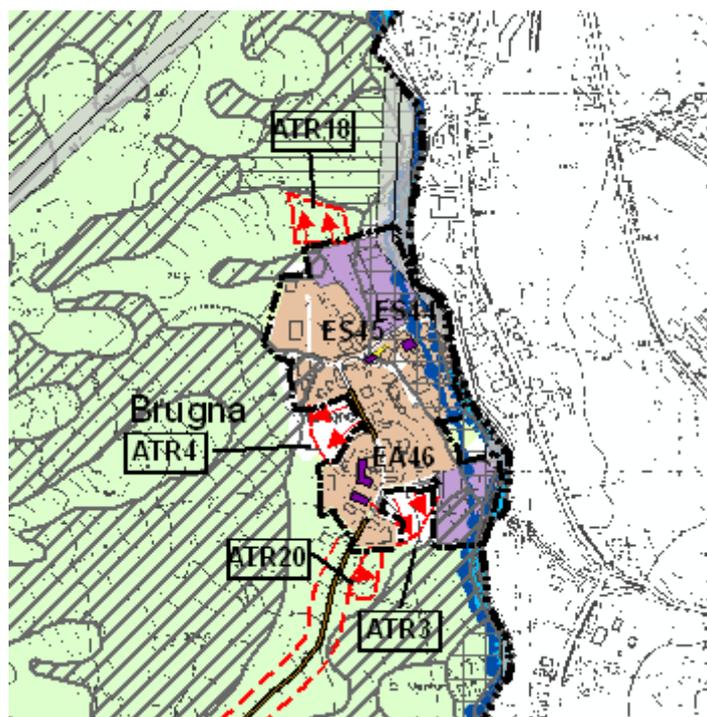
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

COMUNE DI **CASINA**

*Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10.000)*

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



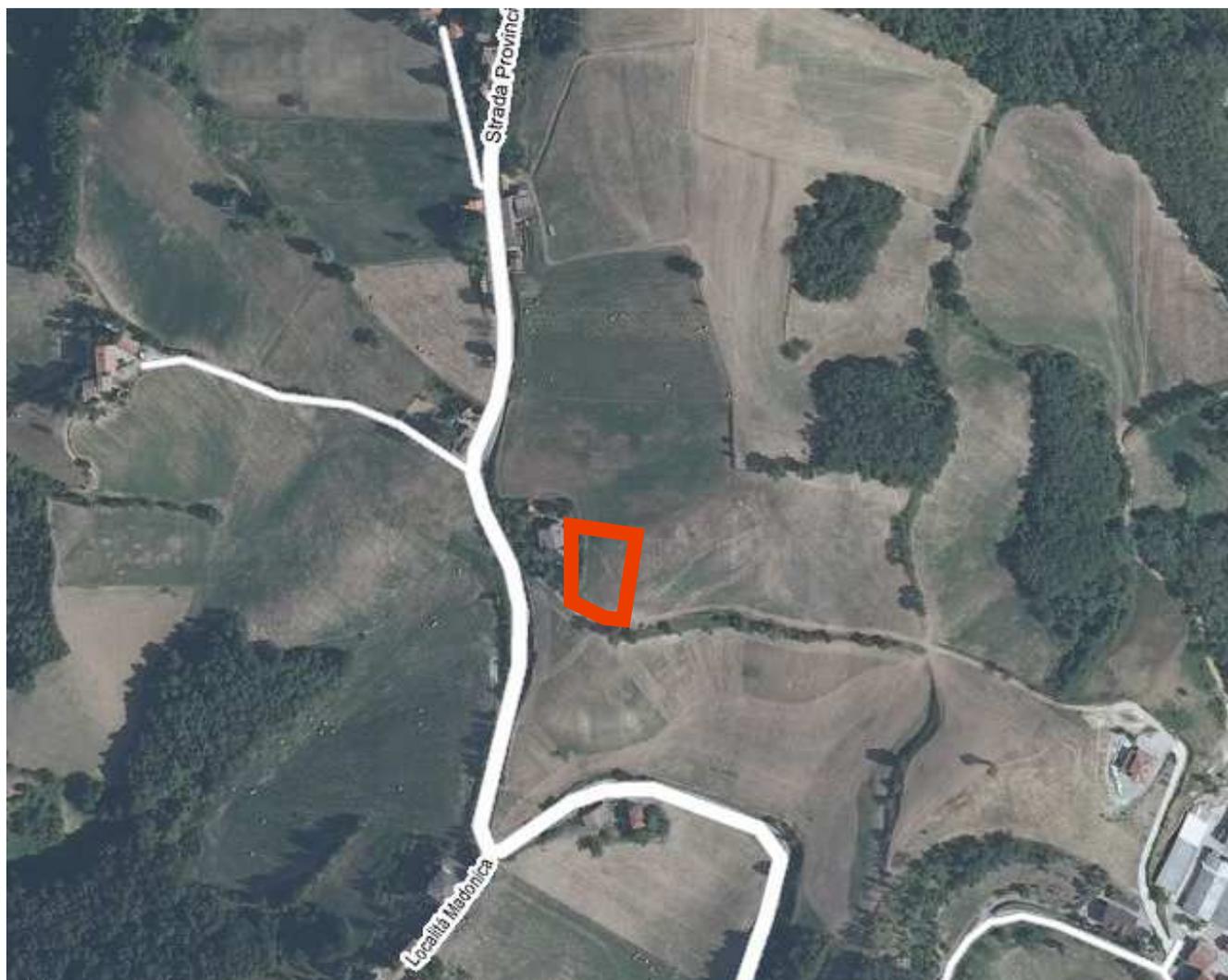


**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**



MADONICA – AMBITO ATR19

**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**

<b>ATR 19</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Località Madonica -</b>
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 1.500 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente ad un fabbricato residenziale esistente su terreni in fascia di crinale principale con pendenze degli adiacenti versanti oscillante tra 15 e 20°. Ambito localizzato lungo la viabilità di livello provinciale n°11, da trasformare ad usi residenziali
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	I rilevamenti diretti nel sito ed al suo intorno hanno evidenziato l'assenza di processi gravitativi profondi sia quiescenti che attivi, non sussistono segnali di presenza di linee di tensione e/o fratture che indichino che il sito possa essere interessato da fenomeni franosi. Le caratteristiche geomorfologiche di insieme del settore a cui appartiene l'area, formante una fascia delimitata da scarpate strutturali per erosione selettiva, denotano generali condizioni di stabilità. Assenza di processi di dissesto.
Geolitologia	Depositi superficiali di origine eluvio - colluviale che ricoprono areniti medie, localmente grossolane, gradate, con clasti a componente calcarea alternanti a peliti (A/P >= 1). Circa 50 m a sud dell'ambito in oggetto è presente una linea tettonica a direttrice circa ovest est; l'assetto giaciturale degli strati è suborizzontale è l'area si trova in corrispondenza dell'asse di una superficie assiale sinforme.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi arenitici, presenta permeabilità secondaria per fratturazione di grado medio elevato ed è contraddistinto da vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato - elevato. Ne consegue che negli interventi previsti in detta zona saranno da realizzarsi con tecniche e materiali con caratteristiche a garanzia di presidio ambientale, che evitino perdite e percolazioni ed impediscano l'infiltrazione e la diffusione di eventuali inquinanti nel sottosuolo.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica in ambito collinare	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vicinanza alla strada provinciale</li> <li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li> <li>▪ Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP</li> <li>▪ Sistema idrico: Prevedere adeguati sistemi di depurazione in assenza</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>della rete fognaria. Verifica della tenuta idraulica della rete di adduzione idrica.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU in ambito extraurbano</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su traffico indotto e rumore. Si evidenzia la mancanza della rete di adduzione del gas metano.</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 degli spessori e variazioni laterale del grado di consistenza dei litotipi superficiali; interventi di regimazione idraulica superficiale; adozione di adeguati presidi ambientali per evitare inquinamenti delle acque sotterranee;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione litostratigrafica; zona di crinale: valutazione amplificazione per effetti della topografia; qualora sviluppate le verifiche di stabilità approfondimenti di III° livello.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di un alloggio con tipologia di casa singola, a un piano fuori terra a valle.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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'intervento dovrà integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali predisponendo barriere verdi di mitigazione nei confronti del paesaggio agricolo circostante.</p> <p>Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato il più possibile in contiguità con l'edificio residenziale esistente.</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0.10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.500 x 0,10 = 150 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 4)
Modalità di attuazione	<p>Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</li></ul>

**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

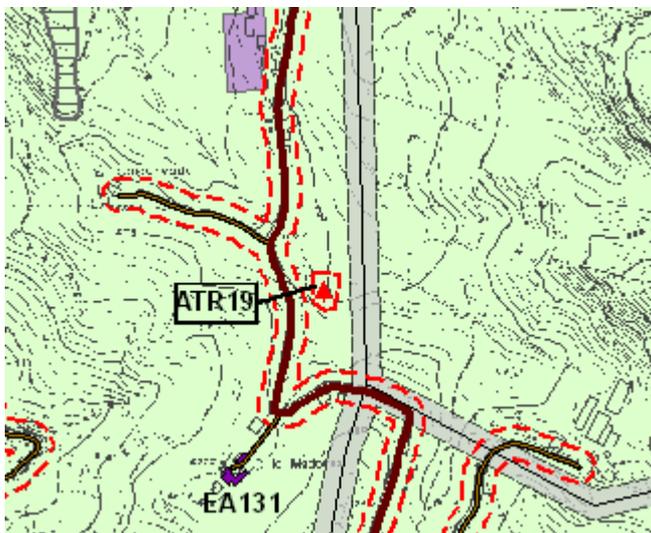
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

**COMUNE DI CASINA**

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 1 alloggio (con 100 mq/SU alloggio), necessario a soddisfare il fabbisogno abitativo in territorio collinare
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile</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; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione</li><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 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte della presenza dell'ambito di interesse paesaggistico ambientale</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)**

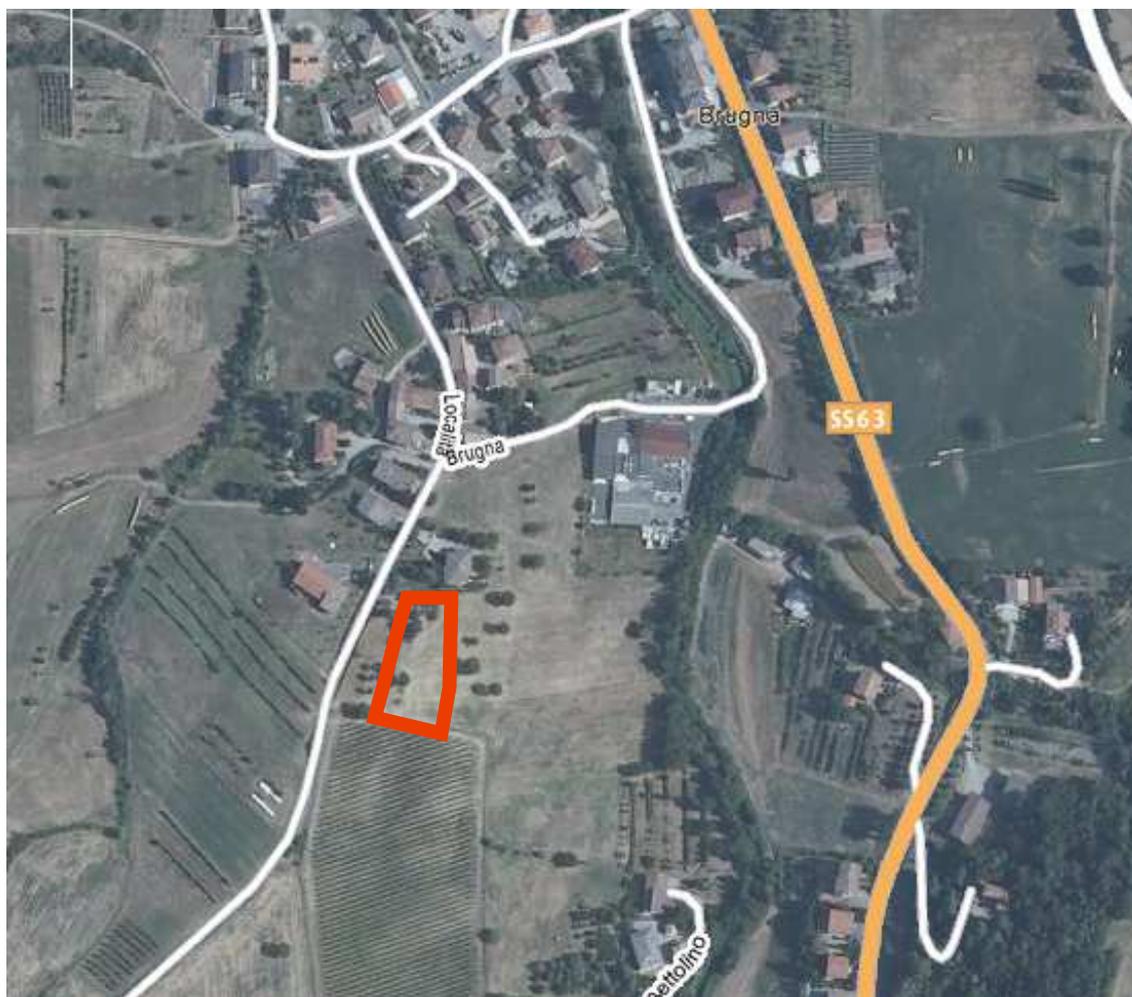


**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**



BRUGNA – AMBITO ATR20

**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**

<b>ATR 20</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Brugna</b> - settore meridionale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 1.800 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato ricompreso all'interno del territorio urbanizzato su terreni con pendenza media oscillante tra 10 e 15°, declinante in direttrice est. L'ambito è localizzato lungo la viabilità di livello comunale Brugna - Salatte, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Presenza di un esteso fenomeno gravitativo attivo ad est e sud est del bordo meridionale dell'ambito. I materiali limosi - limoso argillosi con spessore di 7 ÷ 8 m presenti nel sito in oggetto non presentano indizi di stati deformativi. In funzione di dette condizioni necessita prevedere la messa in opera di un adeguato sistema per la regimazione delle acque superficiali e drenaggi delle acque sotterranee. L'adozione di fondazioni di tipo superficiale, in subordine ad ulteriori indagini, richiede profondità di almeno -2,5 m dal pc; è inoltre consigliabile la valutazione di fondazioni di tipo profondo su pali, l'esecuzione di drenaggi sotterranei e consolidamenti del versante. Assenza di vincoli correlati a dissesti, presenza di frana attiva immediatamente ad oriente dell'ambito.
Geolitologia	Coperture e materiali detensionati con spessore di circa 7,0 m che coprono marne calcaree grigio giallastre con base di areniti calcilittiche ed argille siltose ed argilliti rosso scure e grigio-bluestre in sottili alternanze, tra loro a contatto per faglia 30 m ad est dell'ambito in analisi. Orizzonte superficiale a basso grado di consistenza sino a -2,5 m pc, seguito da materiali a medio grado di consistenza, sino a -7,0 ÷ -8,0 m; ad essi soggiacciono litotipi litoidi fratturati ad elevata resistenza meccanica.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo è costituito prevalentemente da litotipi argillosi ed argillitici, ricoperti da materiali sciolti a media permeabilità; il sito presenta vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio basso - basso.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico -	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li> <li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50%</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**

ambientale	<p>della ST</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ambito rientrante all'interno dell'area vincolata dal D.M.1/8/1985 della zona di Paullo e del Rio Fiumicello</li><li>▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore e traffico indotto, nonché per la vicinanza con un ambito produttivo per attività di macellazione e lavorazione delle carni</li></ul>
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ esecuzione di indagini geognostiche per la valutazione delle variazioni laterali degli spessori e del grado di consistenza dei litotipi superficiali; interventi di regimazione idraulica superficiale e drenaggio delle acque del primo sottosuolo; l'adozione di fondazioni superficiali attestata a -2,5 m dal piano campagna, è subordinata all'esecuzione di ulteriori punti di indagine geognostica che verifichino in dettaglio il grado di variabilità laterale degli spessori e della consistenza di tali materiali; è inoltre da considerare l'opportunità di adozione di fondazioni di tipo profondo su pali; è da prevedere l'esecuzione di drenaggi nel sottosuolo che evitino presenza di saturazione nei 3 ÷ 3,5 dal piano campagna ed interventi di consolidamento del versante ad oriente dell'ambito, al fine di evitare che evoluzioni del dissesto ivi presente progrediscano verso monte;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione litostratigrafica, approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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 vincolo DM 1/8/1985 e al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.</p>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.800 x 0,10 = mq 180 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 5)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso

## **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>pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto</li><li>▪ Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)</li></ul>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 2 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).</p> <p>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%</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>▪ 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</li><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 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'agroecosistema esterno.</li><li>▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistico a fronte del vincolo DM 1/8/1985 in cui ricade l'ambito</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	<p>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.</p>

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

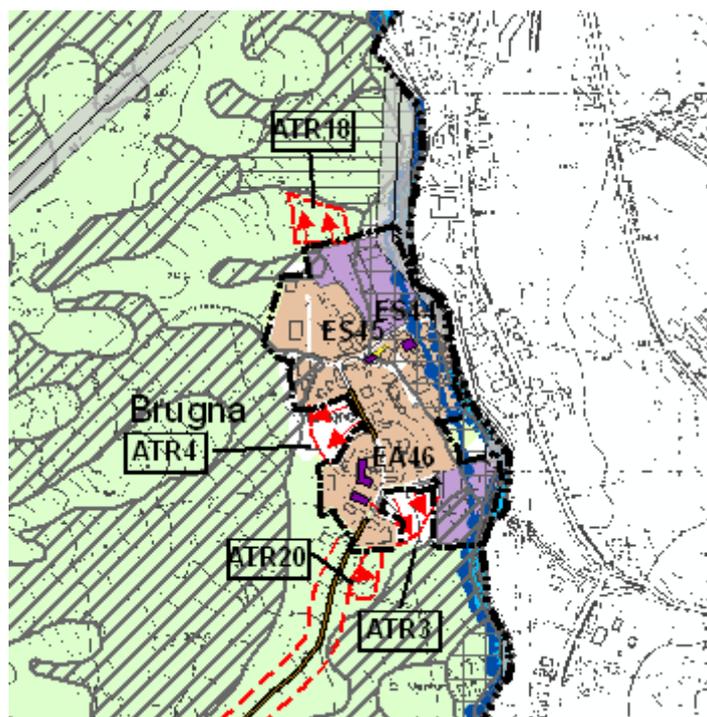
Comuni di Baiso, Canossa, **Casina**, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia

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

COMUNE DI **CASINA**

*Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10.000)*

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





**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**



ROVETTO – AMBITO ATR21

## **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**

<b>ATR 21</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Rovetto</b> – settore settentrionale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 3.100 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato, adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze comprese tra il 10 e 15% debolmente inclinate in direttrice nord ovest, da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo. È localizzato lungo la viabilità di interesse storico – panoramico e di livello comunale Migliara – Leguigno.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Nell’ambito non sono presenti indizi di dissesti profondi; in direzione nord ovest (circa a 100 m) e sud (circa a 80 m) sono presenti fenomeni gravitativi in stato di attività: tali dissesti non coinvolgono il sito in esame; in adiacenza al bordo ovest sono presenti linee di tensione. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Marne calcaree grigio giallastre con base di areniti calcilittiche a contatto tettonico con argille ed argilliti rosse, violacee, grigio scure e verdastre; l’assetto degli strati è a franappoggio con immersione di 40° a sud ovest; circa 150 ÷ 200 m ad est del sito sono presenti linee di faglia. Orizzonte superficiale a medio grado di consistenza, di spessore compreso tra 1,5 e 3 m, seguito da litotipi litoidi fratturati ad elevata resistenza meccanica.
Vulnerabilità all’inquinamento	Il sottosuolo dell’ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnoso calcarei a base arenitica nel settore centro orientale ed argillitici in quello occidentale, evidenzia una permeabilità secondaria per fratturazione variabile da grado medio - medio elevato a molto basso; la vulnerabilità all’inquinamento delle acque sotterranee varia da grado medio nel settore meridionale a basso in quello settentrionale.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Ambito interessato dall’attraversamento di una linea elettrica di media tensione</li><li>▪ Sistema idrico: Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale nell’area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell’agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><li>▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente</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>al territorio urbanizzato</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore 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 della variabilità laterale degli spessori delle coperture, regimazione delle acque superficiali e drenaggi nel sottosuolo; in funzione della variabilità del grado di vulnerabilità all'inquinamento da medio a molto basso è opportuno prevedere l'adozione di materiali che evitino dispersioni e diffusioni di potenziali inquinanti in superficie nel sottosuolo;</li><li>▪ valutazione di eventuale necessità di interventi di consolidamento anche di tipo attivo.</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; valutazione degli effetti topografici.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle.</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>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 3.100 x 0,10 = mq 310 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 8)
Modalità di attuazione	<p>Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio</p>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 3 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).</p> <p>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%</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</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

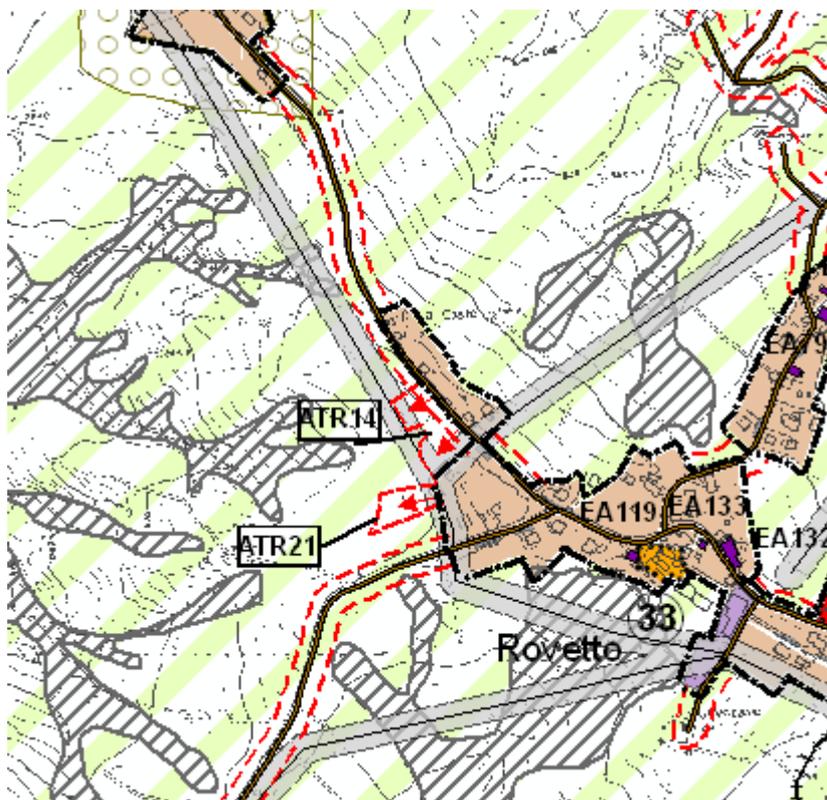
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>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</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 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'agroecosistema esterno.</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)

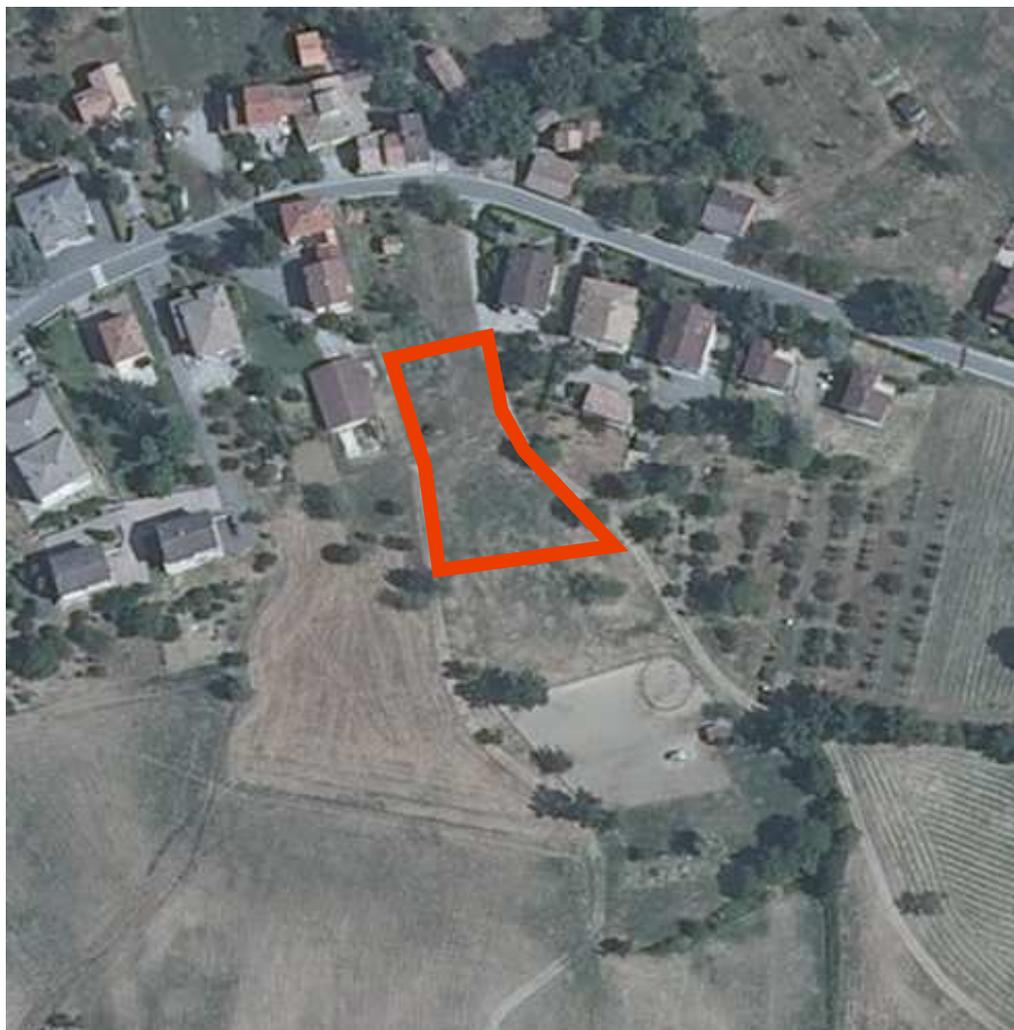


**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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**



LEGUIGNO – AMBITO ATR22

## **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**

<b>ATR 22</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione di Leguigno</b> - settore centrale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 2.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inedificato ricompreso all'interno del territorio urbanizzato su terreni con pendenza tra 8 e 12° declinante in direttrice sud. Ambito da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Superficie ad altopiano terrazzato in posizione di crinale con depositi di ambiente periglaciale, correlabili al wurm; non sono presenti nell'area ed al suo intorno evidenza di fenomeni di dissesto gravitativo. Assenza di processi di dissesto.
Geolitologia	Depositi superficiali quaternari correlabili ad ambiente periglaciale, seguiti da marne calcaree grigio giallastre con base di areniti calcilitiche, in strati spessi e banchi. A quota sottostante 1,2 m pc si riscontra un orizzonte a medio elevato grado di consistenza, di spessore compreso tra 2 e 3 m, seguito da litotipi litoidi fratturati ad elevata resistenza meccanica a profondità sottostanti 4 m pc.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi marnosi calcarei e subordinatamente arenitici, evidenzia una permeabilità secondaria per fratturazione di grado medio elevato; la vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee è di grado medio - medio elevato.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: Effetto cumulativo sostenibile per pressione aggiuntiva</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><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, rumore e traffico indotto</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**

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione spessori delle coperture, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; in funzione del medio - medio elevato grado di vulnerabilità all'inquinamento è opportuno utilizzare materiali che evitino la dispersione e diffusione di potenziali inquinanti in superficie e nel sottosuolo;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione litostratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità; zona di crinale in prossimità di settore ad accentuato contrasto di acclività; valutazione amplificazione per effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. 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.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 2.000 x 0,10 = mq 200 (Ab. teorici con 37 mq/ab = 5)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione di massimo 2 alloggi (con 100 mq/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%
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>▪ 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</li><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 50% della ST)</li></ul>

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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

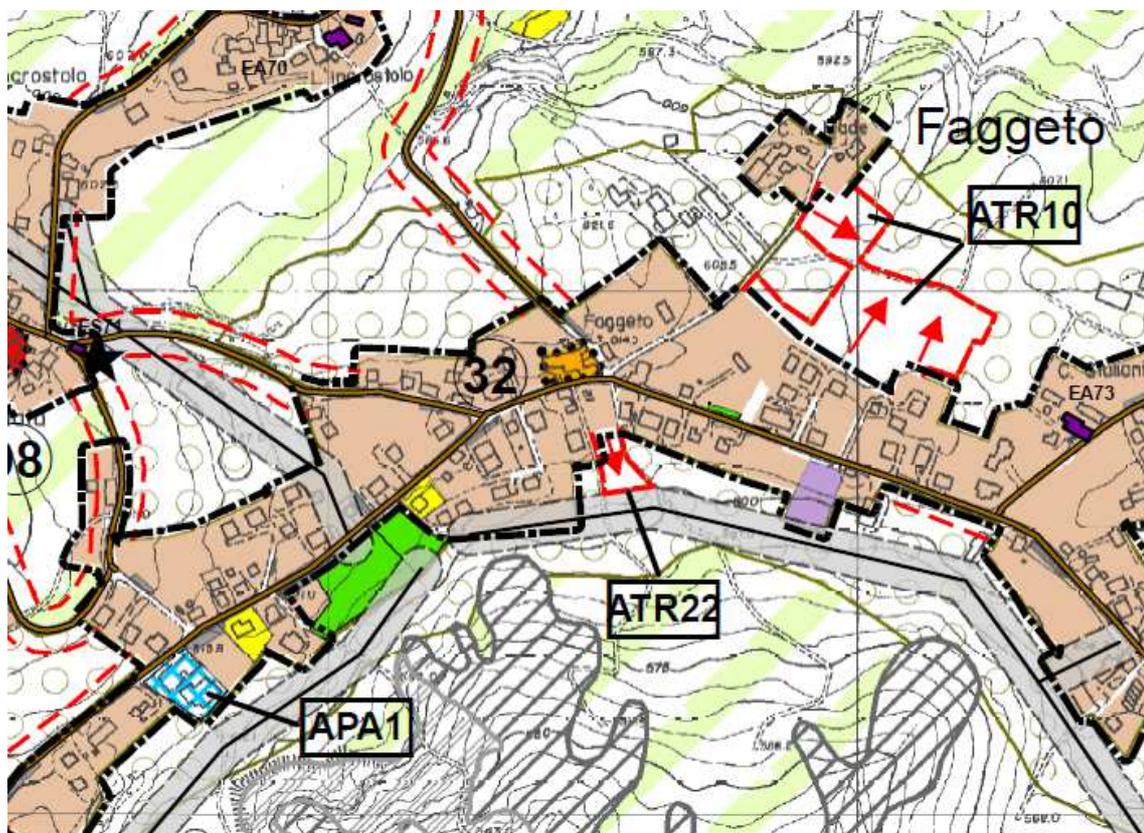
### **SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

#### **COMUNE DI CASINA**

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><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 1:10.000)**

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



**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**



CAPOLUOGO – AMBITO ACR1

## 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**

<b>ACR 1</b>	AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI VECCHIO IMPIANTO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA
<b>Localizzazione</b>	<b>Capoluogo</b> – settore centrale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 3.980 mq. S. coperta = circa 950 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato già previsto nel previgente PRG a Piano di Recupero (PR1), inglobato nel tessuto consolidato residenziale e in confine con aree destinate a servizi parrocchiali e a verde pubblico, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali, da un deposito abbandonato e dal centro culturale recentemente ristrutturato Ambito localizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 15 e 25 ÷ 30%, declinanti in verso nord ovest, e caratterizzato da alcuni fabbricati incongrui con il tessuto edificato circostante, da riqualificare per il miglioramento della qualità urbana.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante sul fianco settentrionale di un crinale secondario, intensa antropizzazione. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche. Coperture limoso argillose di ridotto spessore <2 m, a basso grado di consistenza che coprono un substrato arenaceo-pelitico, ad elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all’inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici fratturati.
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia per funzioni residenziali e connesse al terziario, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita di posti lavoro	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Demolizione e nuova costruzione o ristrutturazione dei contenitori edilizi esistenti</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 15% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: valutare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall’impianto di depurazione “Casina” che risulta idoneo a ricevere ulteriore carico organico, a differenza dell’impianto “Casina 2” con bassa capacità residua di trattamento. Effetto cumulativo sensibile considerando il carico, non quantificabile all’attuale stadio della pianificazione, dell’ambito a prevalente funzione produttiva ATP1</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi</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**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità</li></ul>
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione degli 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 degli adiacenti versanti e valutazione dell'amplificazione correlata agli effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi a tipologia condominiale a non più di cinque piani fuori terra. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max = 3.334 mq (corrispondente ai 10.000 MC definiti nel PRG previgente) dei quali 2.113 MC, pari a 704 mq di SU, già recuperati per il centro culturale. I rimanenti 2.630 mq di SU sono destinati ad usi residenziali, commerciali e di servizio
H max	H = 15.50 ml per 5 piani utili fuori terra (definita nel PRG previgente)
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC, fatta salva l'intervenuta adozione del PUA di iniziativa pubblica prima dell'adozione del POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ai seguenti usi: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ centro culturale: 704 mq di SU</li><li>▪ residenziali, commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 2.630 mq di SU;</li></ul> Nel caso di utilizzazione al 50% della SU per usi residenziali = 1.315 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 36) corrispondenti a 13 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). Nel caso di utilizzazione al 100% della SU per usi residenziali = 2.630 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 71) corrispondenti a 26 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).
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>▪ 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</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

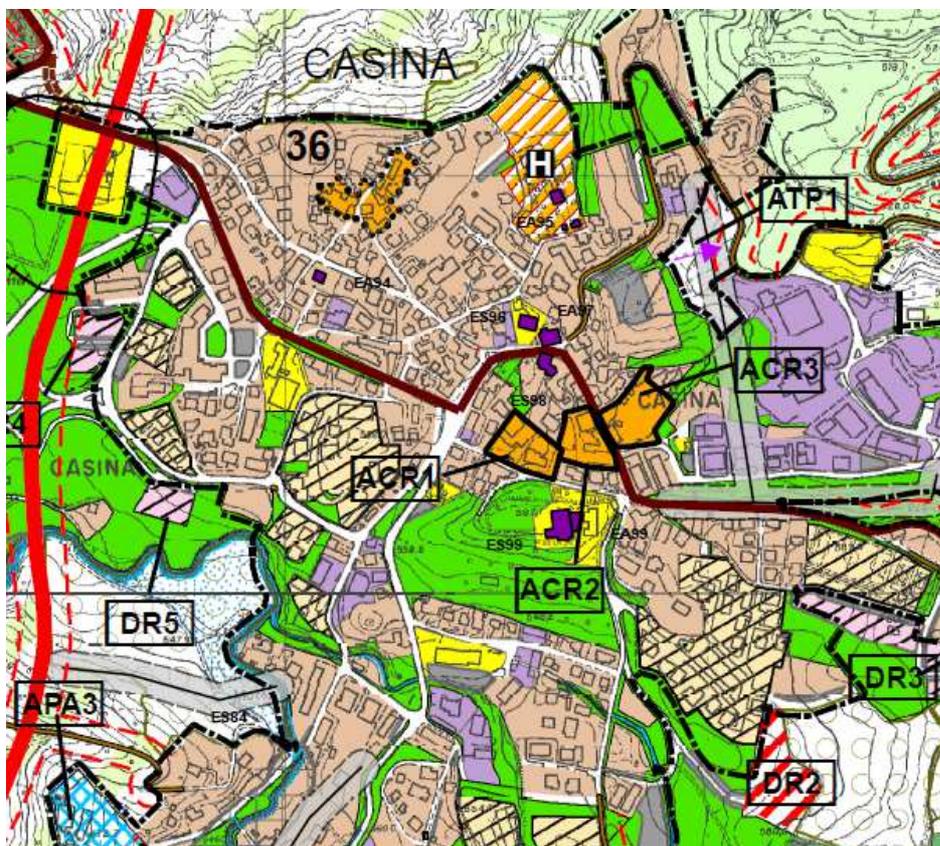
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reperimento di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA; di aree di U1 e U2 - vedi norme PRG previgente (art.13.05)</li><li>▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 15% 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>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, 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)



**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**



CAPOLUOGO – AMBITO ACR2

## 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**

<b>ACR 2</b>	AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI VECCHIO IMPIANTO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA
<b>Localizzazione</b>	<b>Capoluogo</b> – settore centrale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 3.400 mq. S. coperta = circa 690 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato già previsto nel previgente PRG a Piano di Recupero (PR2), inglobato nel tessuto consolidato residenziale e caratterizzato dalla presenza di edifici ex rurali e civili. Ambito localizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 5 e 10%, declinanti in verso nord est, e caratterizzato da alcuni fabbricati incongrui con il tessuto edificato circostante, da riqualificare per il miglioramento della qualità urbana.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante sul fianco settentrionale di un crinale secondario. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche. Coperture limoso argillose di ridotto spessore <1 ÷ 2 m, a basso grado di consistenza che ricoprono un substrato arenaceo - pelitico, ad elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all’inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all’inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici.
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia per funzioni residenziali e connesse al terziario, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita di posti lavoro	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Demolizione e nuova costruzione o ristrutturazione dei contenitori edilizi esistenti</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 30% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: valutare la fattibilità di allacciamento alla rete fognaria servita dall’impianto di depurazione “Casina” che risulta idoneo a ricevere ulteriore carico organico, a differenza dell’impianto “Casina 2” con bassa capacità residua di trattamento. Verifica della tenuta idraulica della rete. Effetto cumulativo sensibile, non quantificabile all’attuale stadio della pianificazione, dell’ambito a prevalente funzione produttiva ATP1 ed alle funzioni commerciali.</li><li>▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità</li><li>▪ Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. L’area rientra nella fascia di pertinenza acustica della SP63 “Albinea – Regnano – Casina”. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi</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**

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore 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	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici a tipologia condominiale a non più di tre piani fuori terra e di aree da destinare a parcheggi pubblici. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.000 mq da destinare ad usi residenziali, commerciali - direzionali e per servizi terziari
H max	H = 9.50 ml per 3 piani utili fuori terra
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa pubblica o privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ai seguenti usi: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ residenziali, commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 1.000 mq di SU;</li></ul> Nel caso di utilizzazione al 50% della SU per usi residenziali = 500 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 14) corrispondenti a 5 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). Nel caso di utilizzazione al 100% della SU per usi residenziali = 1.000 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 27) corrispondenti a 10 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).
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>▪ 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</li><li>▪ Reperimento: di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab insediabile</li><li>▪ di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA</li><li>▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST)</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

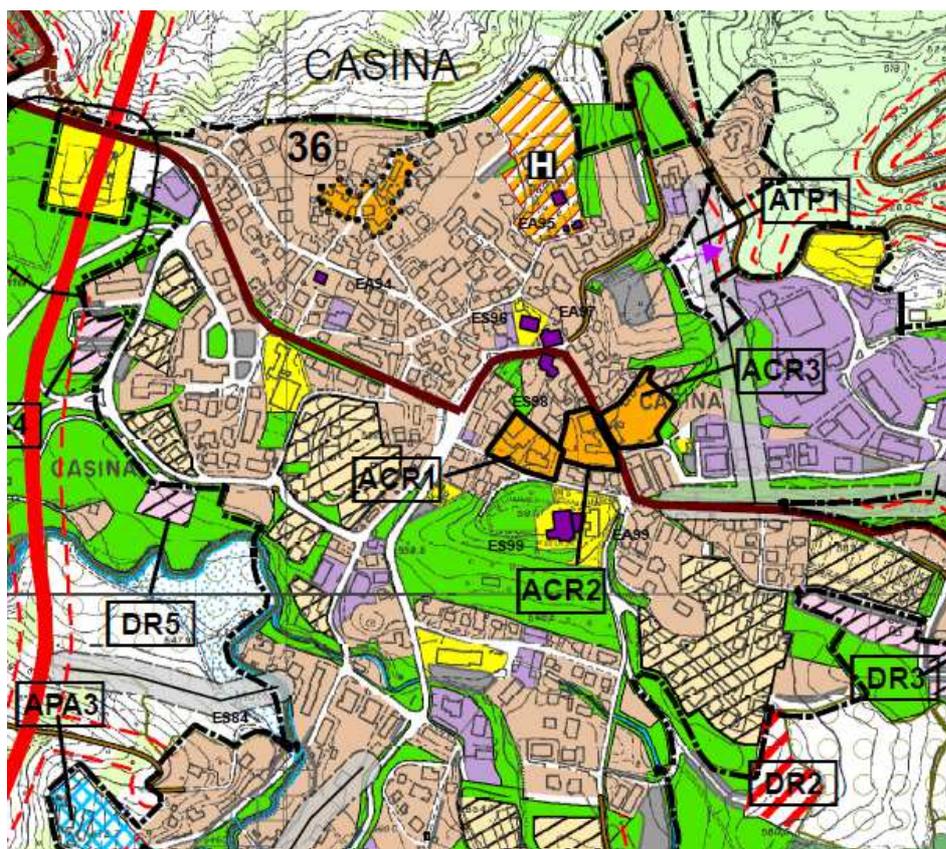
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, 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)



**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**



CAPOLUOGO – AMBITO ACR3

## 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**

<b>ACR3</b>	AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI VECCHIO IMPIANTO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA
<b>Localizzazione</b>	<b>Capoluogo</b> – settore centrale dell’abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 4.600 mq. S. coperta = circa 230 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato già previsto nel previgente PRG a Piano di Recupero (PR3), inglobato nel tessuto consolidato residenziale e caratterizzato dalla presenza di edifici ex rurali incongrui con il tessuto edificato circostante, da riqualificare per il miglioramento della qualità urbana. L’ambito è localizzato su terreni con pendenze < 10 %.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Ambito di crinale secondario subpianeggiante, con quote topografiche comprese pari a 575 e 578 m s.l.m., in ambito intensamente urbanizzato, in adiacenza al lato nord del sito l’acclività varia tra 40 e 50%. Intensa antropizzazione. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche. Coperture limoso argillose di ridotto spessore 1 ÷ 2 m, a basso grado di consistenza che coprono un substrato arenaceo-pelitico, ad elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all’inquinamento	Il sottosuolo dell’ambito in oggetto, costituito prevalentemente da litotipi arenitici, evidenzia una permeabilità secondaria, per fratturazione, di grado medio elevato; la vulnerabilità all’inquinamento delle acque sotterranee è di grado medio elevato.
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia per funzioni residenziali e connesse al terziario, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita di posti lavoro	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Demolizione e nuova costruzione o ristrutturazione dei contenitori edilizi esistenti</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 30% della ST</li><li>▪ 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, a differenza dell’impianto “Casina 2” con bassa capacità residua di trattamento. Verifica della tenuta idraulica della rete. Effetto cumulativo sensibile, non quantificabile all’attuale stadio della pianificazione, dell’ambito a prevalente funzione produttiva ATP1</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità.</li><li>▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. L’area rientra nella fascia di pertinenza acustica</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**

	della SP63 "Albinea - Regnano - Casina". Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore 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 e valutazione dell'amplificazione correlata agli effetti della topografia.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici a tipologia condominiale a non più di tre piani fuori terra e di aree da destinare a parcheggi pubblici. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.300 mq da destinare ad usi residenziali, commerciali - direzionali e per servizi terziari
H max	H = 9.50 ml per 3 piani utili fuori terra
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa pubblica o privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ai seguenti usi: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ residenziali, commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 1.300 mq di SU;</li></ul> Nel caso di utilizzazione al 50% della SU per usi residenziali = 650 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 18) corrispondenti a 7 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). Nel caso di utilizzazione al 100% della SU per usi residenziali = 1.300 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 35) corrispondenti a 13 alloggi (con 100 mq/SU alloggio).
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>▪ 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</li><li>▪ Reperimento: di aree di verde pubblico e di ambientazione secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50</li></ul>

## PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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

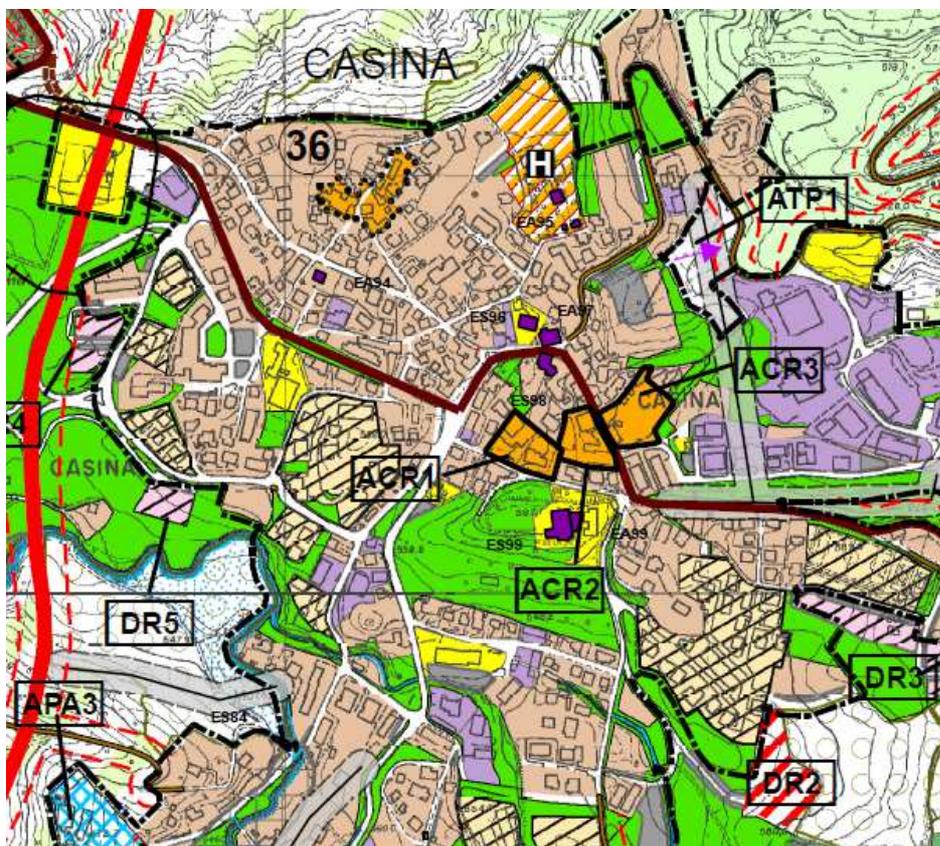
### SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE

#### COMUNE DI **CASINA**

	<p>mq/ab insediabile</p> <p>di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA</p> <ul style="list-style-type: none"><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>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, 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)



**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**



VILLA BONINI – AMBITO ACR4

## 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**

<b>ACR4</b>	AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI VECCHIO IMPIANTO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA
<b>Localizzazione</b>	<b>Frazione Giandeto - Villa Bonini</b> - settore meridionale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 5.200 mq. S. coperta = circa 1.400 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato già previsto nel previgente PRG a Piano di Recupero (PR7), adiacente al tessuto consolidato residenziale del borgo e caratterizzato dalla presenza di edifici ex rurali dismessi (porcilaie). Ambito localizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 2 e 10%, declinanti in direttrice est - sud est, e caratterizzato da fabbricati incongrui con il tessuto edificato circostante, da trasformare ad usi residenziali e verde per il miglioramento della qualità urbana.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Ambito di versante ubicato su un esteso corpo di frana quiescente. Presenza di un fenomeno gravitativo quiescente.
Geolitologia	Areniti alterate e fratturate a buone caratteristiche geotecniche. Corpo di frana dello spessore medio di 7,0 ÷ 8,0 m a scadenti caratteristiche meccaniche seguito da litotipi areniti ad elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo dell'ambito in oggetto, costituito dall'ammasso in frana evidenzia una vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio - medio elevato.
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, per favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nel sottosistema insediativo dei sistemi insediativi minori	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><li>▪ Demolizione e nuova costruzione dei contenitori edilizi esistenti</li><li>▪ Vicinanza alla strada comunale</li><li>▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 30% della ST</li><li>▪ Sistema idrico: Il carico indotto dagli abitanti teorici previsti può portare a livello critico il dimensionamento della fossa Imhoff a servizio dell'abitato.</li><li>▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li><li>▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità</li><li>▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.</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**

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>In fase realizzativa dell'intervento dovranno essere recepite le indicazioni operative contenute nella relazione di fattibilità geologica (vedi art.13.05 del previgente PRG) redatta dal Geologo Dott. Giancarlo Bonini che di seguito si riportano:</p> <p><i>&lt;&lt;valutazione analitica di stabilità dell'area che contempra anche la disposizione e la tipologia d'intervento del nuovo progetto, analisi complessiva dei rischi geologici da depositare in Comune prima o contestualmente la domanda di permesso di costruire; tale valutazione dovrà anche prevedere un sistema di monitoraggio sulla stabilità del versante (inclinometri e/o caposaldi topografici); nell'intervento si dovrà anche prevedere un progetto per il miglioramento delle condizioni idrografiche superficiali (sviluppo del rio posto a valle e sistema di canalizzazioni opportuno) ed idrogeologiche (esecuzione di drenaggio sotterraneo - trincea drenante - a monte e a valle dell'area con scarico nel nuovo sistema drenante superficiale); esecuzione di fondazioni profonde; i movimenti terra dovranno essere limitati allo stretto necessario; le operazioni di scavo saranno limitate all'esecuzione delle strutture di sostegno agli edifici; non sono da prevedere interrati; gli scarichi fognari depurati dovranno essere convogliati nel sistema di drenaggio superficiale. il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al positivo esito dei dati rilevati nel programma di lavoro espressamente dettagliato in merito agli aspetti geologico - ambientali redatto dal Dottor Geologo Giancarlo Bonini e di un monitoraggio inclinometrico della frana per un congruo periodo temporale.&gt;&gt;</i></p> <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e loro variazioni laterale dei litotipi che costituiscono l'ammasso di frana; interventi di regimazione idraulica superficiale e sotterranea ed eventuale previsione di opere di consolidamento e di monitoraggio mediante tubi inclinometrici atti a determinare potenziali piani di deformazione nei primi 30 ÷ 65 m del sottosuolo; adozione di fondazioni a quote sottostanti -3,0 ÷ -3,5 m p.c. o preferibilmente di tipo profondo su pali;</li><li>▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione stratigrafica e per le verifiche di stabilità di a versanti.</li></ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio.</p> <p>In particolare, gli edifici dell'ex caseificio e del fabbricato limitrofo alla casa a torre potranno essere demoliti e ricostruiti sul medesimo sedime, mentre la sostituzione delle ex porcilaie dovrà avvenire con volumi accorpati seguendo la logica compositiva del borgo per armonizzare le nuove costruzioni all'ambiente e all'edificato esistente.</p> <p>Le opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento quali parcheggi e</p>

## **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>aree comuni dovranno trovare collocazione all'interno del perimetro della zona di recupero senza interessare ulteriori zone agricole.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo 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>
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.533 mq (corrispondente ai 4.600 MC definiti nel PRG previgente) da destinare ad usi residenziali
H max	H = 9.50 ml per 2 piani utili fuori terra (definita nel PRG previgente)
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa pubblica
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.533 mq di SU corrispondenti a 15 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 41)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificare necessità di bonificare l'area</li><li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.</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; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa</li><li>▪ Reperimento: di aree di U1 e U2 - vedi norme PRG previgente (art.13.05) di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA</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 fase di POC dovrà essere verificata l'idoneità dell'impianto di depurazione e servizio del comparto e, in caso di insufficienza, dovrà essere adeguato al nuovo carico o, in alternativa, l'ambito dovrà essere dotato di idoneo e autonomo sistema di depurazione delle acque reflue.</li><li>▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li></ul>

## **PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**

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

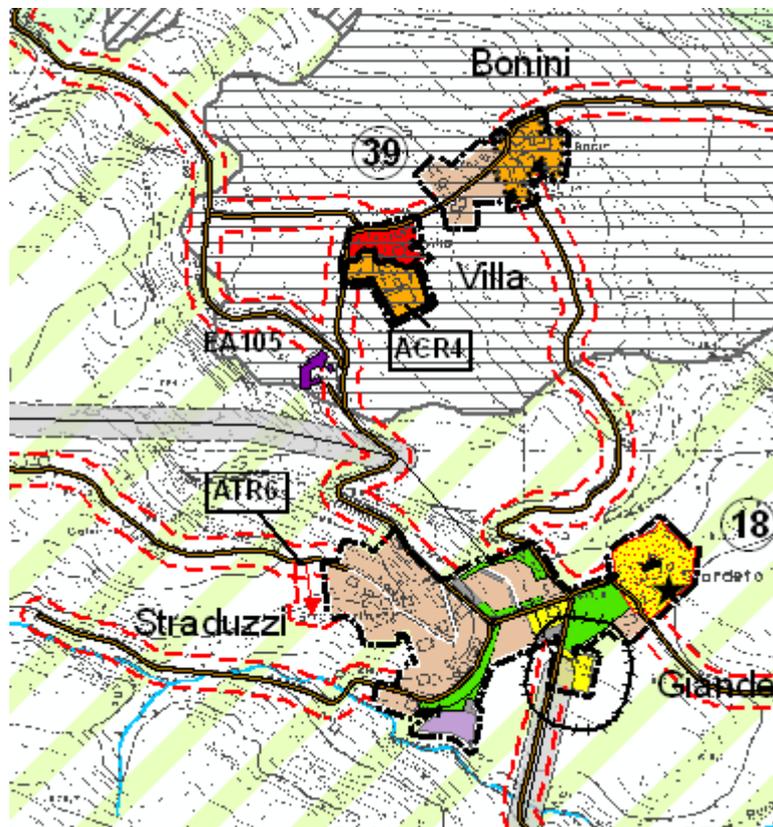
### **SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

#### **COMUNE DI CASINA**

Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, 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)**





**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**

<b>ATP 1</b>	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	<b>Casina Capoluogo</b> - settore nord - orientale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
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>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
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
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio collinare	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
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 ciclopedonali, 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)

