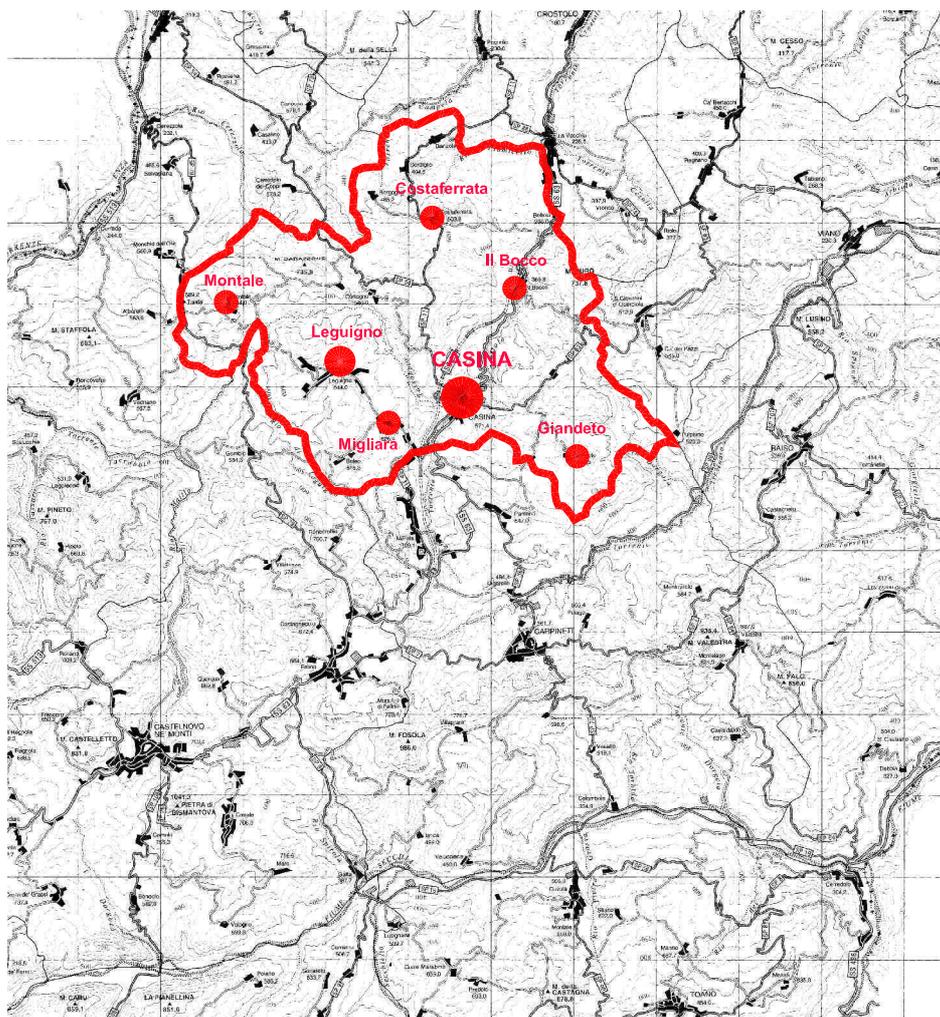


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI CASINA



PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Art.29 e 32 L.R. n° 20/2000

1^a Variante

Relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati

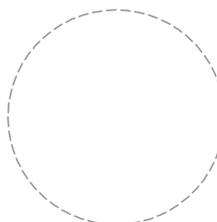
PSC adottato con D.C. n° 46 del 04/11/2008

PSC approvato con D.C. n° 33 del 28/03/2011

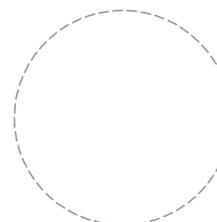
1^a Var. PSC adottata con D.C. n° 4 del 15/01/2016

1^a Var. PSC approvata con D.C. n°68 del 29/09/2016

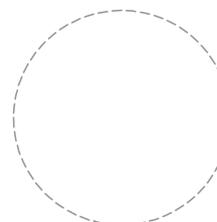
Il Progettista
Arch. ALDO CAITI



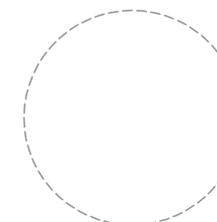
Il Progettista
Ing. SIMONE CAITI



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



COMUNE DI CASINA

- PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -

1^ VARIANTE P.S.C. E R.U.E.

AI SENSI DELL'ART. 32 e 29 DELLA LG. RG. 20/2000 e s.m.i.

Relazione Di Controdeduzione alle Osservazioni

Gruppo di lavoro
Arch. Giorgio Paterlini

I progettisti
Ing. Simone Caiti Arch. Aldo Caiti

Luglio 2016
3996 REL OSS.doc

INDICE

1	PREMESSA	2
2	CATALOGAZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI.....	2
3	PROPOSTE DI CONTRODEUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	2
4	ASPETTI QUANTITATIVI DELLE CONTRODEDUZIONI	7
5	ALLEGATI	8

1 PREMESSA

Il Comune di Casina in provincia di Reggio Emilia ha adottato con D.C. n° 4 del 15/01/2016 la prima variante al PSC e al RUE vigenti approvati rispettivamente con D.C. n° 33 del 28/03/2011 e con D.C. n° 36 del 28/08/2013.

Dopo l'adozione gli elaborati di PSC e RUE come modificati con la 1^a variante parziale sono stati pubblicati nei modi di legge e trasmessi agli Enti istituzionalmente preposti al governo del territorio e al controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Durante il periodo di pubblicazione è pervenuto al Comune il parere favorevole del Soprintendente per i beni archeologici dell'Emilia Romagna, Dott. Luigi Malnati (prot. 705 del 18/02/2016) e sono state registrate al protocollo comunale 6 osservazioni presentate da privati ed una osservazione presentata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo la numerazione d'ordine riportata nel capitolo successivo.

2 CATALOGAZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

n.	Prot.	Data	Richiedente	Località
1	439	02/02/2016	Giovannelli Enrica	Sarzano Moncasale
2	1175	16/03/2016	Rossi Giovanni Cagni Enza	Leguigno Faggeto
3	1176	16/03/2016	Ghirelli Albert Ed Altri	Banzola
4	1272	22/03/2016	Montanari Romano	Costa del Sabbione
5	1296	23/03/2016	Virgilli Lorena Ed Altri	Pianzo Trinità
6	1334	25/03/2016	Camposano Maria Libri Sebastiano	Molinassa
7	1336	26/03/2016	Comune di Casina	Norme di PSC e RUE

I soggetti interessati, agli argomenti delle singole osservazioni, le proposte tecniche di controdeduzione che vengono formulate d'intesa tra Amministrazione Comunale e tecnici incaricati della redazione della variante parziale, vengono riportate nelle allegate schede di controdeduzione da trasmettere ai competenti uffici provinciali per la convocazione della conferenza VAS.

3 PROPOSTE DI CONTRODEUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni n° 1; 2; 3; 5; 6 riguardano aree che non sono state direttamente interessate dalla varianti al PSC e RUE adottate, ma in quanto riferentesi ad argomenti di carattere generale trattati dalla medesima variante parziale adottata vengono considerate pertinenti e localizzate sulle tavole di PSC e RUE e sono perciò controdedotte con le motivazioni esposte in dettaglio nelle allegate schede.

L'osservazione n°4 è relativa all'ambito APA 4 in località Pianzo – Costa del Sabbione modificato con la variante di PSC e RUE n° 13.

L'osservazione n°7 presentata dai competenti Uffici Comunali riguarda alcuni limitati aspetti delle norme di RUE modificati con la variante adottata in adeguamento ai disposti della LR 15/2013.

OSSERVAZIONI IN TERMINI ALLA 1^ VARIANTE PSC/RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola PSC-RUE LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	NOTE
1	439 02/02/2016	GIOVANELLI ENRICA	TAV P1 – EST DI PSC TAV P4.4 DI RUE C.MONCASALE	Riclassificazione del Mapp 334 del FG 30 in località Moncasale da "sub ambiti residenziali in territorio Rurale" a "zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale" in quanto terreno ineditato ricadente in fascia di rispetto stradale che appare più corretto classificare a zona agricola.	Si accoglie a riconoscimento dello stato di fatto dell'edificato modificando conseguentemente le tavole di PSC e RUE con la riclassificazione a "zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale" di circa 600 mq di aree già previste a sub ambiti residenziali in territorio rurale, allo scopo anche di preservare il varco visivo ineditato esistente.	ACCOLTA
2	1175 16/03/2016	ROSSI GIOVANNI CAGNI ENZA	TAV P1 – OVEST DI PSC TAV P3.2 E P4.4 DI RUE LEGUIGNO FAGGETO	Riduzione in larghezza dell'area destinata a viabilità e parcheggi ad uso pubblico da mt 11 a mt 9,5 in prossimità del lotto n° 54 per evitare la demolizione di recinzione esistente.	Si accoglie in relazione all'opportunità di evitare la demolizione delle recinzioni esistenti ridisegnando le aree a parcheggio pubblico e viabilità di progetto a servizio del lotto n° 54, con spostamento sul lato sud – ovest dell'ingresso al parcheggio e al lotto edificabile in argomento.	ACCOLTA
3	1176 16/03/2016	GHIRELLI ALBERT E ALTRI	TAV P1 – EST DI PSC TAV P3 E P4.2 DI RUE BANZOLA	Gli osservanti richiedono la trasformazione in zona "Agricola" delle aree di loro proprietà ricomprese entro il perimetro dell'Ambito ATR2 in quanto il perdurare della crisi edilizia e le aree ancora da urbanizzare in zona rendono di difficile attuazione la previsione insediativa.	Si respinge la richiesta di modifica del PSC e RUE vigenti in quanto l'ambito non è stato oggetto di modifica in sede di variante parziale e la residua parte confermata come ambito ATR2 (FG 4 mappale n° 9 appartenente a proprietà diversa dagli osservanti) di fatto risulterebbe inutilizzabile a scopi edificatori perché interessata da fascia di rispetto stradale. Si precisa tuttavia che in sede di POC le aree oggetto di osservazione potranno eventualmente essere escluse dalla edificazione oppure classificate a verde privato, nel rispetto delle prescrizioni della scheda norma e purché si adotti una soluzione urbanistica unitaria e condivisa da tutti i proprietari dell'ambito ATR2.	RESPINTA
4	1272 22/03/2016	MONTANARI ROMANO	TAV P1 – OVEST DI PSC TAV P4.1 DI RUE COSTA DEL SABBIONE	Modifica della scheda norma dell'Ambito APA4 allo scopo di ottenere un aumento di capacità edificatoria, il ripristino di ambito a destinazione produttiva; la possibilità di realizzare Residence Agrituristico con superficie utile non inferiore a 1500 mq; la possibilità di montare sui tetti delle stalle ad uso agricolo un impianto fotovoltaico mantenendo anche la cabina elettrica esistente; il mantenimento in essere del laghetto in terra battuta per l'irrigazione dei terreni agricoli.	Si accoglie parzialmente aumentando da 1000 a 2000 mq (di cui 150 mq massimo destinabili ad alloggio di custodia) la superficie utile costruibile attraverso interventi di recupero e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti nel rispetto tuttavia dei limiti e delle condizioni dettate nella scheda norma adottata e dalla relazione di fattibilità geologico – sismica predisposta da "Geostudio Geologi Associati di Merlini – Monelli – Mattioli" ad esito favorevole condizionato. Per quanto attiene gli usi proponibili per il recupero dei contenitori edilizi già adibiti ad allevamento suinicolo e a quelli insediabili nel caso in cui vengano ricompresi nel progetto anche i terreni agricoli dell'azienda "Costa del Sabbione" esterni al perimetro dell'ambito APA4 andranno comunque rispettate la vigente legislazione in materia ambientale e per l'agriturismo e le norme sovraordinate di PTCP (con particolare riferimento all'art. 6 3° comma lettera d).	PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI ALLA 1^ VARIANTE PSC/RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola PSC-RUE LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	NOTE
5	1296 23/03/2016	VIRGILLI LORENA ED ALTRI	TAV P1 – OVEST DI PSC TAV P4.1 DI RUE VILLA SACCARDI	Ricomprendere entro il perimetro di territorio urbanizzato il lotto modificato n° 78 classificato nel PSC vigente tra gli “ambiti residenziali in territorio rurale” e tra i “sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato” art 33.7 nel RUE con volume utile di 900 mc in forza di previsioni confermate dal previgente PRG.	Si respinge in quanto relativa al lotto non oggetto di modifica in sede di 1^ variante al PSC e RUE, non ricompreso nel perimetro di territorio urbanizzato del previgente PRG e ad oggi non ancora edificato come il confinante lotto n° 79. Per detti lotti, sottoposti a normativa specifica di attuazione nel previgente PRG in quanto oggetto di varianti di Piano Regolatore da sottoporre ad intervento diretto convenzionato, in sede di prima adozione del PSC si è convenuto con i competenti uffici provinciali l'adozione di una norma transitoria per salvaguardare i diritti edificatori discendenti dal Piano Regolatore, ma non è stato possibile ricomprendere le aree sottese entro il perimetro di territorio urbanizzato per la oggettiva situazione dell'edificato. Con la 1^ variante al PSC e RUE adottata la validità della norma transitoria è stata raddoppiata da 5 a 10 anni a far data dall'entrata in vigore del PSC. Qualora scaduti i termini previsti per il lotto in argomento e per le altre aree del contesto di Villa Saccardi non sia stato completato il processo urbanizzativo così come previsto nel PRG previgente, l'Amministrazione comunale si impegna a riconsiderare il problema nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e delle norme sovraordinate di PTCP tenendo in considerazione che in effetti le aree oggetto di osservazione potrebbero entrare a far parte del territorio urbanizzato della frazione Trinità che si sviluppa prevalentemente nel comune di Canossa.	RESPINTA
6	1334 25/03/2016	CAMPOSANO MARIA LIBRI SEBASTIANO	TAV P1 – OVEST DI PSC TAV P3.1 E P4.4 DI RUE CAPOLUOGO	Riclassificazione di aree pertinenziali di edifici esistenti già previste ad ambiti a “verde pubblico attrezzato”, parte in “sub ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare” e parte a “sub ambiti agricoli di interesse paesaggistico – ambientale” a riconoscimento dello stato di fatto.	Si accoglie in parte limitatamente alla richiesta di classificazione a “sub ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare” delle aree cortilive degli edifici esistenti come proposte nella osservazione. Si respinge la richiesta di riclassificazione a “sub ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale delle restanti aree di proprietà degli osservanti in quanto trattasi di terreni ricadenti entro i 150 metri di rispetto del Tassobbio ed interessati dallo svincolo a più livelli della viabilità sovracomunale che appare opportuno prevedere a verde pubblico a mitigazione degli impatti visivi ed ambientali.	PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONI IN TERMINI ALLA 1^ VARIANTE PSC/RUE

N.	Prot.n. data	Richiedente	tavola PSC-RUE LOCALITA'	RICHIESTA	PROPOSTA DI PARERE	NOTE
----	-----------------	-------------	-----------------------------	-----------	--------------------	------

7	1336 26/03/2016	ERIKA MORA UTC	TAV P1 – OVEST DI PSC TAV P3.2 E P4.4 DI RUE VILLANOVA E LEGUIGNO	<p><u>Osservazione 7.1</u> Inserire alla fine del punto 2 lettera B) PRESCRIZIONI D'INTERVENTO comma 3 art.28 – IMPIANTI VERDI E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE E GIARDINI: "L'abbattimento di alberature di alto fusto non produttive con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 50 cm, a qualunque specie appartenenti, eventualmente anche per esigenze di diradamento, deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato".</p> <p><u>Osservazione 7.2</u> Integrare come segue la lettera C) del comma 5 prescrizioni particolari art.33.1 – SUB AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI ESTENSIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO: "Nell'area interessata dalla variante n.14 di RUE a Leguigno - Castello, elaborata nell'Ottobre 2015, la potenzialità edificatoria massima è fissata in 200 mq di Superficie Utile, per la costruzione di una nuova casa per i proprietari delle aree medesime con un massimo di 2 alloggi. L'altezza massima consentita è di 8,5 ml."</p> <p><u>Osservazione 7.3</u> Inserire la lettera C) al comma 3 prescrizioni particolari art.33.2 – SUB AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI ESTENSIVI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO: "Nell'area interessata dalla variante n.7 di RUE a Leguigno – Castello, elaborata nell'ottobre 2015, la potenzialità edificatoria massima è fissata in 200 mq di Superficie Utile per la costruzione di una nuova casa per i proprietari delle aree medesime con un massimo di 2 alloggi".</p>	Si accoglie a correzione di errore materiale (oss 7.3) ed in quanto proposte che migliorano le norme di RUE adottate per quanto attiene gli impatti visivi (oss 7.2) ed ambientali (oss 7.1)	ACCOLTA
---	--------------------	----------------	--	---	--	---------

4 ASPETTI QUANTITATIVI DELLE CONTRODEDUZIONI

Per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni dei privati esposte in precedenza le variazioni quantitative risultano essere le seguenti

VARIAZIONE DI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

OSS N° 1 – $600 \text{ mq} \times 0,3 = 180 \text{ mq}$ SU (2 alloggi)

VARIAZIONE DI AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI

OSS N° 1 = – 600 mq di “sub ambiti residenziali in territorio rurale”

OSS N° 6 = + 658 mq di “sub ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare”

VARIAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI

OSS N° 6: riduzione di verde pubblico di progetto = – 658 mq

5 ALLEGATI

- Estratto scheda norma PSC per ambito APA4 variante 13
- Estratto pagine modificate elaborato VAS relative all'ambito APA4 variante 13

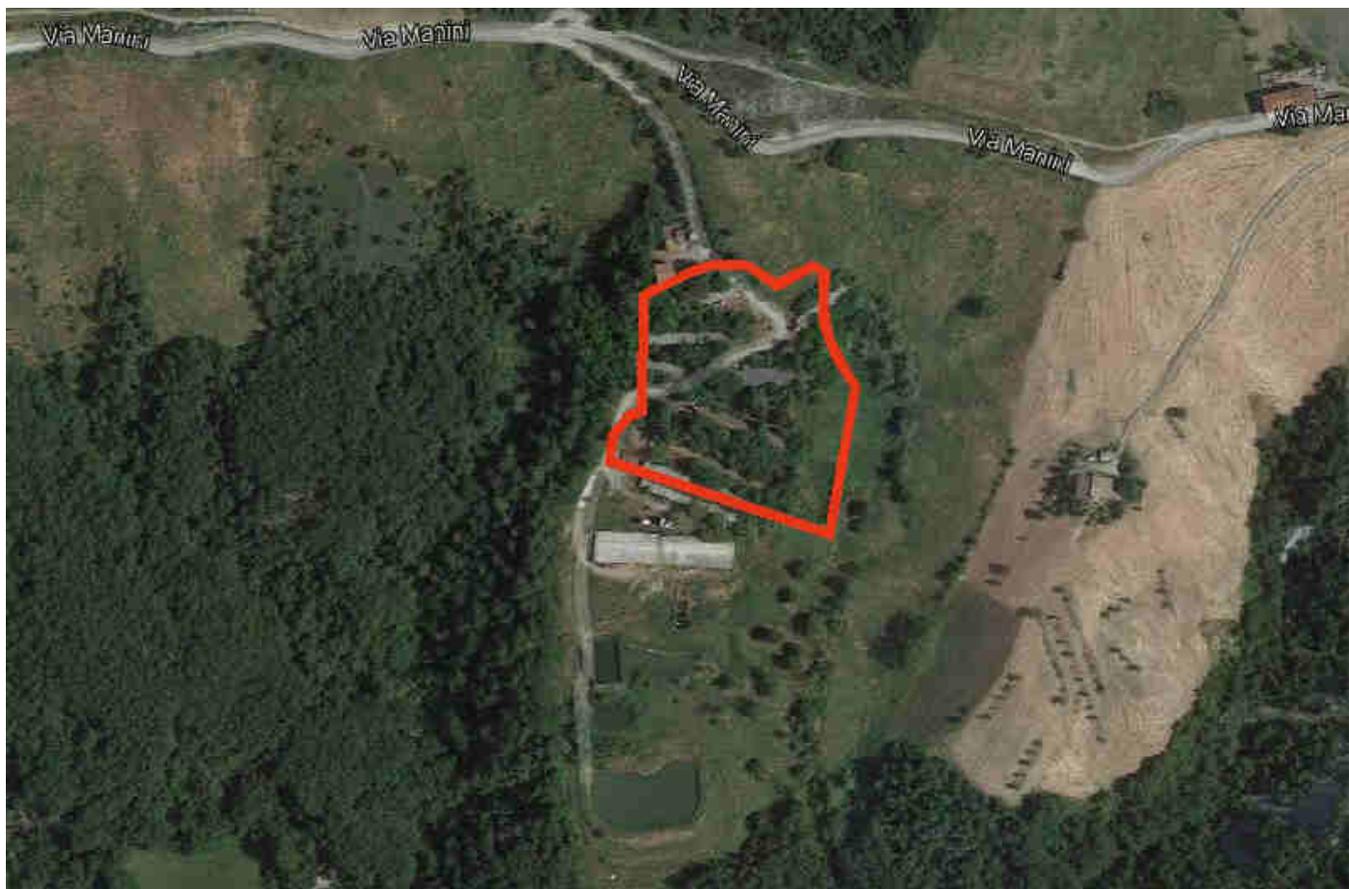
ESTRATTO SCHEDE NORMA

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**

APA 4	AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA DELOCALIZZARE
Localizzazione	Località Costa del Sabbione – ambito localizzato in territorio rurale
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 13.756 mq. S coperta = ex allevamento 4355 mq per circa 13.000 mc
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato adiacente al tessuto consolidato residenziale, occupato da edifici rurali (allevamento suinicolo intensivo) dismesso, attestato lungo la viabilità panoramica di livello comunale Faieto – Trinità, parte di un fondo agricolo di 15 ha. Si prevede il trasferimento della potenzialità edificatoria assegnata
2) OBIETTIVI SOCIALI	
Salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo per lo sviluppo sostenibile con limitato recupero tramite interventi di ristrutturazione dei capannoni esistenti	
3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none">▪ Demolizione dei contenitori edilizi esistenti che non vengono ristrutturati▪ Verificare necessità di bonificare l'area, anche indipendentemente dalla realizzazione degli interventi di recupero, in base alla legislazione vigente;▪ Rispetto della legge sui limiti di esposizione ai campi elettromagnetici per la presenza di linea elettrica MT e cabina di trasformazione;▪ Sistema idrico: Miglioramento a livello locale in relazione al mancato aumento di prelievo idrico e di scarichi idrici.▪ Sistema ecologico e Parchi: Effetto positivo di restituzione di territorio non edificato al sistema agroforestale▪ Sistema agricolo: 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;▪ Sistema antropico: bonifica dell'area con eliminazione delle coperture in amianto e risanamento dei lagoni già adibiti a stoccaggio liquami. Gli interventi di bonifica e risanamento ambientale dovranno essere estesi all'intera superficie del centro aziendale includendo tutti i capannoni e le strutture presenti anche esternamente all'area perimetrata dell'APA4. A tale proposito si fa presente che per tali operazioni dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le Autorità competenti. Moderata interferenza positiva per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS 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

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">▪ L'inserimento nel POC è subordinato alla realizzazione di 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.
4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile max	SU costruibile max = mq 2.000 di cui 150 max per alloggio di custodia
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
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	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.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Bonifica dell'area per l'eventuale smaltimento dell'amianto e delle strutture di stoccaggio dei liquami. 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.

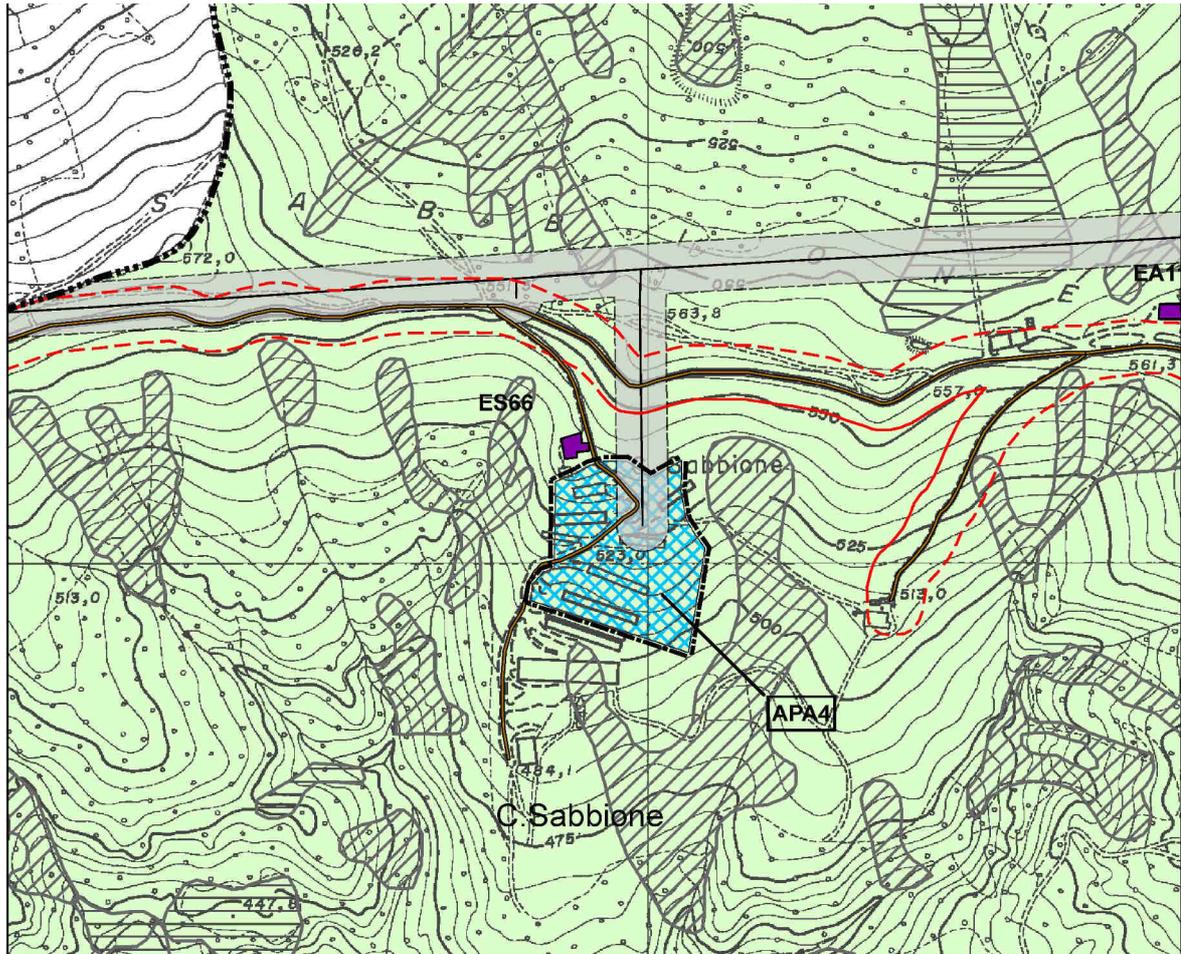
PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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**

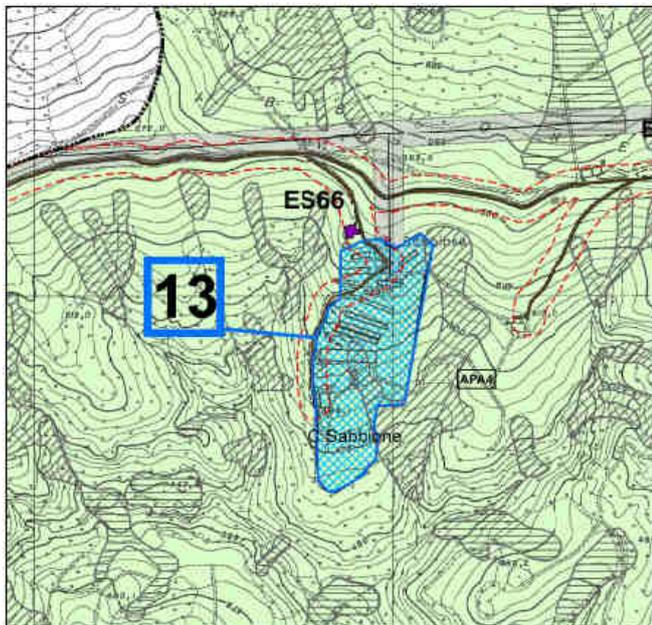
Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR 10.000
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)



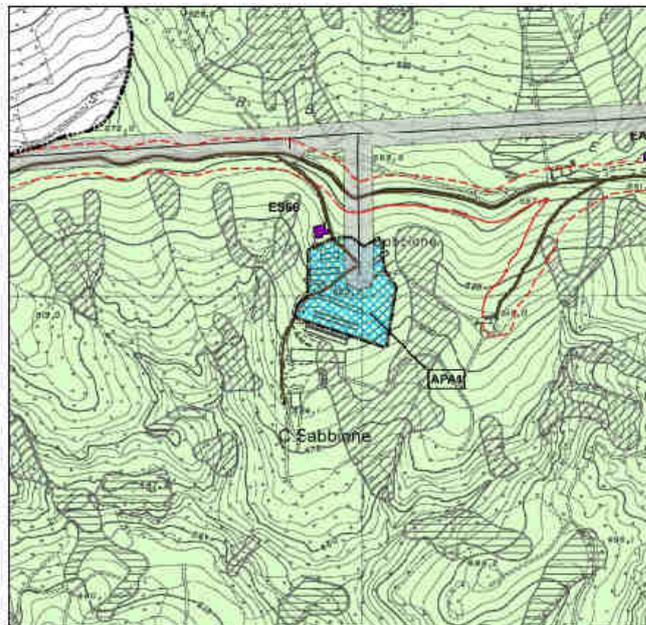
ESTRATTO ELABORATO VAS

PROPOSTA VARIANTE N°13 (APA4)

Localita' Pianzo – Costa del Sabbione



(TAV. P1 PSC vigente)



(TAV. P1 PSC modificato)

MODIFICHE PROPOSTE

Trasformazione area edificata e in stato di abbandono in territorio agricolo da



Ambiti a destinazione produttiva e agricola da delocalizzare (APA)

a



Ambiti a destinazione produttiva e agricola da trasformare (APA)

La variante si imita a proporre la modifica con riduzione di ST (da 37.650 a 13.756 mq) della scheda d'ambito APA4 vigente allo scopo di consentire il parziale recupero delle strutture edilizie esistenti (capannoni di allevamento suinicolo in stato di abbandono con superficie coperta di 4.355 mq per circa 13.000 mc) in luogo della completa delocalizzazione nella DR1, prevedendo usi compatibili con il territorio rurale per la coltivazione, la trasformazione e la vendita di prodotti agricoli tipici della collina reggiana e di erbe officinali, attività da esercitare in due soltanto dei capannoni esistenti da ristrutturare previa bonifica delle aree investite, con particolare riferimento alle coperture in cemento amianto e ai lagoni per lo stoccaggio dei liquami, esterni al comparto dell'intervento, ma appartenenti alla medesima azienda agricola, verifica di stabilità

geologico-sismica, demolizione senza ricostruzione delle restanti strutture dell'allevamento di cui non è consentito il recupero.

I capannoni da ristrutturare devono essere individuati in sede di PUA in relazione alle migliori condizioni geologico-sismiche del versante e al minor impatto visivo ed ambientale. Nella ristrutturazione, sulle aree di sedime esistenti, dei capannoni esistenti che non vengono demoliti, è consentito ricavare un alloggio di custodia a condizione che la SU totale non superi i 2.000 mq (di cui 150 max per alloggio di custodia) sostitutivi dei 1.000 mq di SU residenziali già previsti dal PSC vigente come quota perequativa da delocalizzare nella DR1 (ora soppressa con la variante n. 1).

La variante prevede anche l'eliminazione del rispetto stradale erroneamente riportato anche in corrispondenza della strada privata che dalla viabilità panoramica Barazzone-Trinità da accesso all'insediamento.

È prevista una significativa diminuzione delle aree urbanizzabili (-23.894 mq) mentre, per quanto attiene il dimensionamento residenziale, la diminuzione di SU pari a 9 alloggi è già stata calcolata nella variante n. 1.

La variante comporta anche la modifica delle tavole P1 e P3 di PSC nelle quali viene modificato il perimetro di comparto e viene cancellato il rispetto stradale riportato in corrispondenza della strada privata di accesso all'insediamento.

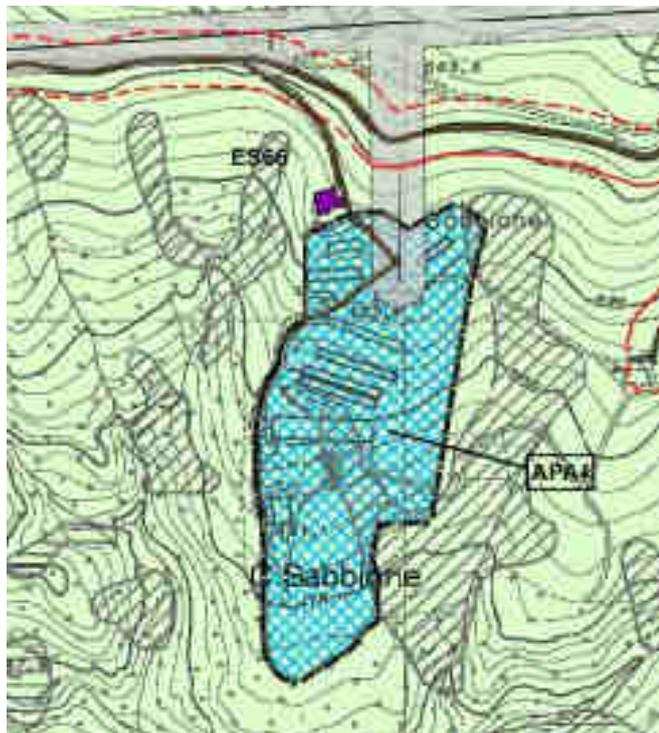
Si ritiene opportuna la valutazione di sostenibilità di tale area in quanto prevede il parziale recupero con interventi di ristrutturazione edilizia dei capannoni in stato di abbandono di un allevamento suinicolo dismesso in un contesto problematico dal punto di vista geologico-paesaggistico ed ambientale, che nel PSC vigente si prevedeva di delocalizzare nella DR1, ora soppressa.

VARIANTE PARZIALE AL PSC - RUE

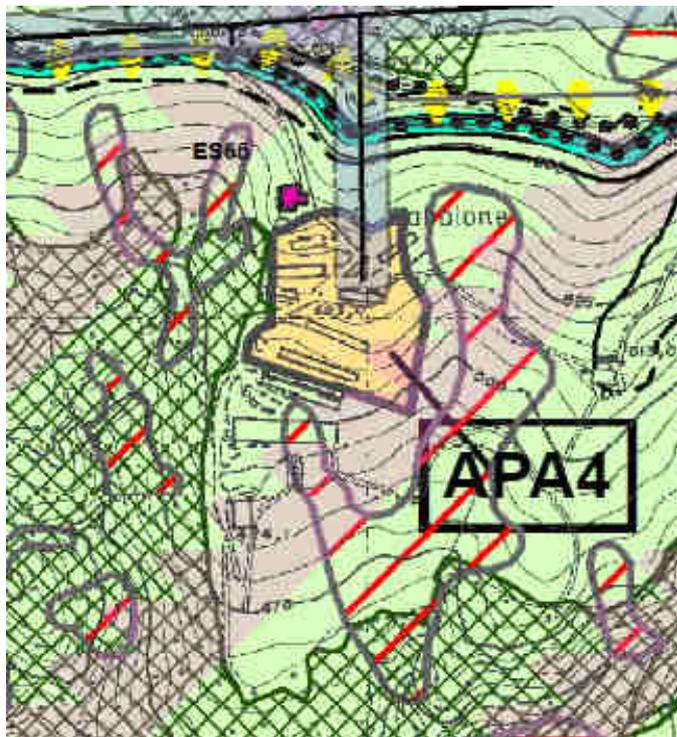
Comune di **CASINA**
Provincia di Reggio Emilia

SCHEDA di VALUTAZIONE di SOSTENIBILITA'

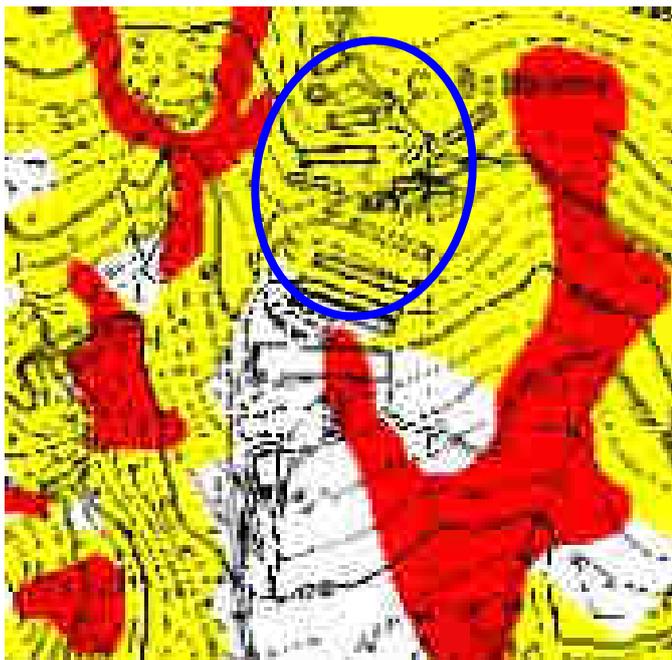
CASINA - COSTA DEL SABBIONE



AMBITO E SISTEMA STRUTTURALE



VINCOLI TERRITORIALI



LIVELLI DI APPROFONDIMENTO



FOTO SATELLITARE

Variante N.13 (APA4)

VARIANTE N.13	CLASSIFICAZIONE VIGENTE PSC.	AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA DELOCALIZZARE
Ambito: APA4	Località: COSTA DEL SABBIONE	
VARIAZIONE Superficie interessata (mq)		
ST invariata pari a 37.650 mq. trasformata in " Ambito a prevalente destinazione produttiva e agricola da trasformare" [^] SC pari a di 4.355 mq con volumetria pari a 13.000 mc (recupero) [^] Capacità insediativa massima: <i>non residenziale, usi compatibili con il territorio rurale per la coltivazione, la trasformazione e la vendita di erbe officinali.</i> [^]		
VARIAZIONE Classificazione ambito		
AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E AGRICOLA DA TRASFORMARE		

Informazioni sulle pressioni attese

Fattori territoriali cumulativi

Nessuno

⁽¹⁾ l'effettiva contiguità all'area di espansione analizzata, è stata definita in funzione dell'azione complessiva svolta con altre trasformazioni su uno specifico comparto funzionale e sulle componenti dei sistemi delle sensibilità ambientali.

Consumi di suolo

Il cambio di destinazione d'uso col [^]recupero delle volumetrie esistenti in luogo della delocalizzazione per usi compatibili con il territorio rurale per la coltivazione, la trasformazione e la vendita di erbe officinali, non comporta incidenza negativa sul consumo di suolo, sostituendo parzialmente le modalità di delocalizzazione del previgente PSC con lo sfruttamento di una parte delle superfici edificate e delle volumetrie esistenti nello stato di fatto (non più di [^]1.000 mq di SU).

Mobilità e trasporti

La variante può ingenerare un volume di traffico veicolare, non quantificabile attualmente, indotto dalle potenziali future attività di coltivazione, trasformazione e vendita di erbe officinali.

Uso dell'acqua

La variante può ingenerare un consumo della risorsa idrica e la produzione di reflui indotti dalle potenziali future attività di coltivazione, trasformazione e vendita di erbe officinali, non quantificabili attualmente.

Uso dell'energia

La variante può ingenerare un consumo della risorsa energetica indotta dalle potenziali future attività di coltivazione, trasformazione e vendita di erbe officinali, non quantificabili attualmente.

Rifiuti

La variante può ingenerare la produzione di rifiuti indotta dalle potenziali future attività di coltivazione, trasformazione e vendita di erbe officinali, non quantificabili attualmente.

Quadro sintetico delle criticità potenziali

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano
Sistema geologico-geomorfologico	La variante evidenzia criticità relative a zone di suscettibilità, come da evidenze cartografiche (PTCP). Coperture argilloso limose a grado di permeabilità medio alle quali soggiacciono litotipi arenaceo pelitici a permeabilità secondaria, per fratturazione, di grado medio elevato nella porzione centrale e meridionale e litotipi argillosi e pelitico marnosi a permeabilità bassa – molto bassa in quella centro – settentrionale – settentrionale; non è individuata nella zona la presenza di rocce serbatoio negli elaborati di PTCP.
Sistema idrico	Non vi è incremento di suolo impermeabilizzato se non limitate potenzialmente a opere di urbanizzazione legate al recupero degli edifici esistenti. Verifica preventiva della richiesta di risorsa idrica e di produzione reflui legate all'avvio delle attività.
Sistema ecologico e Parchi	Recupero dello stato di fatto con potenziale interferenza sul tessuto dell'agroecosistema. L'area ricade in Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.42 PTCP) e all'interno del "Paesaggio Naturale e Seminaturale Protetto della Collina reggiana – Terre di Matilde" del PTCP.
Sistema agricolo	Limitato consumo di suolo per effetto di impermeabilizzazione circoscritto al nuovo ambito consolidato.
Paesaggio culturale	Recupero del fronte edificato esistente compatibilmente al contesto rurale, in prossimità alla viabilità storico-panoramica. Si rimanda alle schede normative d'ambito del PSC per l'analisi paesaggistico-urbanistica
Sistema antropico	Potenziale interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera e traffico indotto legate alle attività previste. Mantenimento della classe III acustica di riferimento. Presenza linea MT che si prolunga all'interno dell'ambito presso il lato nord del comparto.

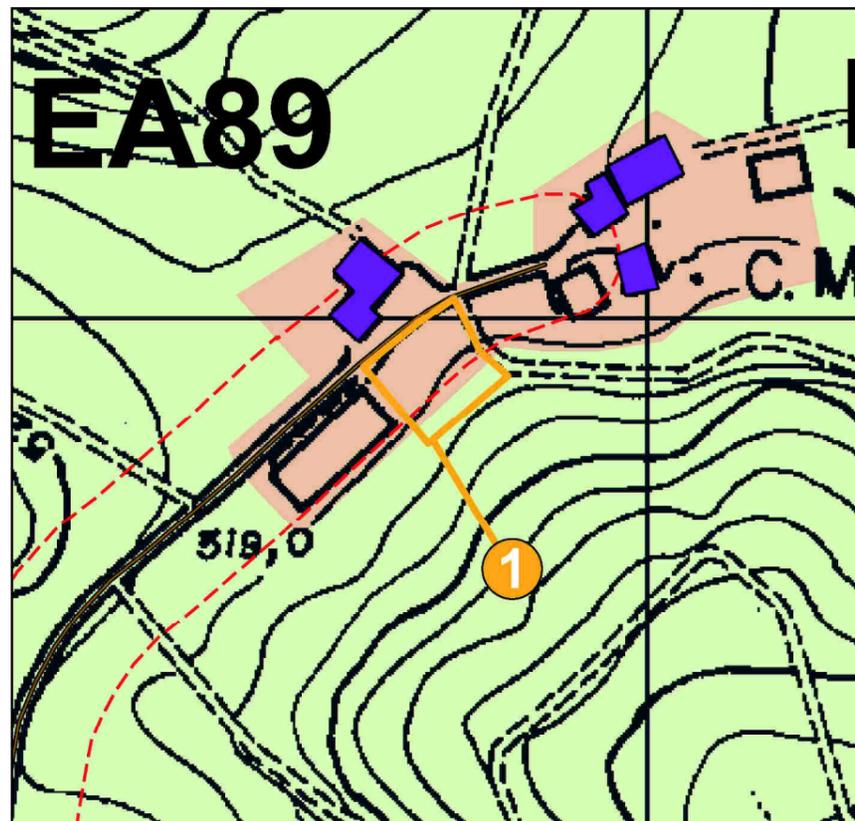
Condizioni di sostenibilità dell'azione

Condizioni tecniche	
SENSIBILITÀ	DESCRIZIONE
SISTEMA GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO	Il tratto di pendio adiacente al perimetro meridionale dell'area è caratterizzato dalla presenza di molteplici fenomeni gravitativi in stato di attività, mentre altri lambiscono il limite orientale. Risulta quindi necessaria un'approfondita campagna geognostica e geofisica atta a delimitare i dissesti gravitativi, a verificare la stabilità generale dell'area e per definire le eventuali tipologie di consolidamento dei versante. Nelle fasi di analisi di microzonazione, in funzione delle destinazioni d'uso previste, saranno da effettuarsi approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica, valutazione per gli approfondimenti effetti della topografia e di III° livello per le verifiche di stabilità.
SISTEMA IDRICO	L'utilizzo compatibile con il territorio rurale per la coltivazione, la trasformazione e la vendita dei prodotti agricoli tipici della collina reggiana e di erbe officinali, non comporta incidenza negativa sul consumo di suolo, sostituendo parzialmente le modalità di delocalizzazione del previgente PSC con lo sfruttamento di volumetrie esistenti allo stato di fatto. Verificare in sede di POC l'effettiva capacità di approvvigionamento idrico del comparto per gli usi previsti. Prevedere eventuali interventi di riduzione delle perdite. Attuare forme di sensibilizzazione su modalità di risparmio idrico per rispetto agli obiettivi di consumo.

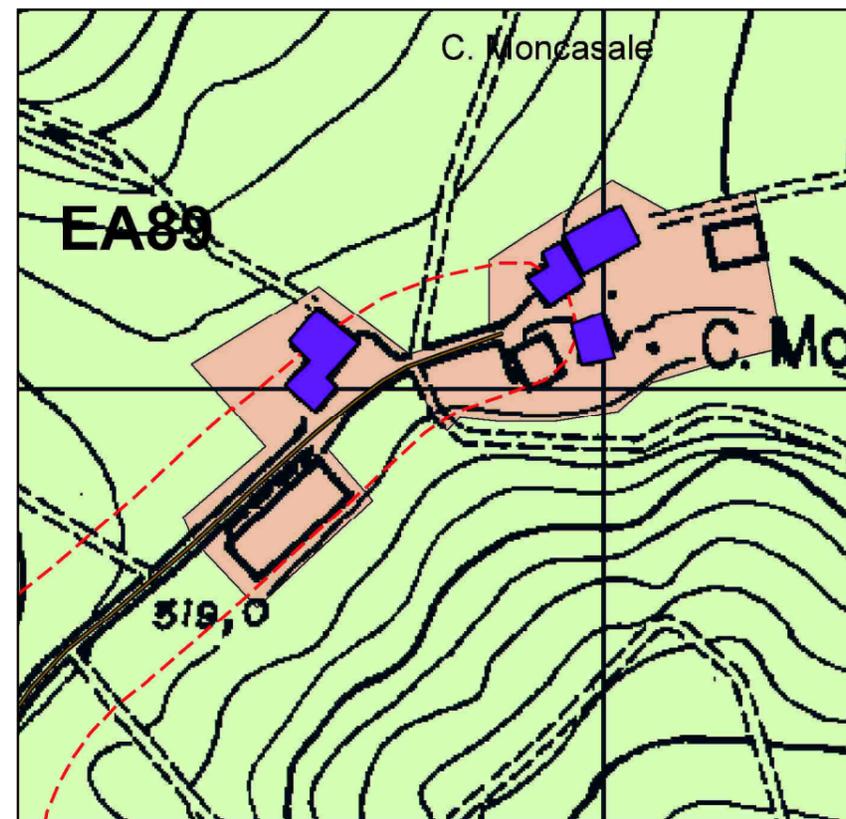
Condizioni tecniche	
SENSIBILITÀ	DESCRIZIONE
	Poiché l'area non è dotata di fognatura depurata, prevedere in sede di POC e nella contemporanea domanda di autorizzazione allo scarico, la realizzazione di un sistema di trattamento dei reflui tra le tipologie indicate nella Tabella B allegata alla Delibera regionale n° 1053/03. Non superare il 50% di superficie ST impermeabilizzata .
SISTEMA ECOLOGICO E NATURALISTICO	Considerando il recupero edilizio dello stato di fatto, si ipotizza un modesto consumo di superficie a verde: è comunque opportuno prevedere un adeguato progetto di inserimento architettonico e del verde urbano dell'intero comparto, anche mediante l'utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano ed il mantenimento, per quanto possibile, di adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema circostante.
SISTEMA AGRICOLO E FORESTALE	Per il recupero dei manufatti e l'esecuzione di opere di servizio, privilegiare l'utilizzo di materiali e strutture di facile dismissione ed elevata ricuperabilità ove possibile. Prevedere opere di re-inserimento ambientale e paesaggistica dell'area, compatibile con la prossimità di un sistema boschivo caratterizzato da <i>Quercus pubescens</i> e <i>Quercus cerris</i> .
PAESAGGIO CULTURALE	Si fa riferimento alle schede normative d'ambito -obiettivi ed indirizzi per la progettazione plani volumetrica- per l'analisi paesaggistico-urbanistica ed ai limiti e alle condizioni di fattibilità, in considerazione sia del contesto rurale di pregio, sia della viabilità storico-panoramica.
SISTEMA ANTROPICO	L'utilizzo compatibile con il territorio rurale per la coltivazione, la trasformazione e la vendita di erbe officinali può comportare un modesto incremento potenziale del traffico indotto sul sistema viario locale rispetto al PSC previgente. Adottare, ove necessario, impianti di riscaldamento ad alta efficienza energetica e bassa emissione, conformemente alle indicazioni del PSC-RUE ed alle strategie del PAES. Verificare la disponibilità di copertura del servizio di raccolta e smaltimento per rifiuti urbani. Da prevedere la verifica della DPA relativa all'adiacente linea MT con l'ente gestore per l'assetto del comparto residenziale, oltre alla richiesta di presentazione della opportuna documentazione sul clima acustico. Effettuare la bonifica dell'area per l'eventuale smaltimento dell'amianto e delle strutture di stoccaggio dei liquami.

VARIANTI TAVOLE PSC E RUE

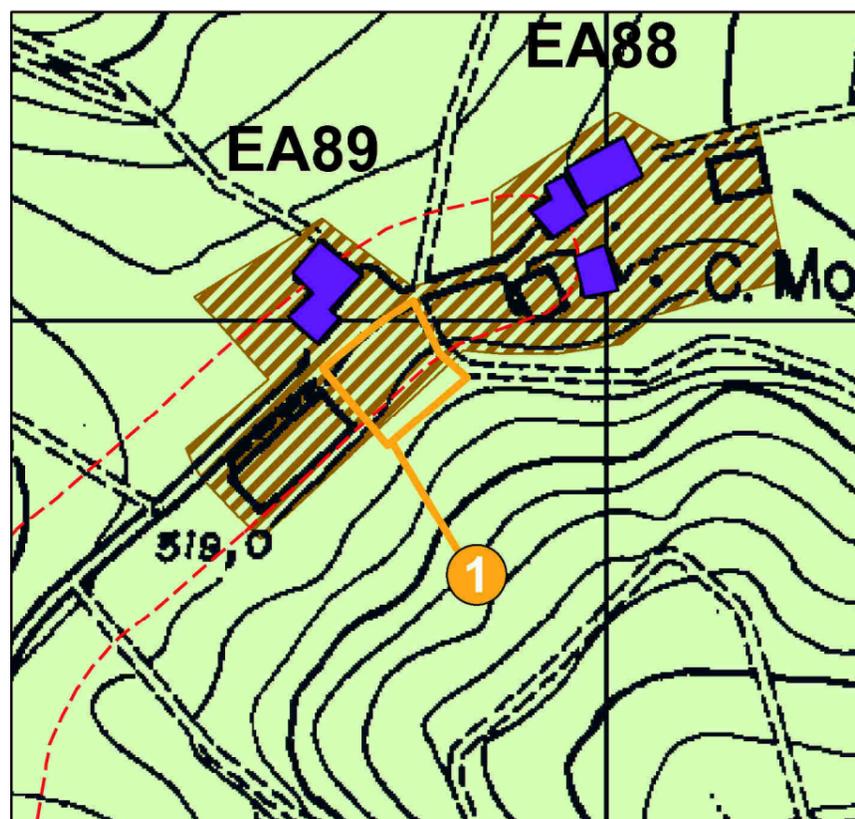
PSC / RUE – OSSERVAZIONE 1 - Località Sarzano Moncasale - **ACCOLTA**



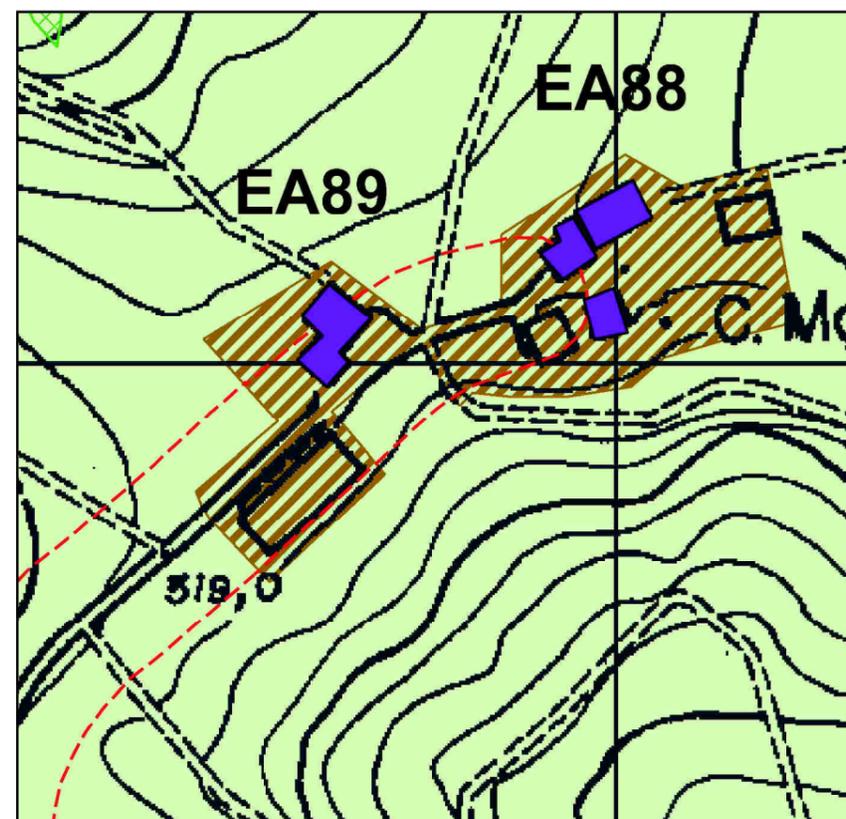
STRALCIO TAV. P1 EST DI PSC 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000



STRALCIO TAV. P1 EST DI PSC 1^ VAR. MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

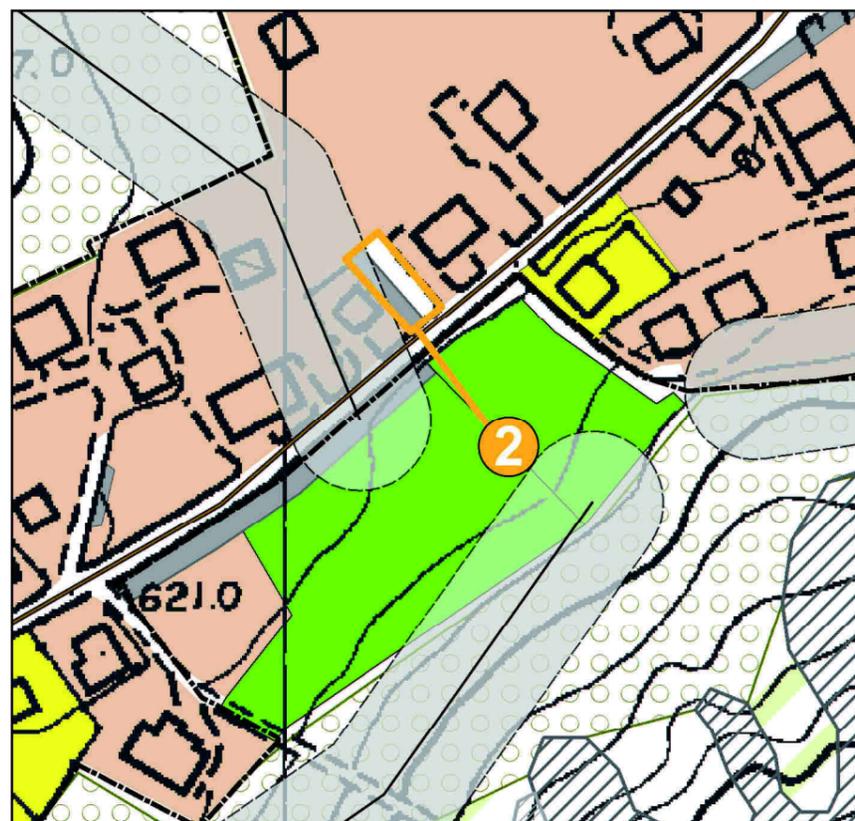


STRALCIO TAV. P4.4 DI RUE 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

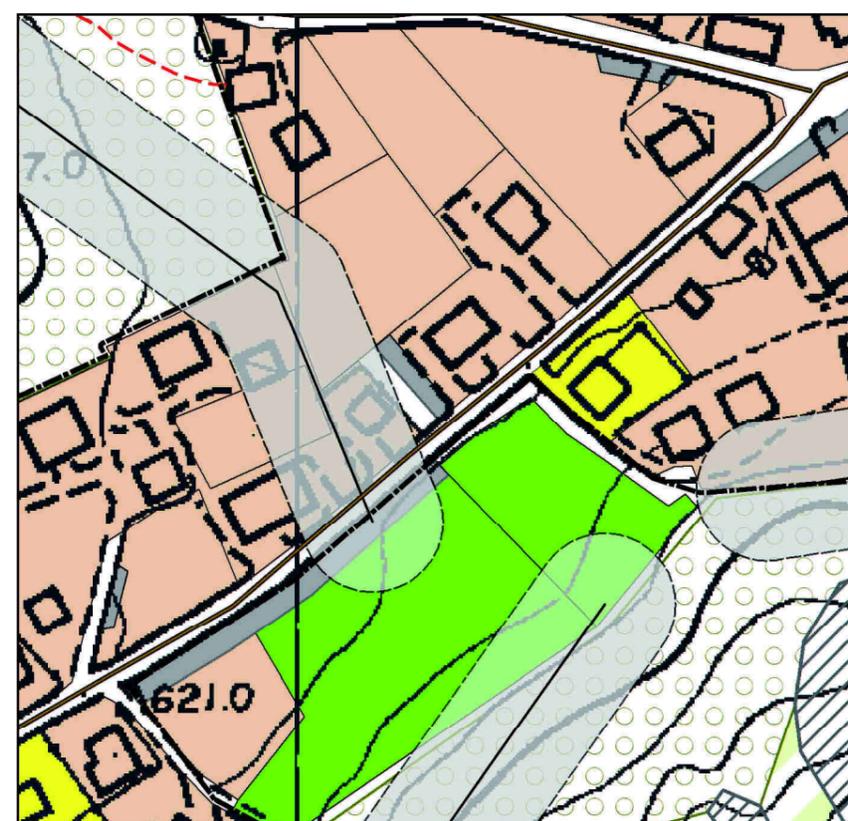


STRALCIO TAV. P4.4 DI RUE 1^ VAR MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

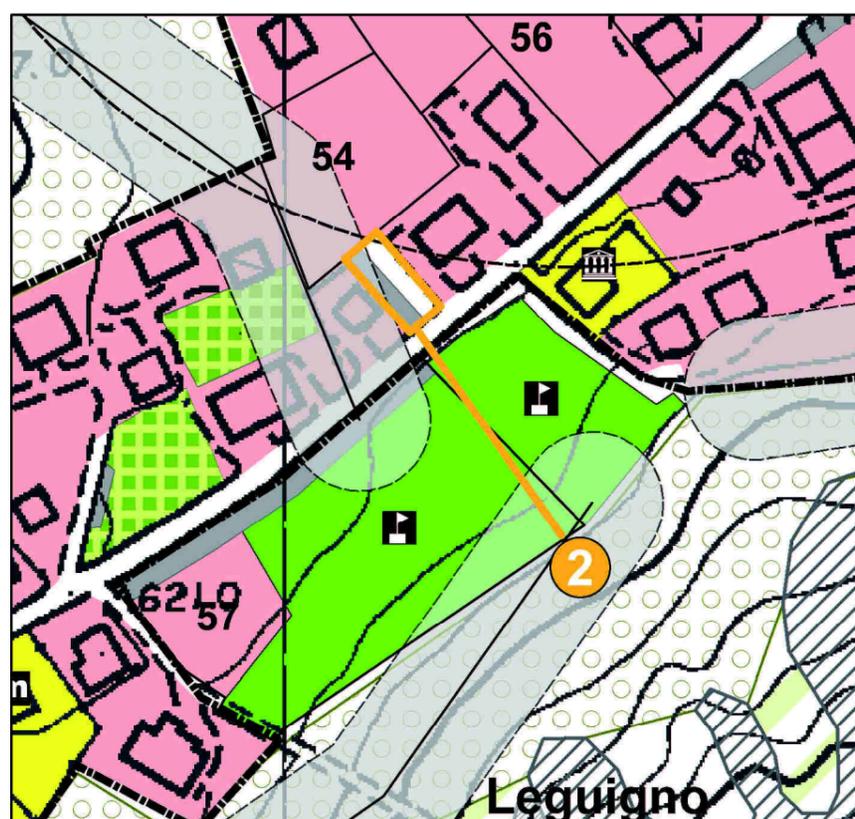
PSC / RUE – OSSERVAZIONE 2 - Località Leguigno Faggeto - **ACCOLTA**



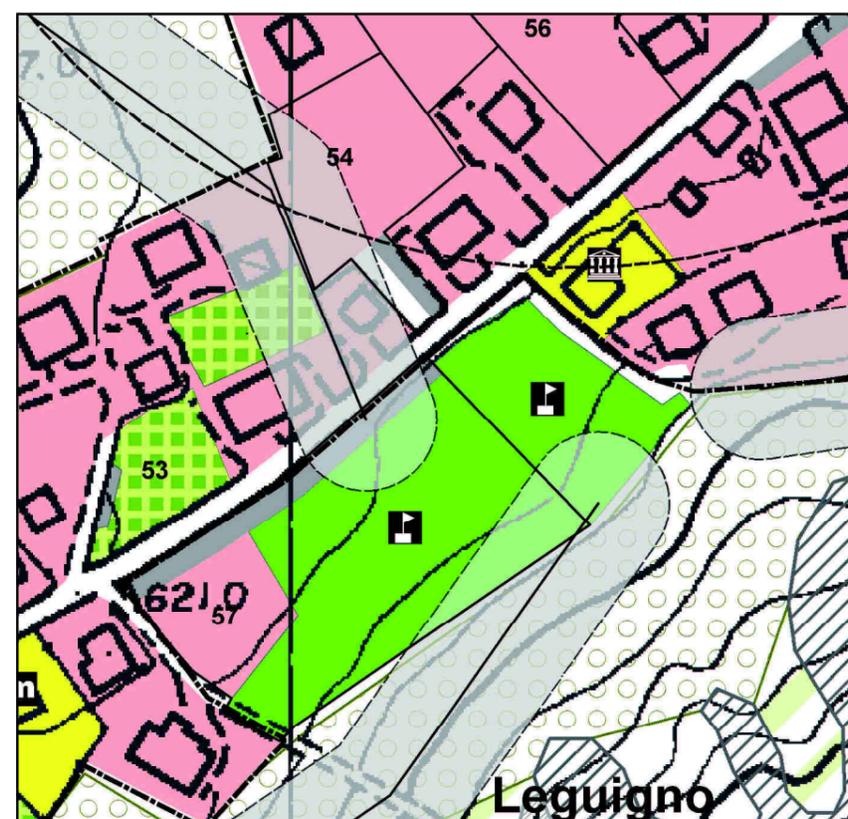
STRALCIO TAV. P1 OVEST DI PSC 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000



STRALCIO TAV. P1 OVEST DI PSC 1^ VAR. MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

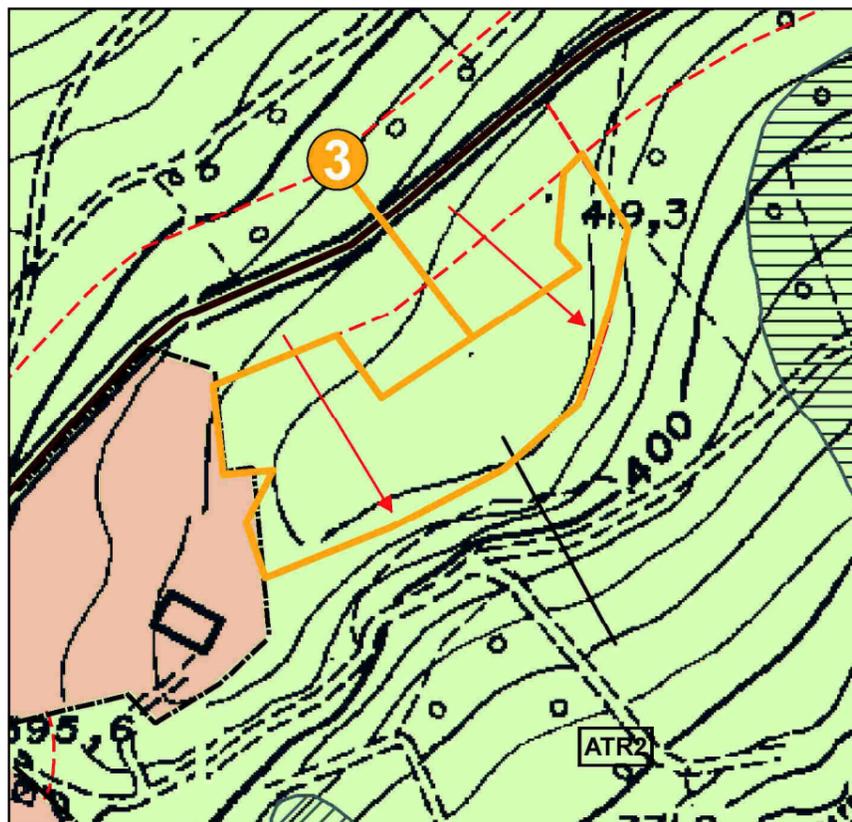


STRALCIO TAVV. P3.2 E P4.4 DI RUE 1^ VAR. ADOTTATE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

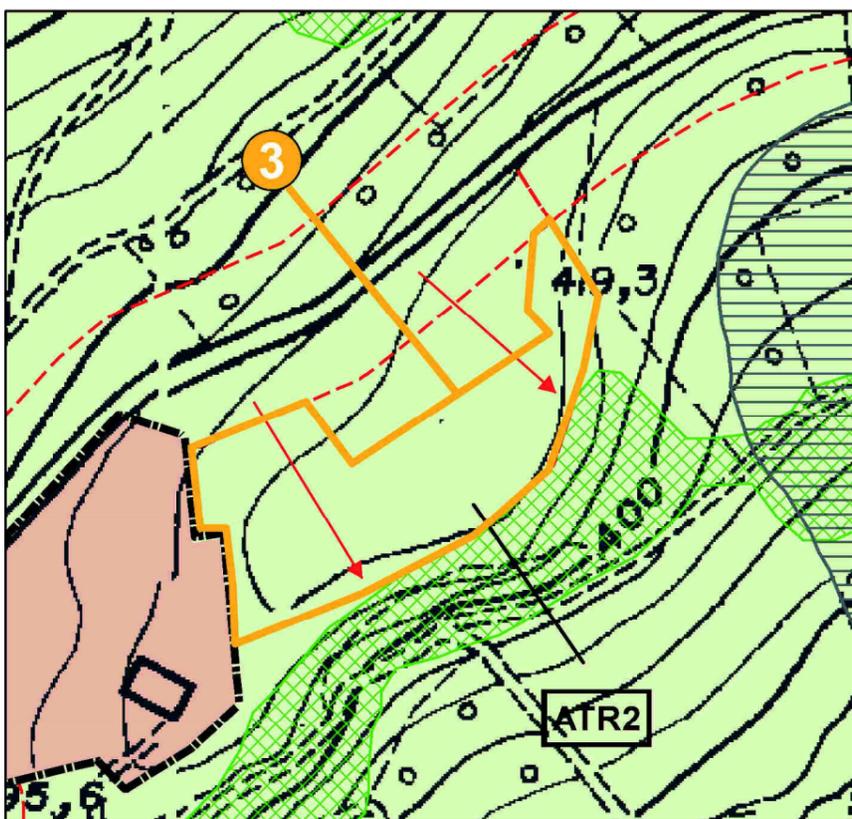


STRALCIO TAVV. P3.2 E P4.4 DI RUE 1^ VAR MODIFICATE IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

PSC / RUE – OSSERVAZIONE 3 - Località Banzola – **RESPINTA** (nessuna modifica cartografica)

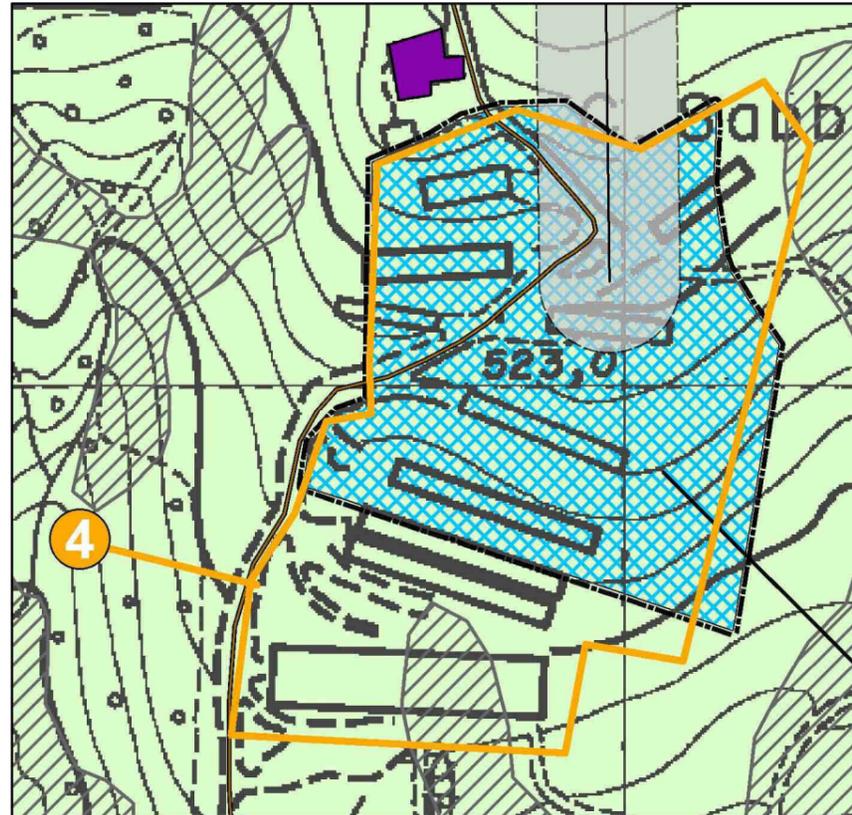


STRALCIO TAV. P1 EST DI PSC 1^a VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

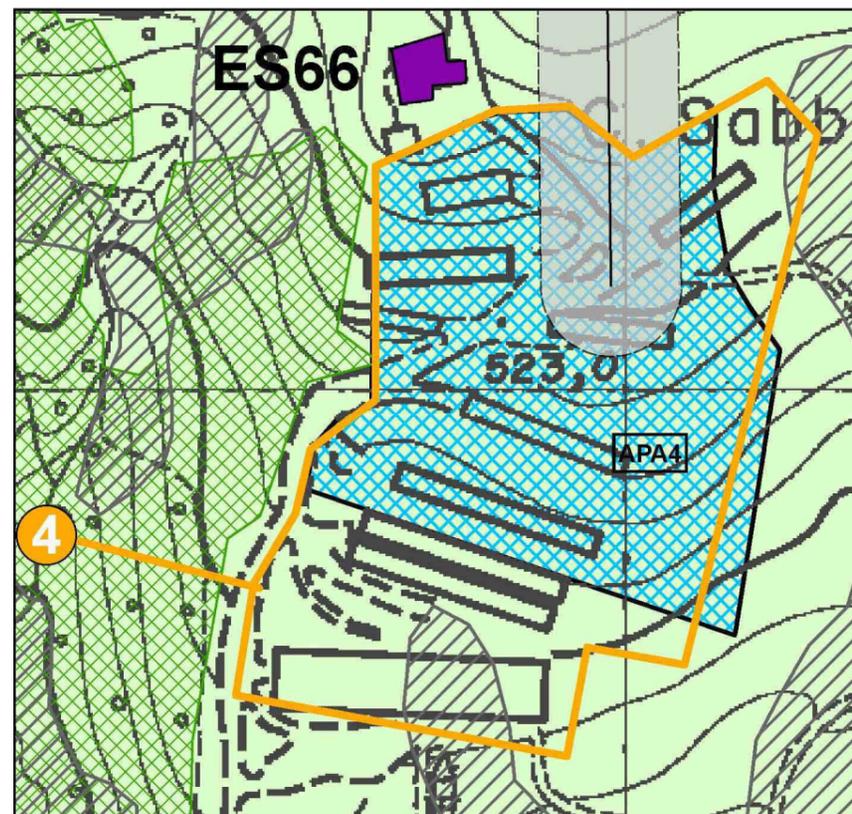


STRALCIO TAV. P4.2 DI RUE 1^a VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

PSC / RUE – OSSERVAZIONE 4 - Località Costa del Sabbione – PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica della scheda norma (aumento di SU costruibile da mq 1.000 a mq 2.000) – Nessuna modifica cartografica

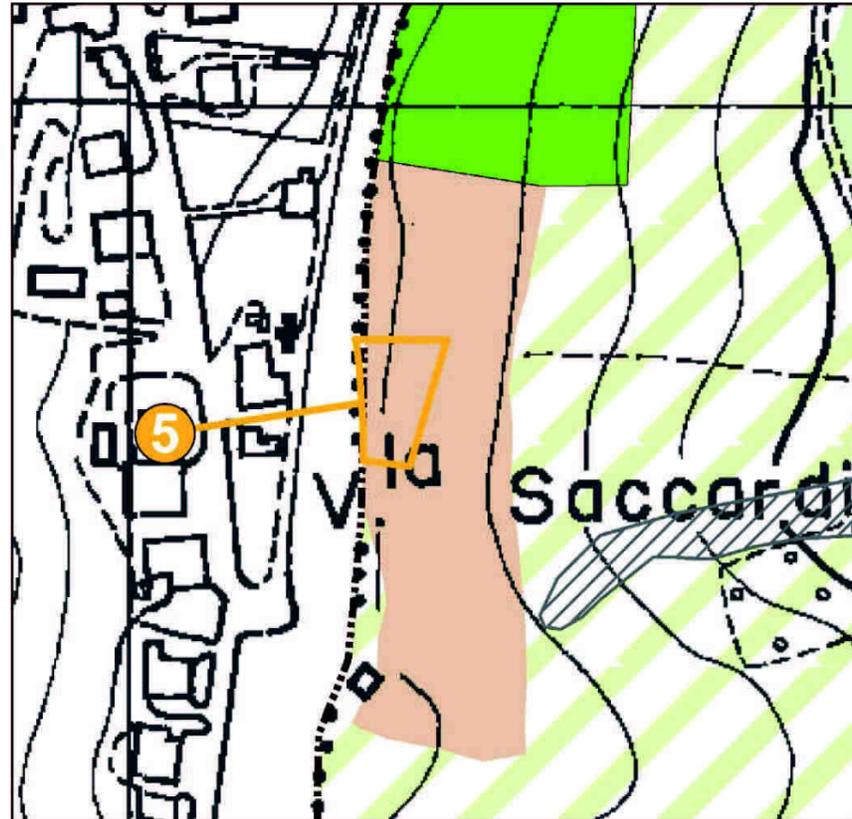


STRALCIO TAV. P1 OVEST DI PSC 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

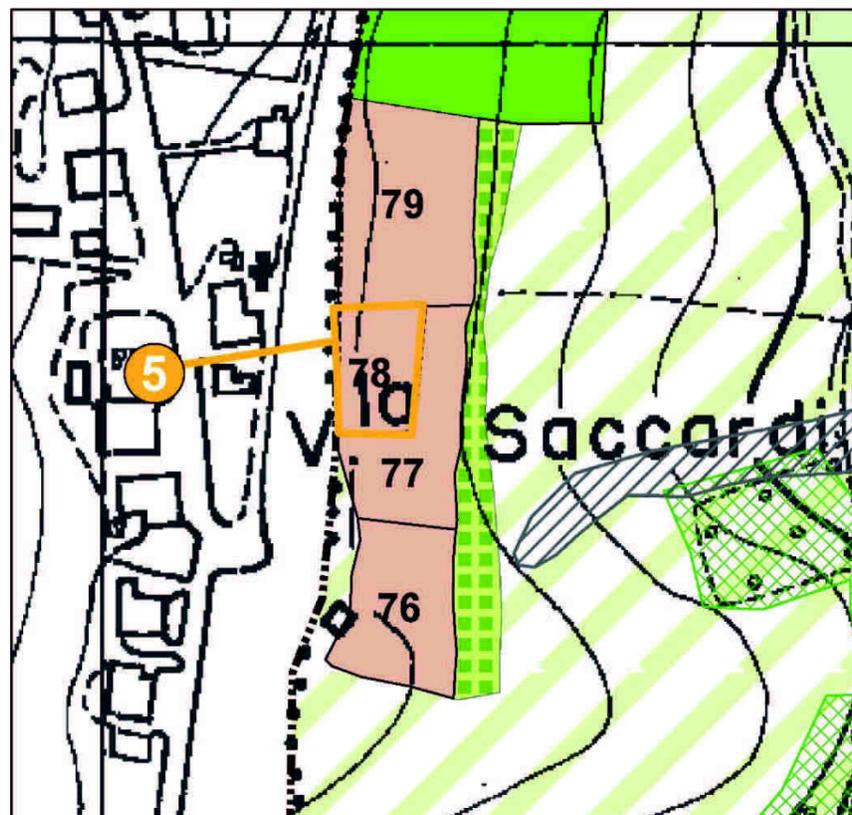


STRALCIO TAV. P4.1 DI RUE 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

PSC / RUE – OSSERVAZIONE 5 - Località La Trinità Villa Saccardi – **RESPINTA** (nessuna modifica cartografica)

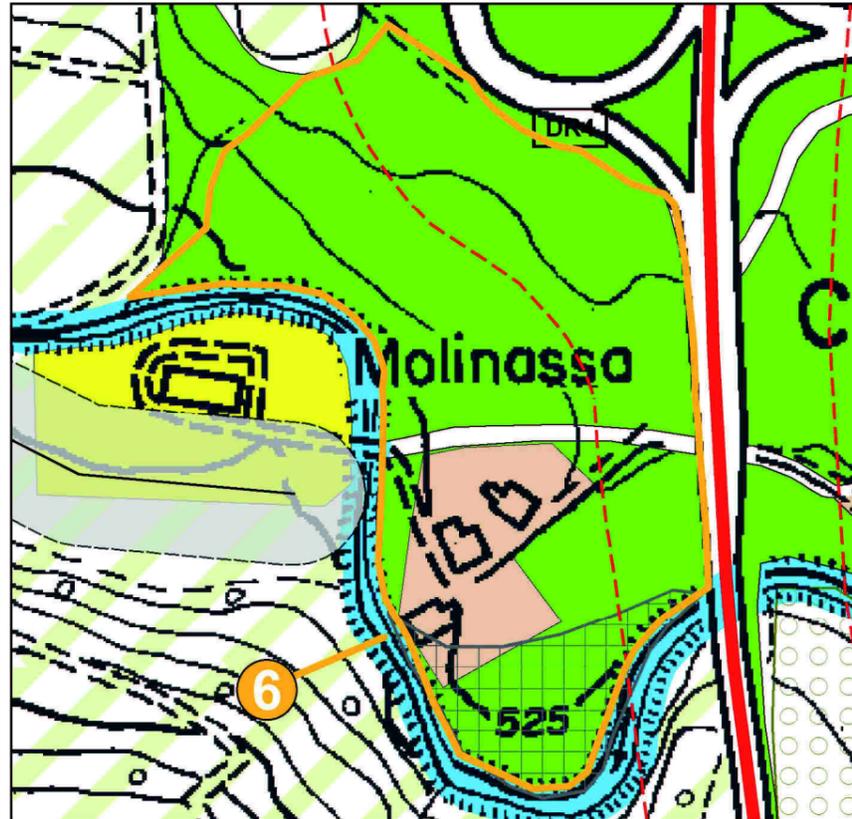


STRALCIO TAV. P1 OVEST DI PSC 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

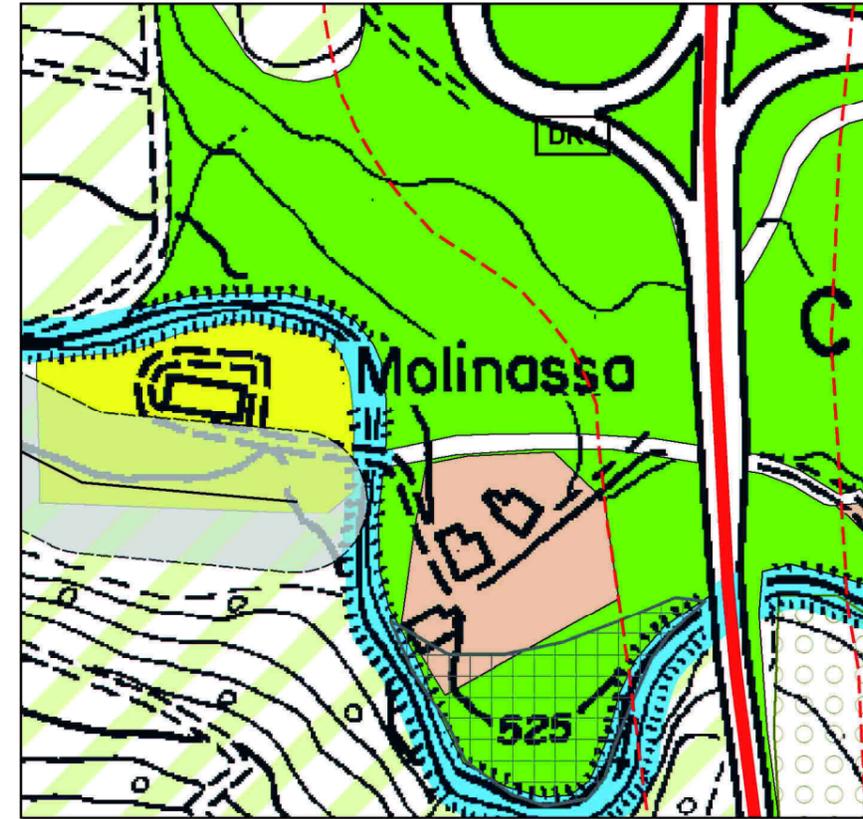


STRALCIO TAV. P4.1 DI RUE 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

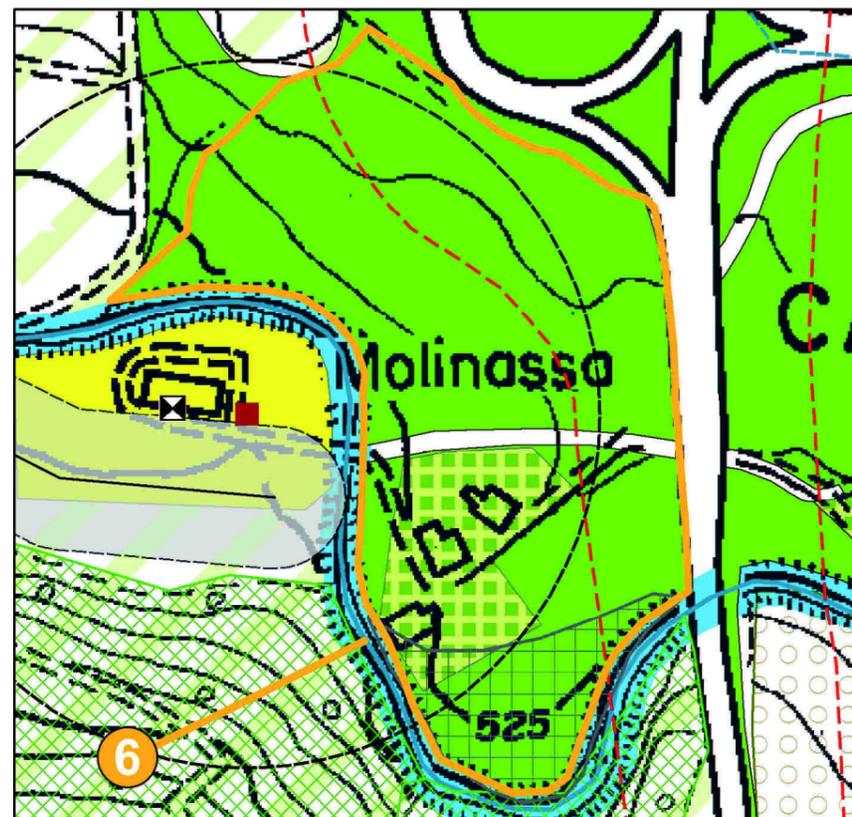
PSC / RUE – OSSERVAZIONE 6 - Località Molinassa_Capoluogo - **PARZIALMENTE ACCOLTA** con ampliamento delle aree classificate a «sub ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare»



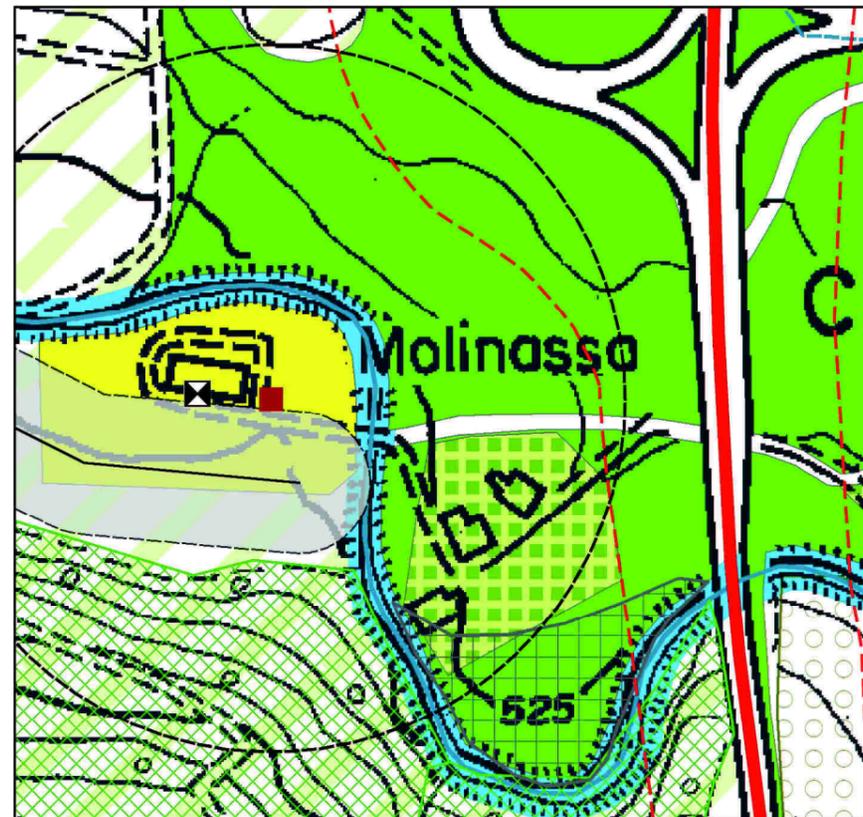
STRALCIO TAVV. P1 EST E P4 DI PSC 1^ VAR. ADOTTATE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000



STRALCIO TAVV. P1 EST E P4 DI PSC 1^ VAR. MODIFICATE IN ACCOGLIMENTO DELL' OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

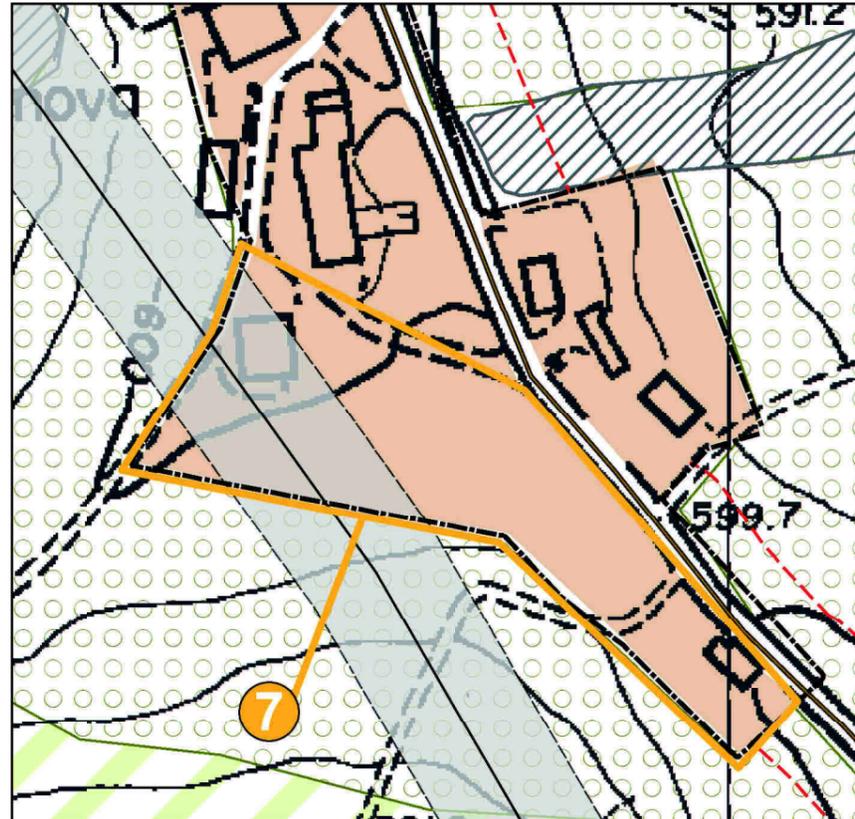


STRALCIO TAVV. P3.1 E P4.4 DI RUE 1^ VAR. ADOTTATE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

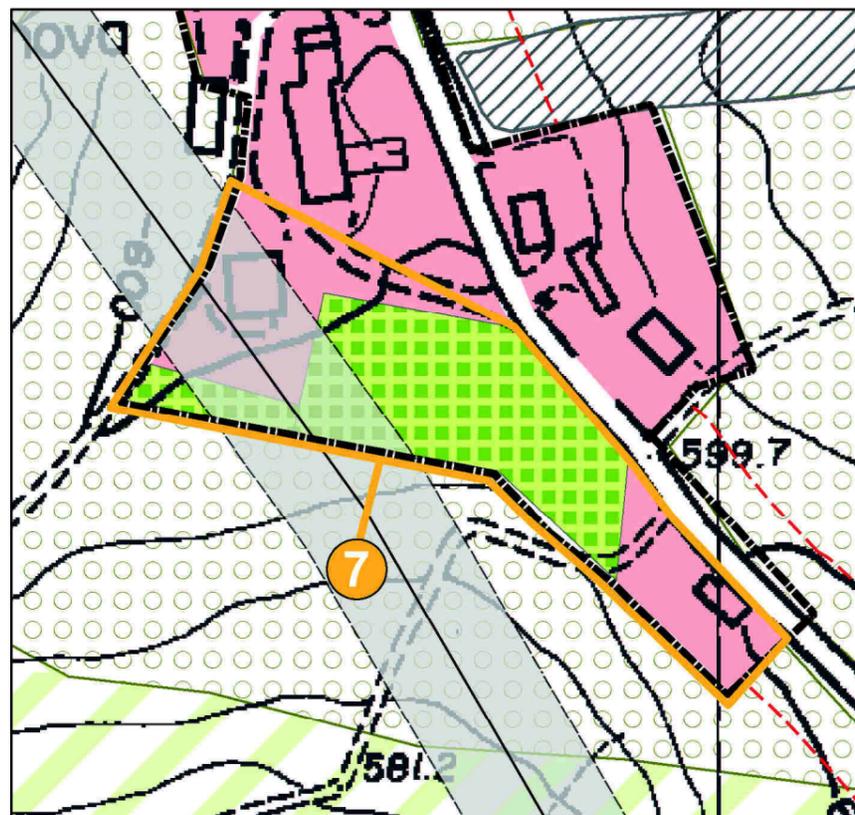


STRALCIO TAVV. P3,1 E P4.4 DI RUE 1^ VAR MODIFICATE IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

PSC / RUE – OSSERVAZIONE 7 - Località Villanova_Leguigno - **ACCOLTA** (nessuna modifica cartografica)

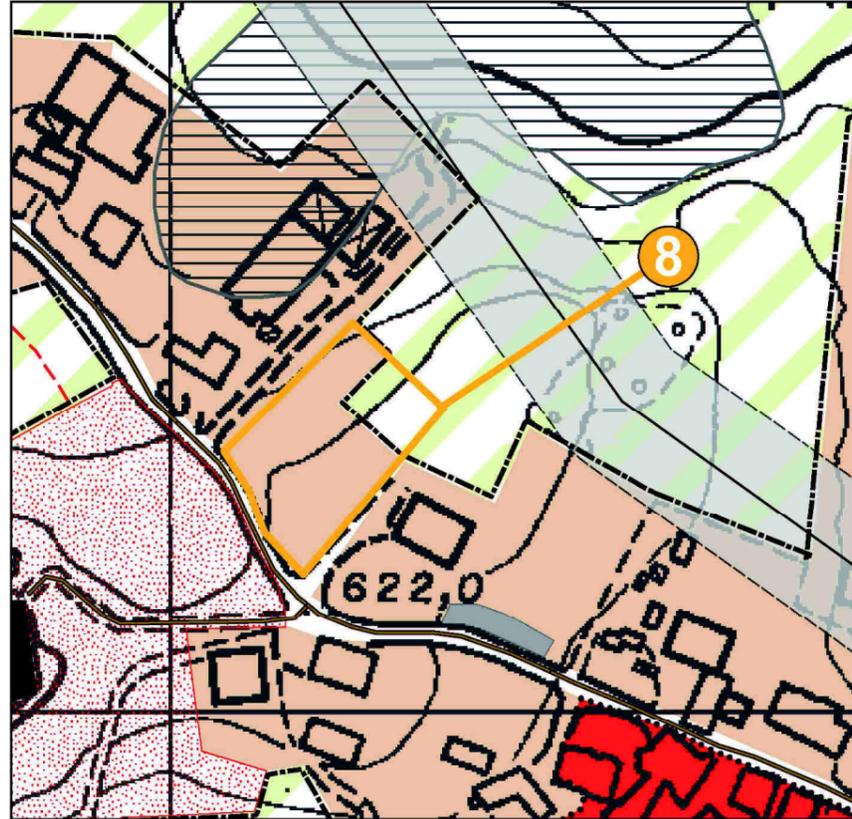


STRALCIO TAVV. P1 OVEST E P4 DI PSC 1^ VAR. ADOTTATE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

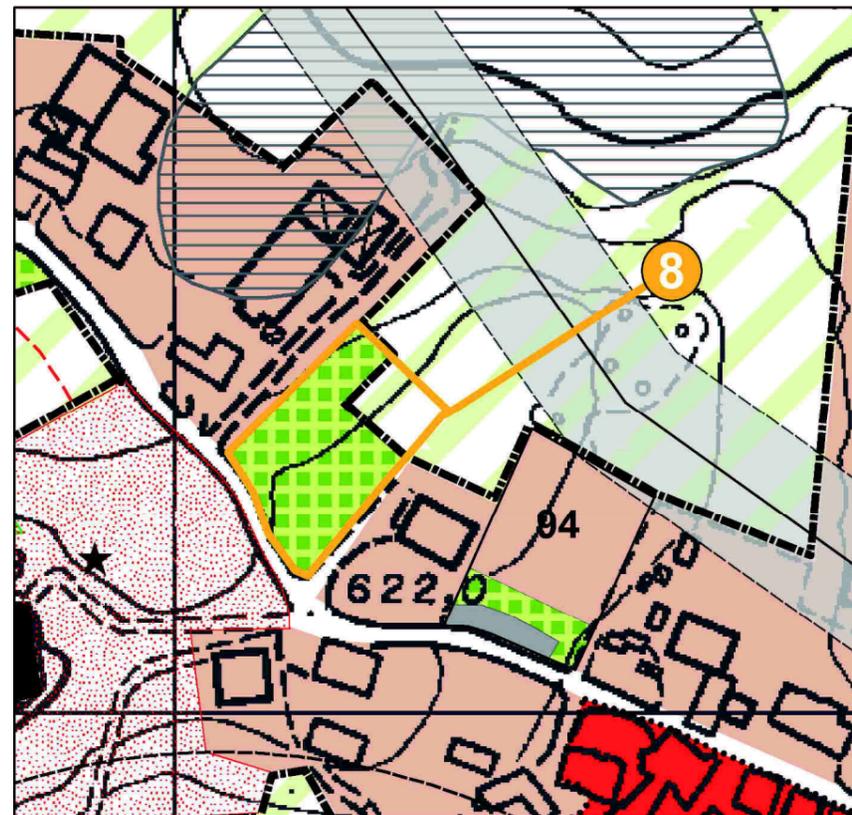


STRALCIO TAVV. P3.2 E P4.4 DI RUE 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000

PSC / RUE – OSSERVAZIONE 8 - Località Leguigno_Castello - **ACCOLTA** (nessuna modifica cartografica)



STRALCIO TAVV. P1 OVEST E P4 DI PSC 1^ VAR. ADOTTATE CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000



STRALCIO TAVV. P3.2 E P4.4 DI RUE 1^ VAR. ADOTTATA CON PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI OSSERVAZIONE – scala 1:2.000