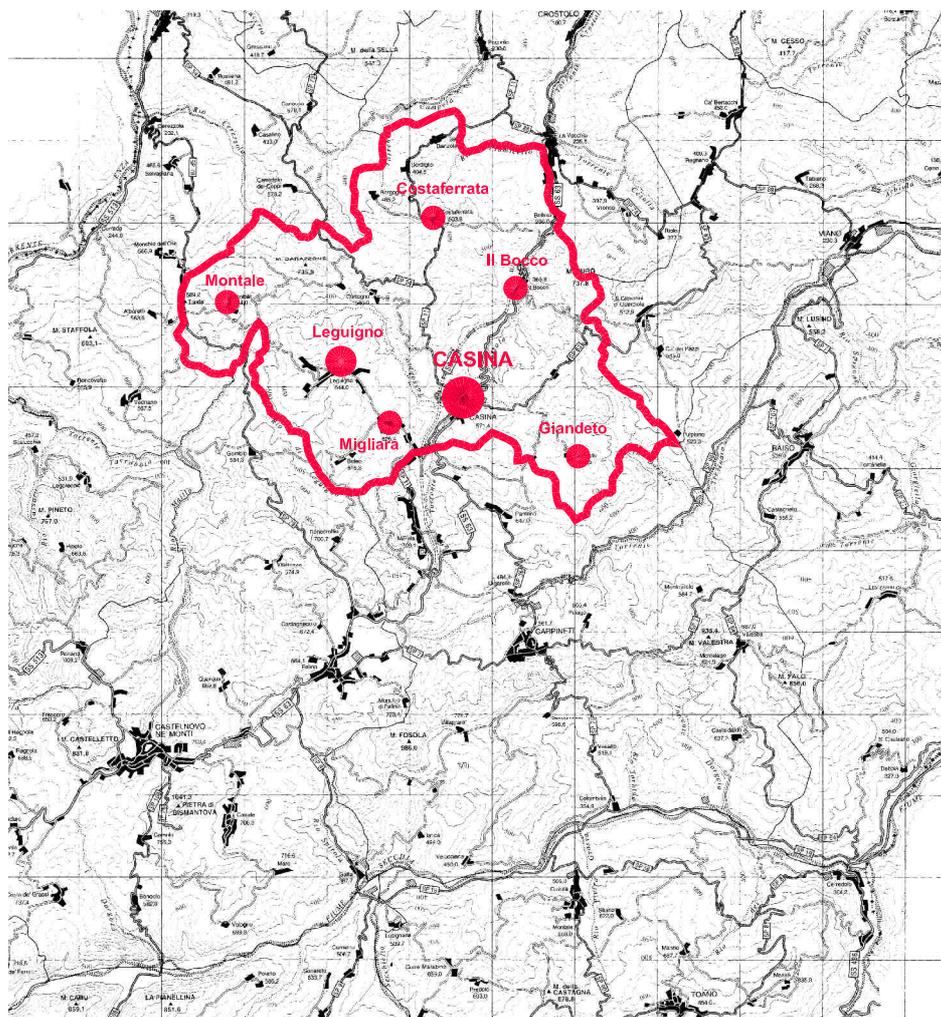


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI CASINA

psctre



2^a Variante

Vol.A

Documento Preliminare
Relazione illustrativa

2^a Var. PSC adottata con D.C. n° del
2^a Var. PSC approvata con D.C. n° del

Gruppo di lavoro:
Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Rag. Davide Rombi

ccdp



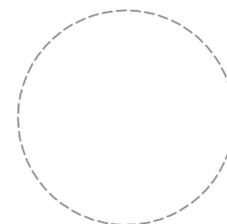
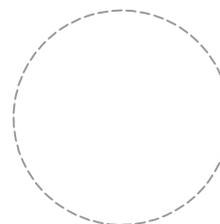
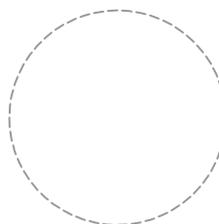
centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

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

Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario



COMUNE DI CASINA

(Provincia di Reggio Emilia)

2^ VARIANTE AL PSC E RUE VIGENTI

DOCUMENTO PRELIMINARE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gruppo di lavoro

Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Rag. Davide Rombi

Il progettista

Arch. Aldo Caiti

Maggio 2019

Prat 4435

S O M M A R I O

<i>PREMESSA.....</i>	<i>1</i>
<i>1 – LE RAGIONI DELLA 1^a VARIANTE AL PSC E RUE E IL CONTESTO PIANIFICATORIO ODIERNO.....</i>	<i>3</i>
<i>2 – CONTENUTI DELLA 2^a VARIANTE AL PSC E CONSEGUENTEMENTE AL RUE.....</i>	<i>7</i>

ALLEGATI:

- *Schede di variante di PSC e RUE;*
- *Stralci delle tavole di PSC e RUE modificate con la 2^a variante;*
- *Scheda norma dell'ambito ACR1 modificata;*
- *Art. 34.1 delle norme di RUE integrato con il 7° comma.*

PREMESSA

Il Comune di Casina, in provincia di Reggio Emilia, è dotato della seguente strumentazione urbanistica

PSC - adottato con D.C. n° 46 del 04/01/2011; approvato con D.C. n° 33 del 28/03/2011 oggetto di 1^ variante parziale adottata con D.C. n° 4 del 15/01/2016, approvata con D.C. n° 68 del 29/09/2016;

RUE - adottato con D.C. n° 34 del 28/03/2011; approvato con D.C. n° 36 del 28/08/2013 oggetto di 1^ variante parziale adottata con D.C. n° 4 del 15/01/2016, approvata con D.C. n° 68 del 29/09/2016;

POC - adottato con D.C. n° 10 del 24/03/2015, approvato con D.C. n° 42 del 27/08/2015.

Il medesimo Comune ha nel 2018 presentato domanda per accedere ai finanziamenti regionali del Bando di Rigenerazione Urbana con scadenza al 17/09/2018 e ha ottenuto finanziamenti per la realizzazione del progetto "Piazza Casina - nuove idee partecipate" (progetto di rigenerazione urbana e sostenibile per il centro di Casina - RE) che coinvolge le aree centrali del capoluogo costituite dalla piazza IV novembre (piazza del municipio) il tratto centrale di via Roma e spazi limitrofi, il tratto iniziale di via Marconi, l'ambito di riqualificazione ACR1 del vigente PSC che in forza del recepimento delle previgenti previsioni di PRG relative al PR1 classifica le aree dell'ex piano di recupero ad "ambito urbano consolidato di vecchio impianto da riqualificare tramite PUA" (art. 109 delle norme di PSC e specifica scheda norma).

Nel RUE vigente il medesimo ambito ACR1 è classificato nella tav P3.1 - pianificazione del territorio consolidato del capoluogo in scala 1:2000 a "sub ambiti urbani consolidati di vecchio impianto da riqualificare tramite PUA (ACR1) regolamentati dall'art. 34.1 a titolo - sub ambiti a destinazione produttiva e/o agricola da trasformare tramite PUA (APA e ACR).

L'ambito ACR1 del PSC vigente ricomprende nel proprio perimetro aree di proprietà privata occupate da edificio condominiale a quattro piani in stato di degrado, edifici di matrice rurale abbandonati ed aree di proprietà pubblica (ex scuole ora destinate a biblioteca e centro culturale).

La scheda norma di PSC per l'ambito ACR1 (St = 3.980 mq con superficie coperta esistente quantificata in 980 mq) prevede una SU max costruibile di 3.334 mq (10.000 mc dei quali 2.311 mq pari a 704 mq di SU già recuperati per il centro culturale mentre i rimanenti 2.630

mq di SU sono destinati ad usi residenziali commerciali e di servizio come previsto nel previgente PRG).

Nel POC vigente il progetto di riqualificazione relativo all'ambito ACR1 non è stato inserito mentre tra gli interventi di iniziativa pubblica, in attuazione del piano triennale delle opere pubbliche 2015 - 2017, sono stati inseriti i seguenti interventi che interessano la zona centrale in argomento:

- Intervento 11 - opere finalizzate alla riqualificazione dei punti luce della pubblica illuminazione ed al risparmio energetico previste in diversi punti del territorio comunale tra i quali anche piazza IV novembre ed il centro di Casina capoluogo.
- Intervento 12 - opere di manutenzione straordinaria dell'edificio adibito a biblioteca comunale sito nel capoluogo in via G. Marconi, 7.
- Intervento 13 - opere di riqualificazione di Piazza IV Novembre e largo Tricolore nel centro del capoluogo.

Nel corso del 2017 - 2018 il Comune, attraverso un progetto partecipato, ha elaborato in collaborazione tra i tecnici dell'ufficio tecnico comunale e con la consulenza tecnica - scientifica dell'Università di Parma, dipartimento di ingegneria e architettura, uno studio di fattibilità tecnico - economico costituito da studio preliminare ambientale e paesaggistico; strategia per la rigenerazione urbana del Comune di Casina; relazione illustrativa, relazione tecnica e da 15 elaborati grafici ai quali si rimanda.

Con tale studio, avente data di emissione 27/08/2018, l'amministrazione comunale ha partecipato al bando regionale per la rigenerazione urbana di settembre 2018 e ha ottenuto i finanziamenti indispensabili per dare avvio all'attuazione del progetto.

Per operare in piena conformità con gli strumenti urbanistici comunali vigenti occorre adeguare le previsioni degli stessi PSC, RUE e POC ai contenuti programmatici del progetto di rigenerazione urbana ammessa a finanziamento.

1 – LE RAGIONI DELLA 1^ VARIANTE AL PSC E RUE E IL CONTESTO PIANIFICATORIO ODIERNO

Le ragioni della 1^ variante parziale al PSC e RUE stanno nei seguenti motivi esplicitati nella relazione illustrativa del provvedimento approvato con D.C. n° 68 del 29/09/2016:

- a) adeguamento del PSC approvato con D.C. n° 33 del 28/03/2011 e già conforme al PTCP 2010 – alla Lg. Rg. 15/2013 e ai relativi atti di indirizzo e coordinamento tecnico con particolare riferimento all'art. 51 che richiede ai Comuni l'elaborazione della "Carta Unica del Territorio e Tavola dei Vincoli" con la relativa "Scheda dei Vincoli" (art. 32 bis comma 1 lettera a L.R. 20/2000);
- b) adeguamento del PSC e del RUE ai principi e alle disposizioni sulla semplificazione dell'attività edilizia contenute nelle L.R. 15/2013 e nei relativi atti di indirizzo e coordinamento tecnico nonché nel D.Lgs. n° 133 del 2014 convertito con modificazioni nella Lg. N° 164/2014 e relative indicazioni applicative della Regione Emilia – Romagna (art. 32 bis comma 1 lettera a L.R. 20/2000);
- c) Varianti specifiche al PSC e conseguentemente al RUE di riduzione del dimensionamento del PSC per adeguarlo alle strategie di contenimento della crescita urbana sottese dal PTCP 2010 (il territorio urbanizzabile non può superare il 5% del territorio urbanizzato) e di incentivazione delle politiche di riqualificazione dei tessuti urbani consolidati piuttosto che di trasformazione urbana dei suoli agricoli produttivi - recepimento delle previsioni di piani sovraordinati;
- d) Varianti specifiche al PSC e conseguentemente al RUE per rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base (con particolare riferimento alla viabilità pubblica) e o compiuti nella rappresentazione dello stato di fatto (art. 32 bis comma 1 lettera "f" L.R. 20/2000).

Lo stralcio della DR1 (VR1), la forte riduzione della DR2 (VR2) nel Capoluogo, la riduzione e o la completa soppressione degli ambiti di nuovo insediamento in alcuni centri frazionali (VR3 – ATR1 a Costa Ferrata; VR4 – ATR5 in località Fabbrica) sono conseguiti da richieste specifiche di modifica al PSC, trasmesse al Comune dai proprietari delle aree, condivise dall'Amministrazione Comunale che ha adottato ed approvato la variante con l'obiettivo politico – programmatico di contenere lo sviluppo urbanistico – edilizio su suoli agricoli con particolare riferimento al Capoluogo dove restavano ancora da attuare aree di espansione residenziale previste nel PRG e confermate nel PSC con St = 30.400 MQ e con potenzialità edificatoria residua di circa 57 alloggi (DR3, DR4, DR5).

A tale disponibilità di aree per interventi di nuova costruzione per la residenza permanente e la residenza turistica nel Capoluogo, si devono aggiungere 22 ambiti residenziali “minori” di integrazione delle aree urbane previsti dal PSC vigente, nei centri frazionali e località abitate sparse nel territorio rurale per St = Superficie territoriale di 89.400 MQ; Sf = Superficie fondiaria massima di 44.700 MQ (50% della St) e potenzialità edificatoria di 79 – 91 alloggi.

Trattasi di aree per lo più di ridotta estensione (la superficie territoriale media risulta essere di poco superiore a 4.000 MQ di cui solo il 50% destinabile a lotto edificabile) poste ai margini dei centri abitati minori per la costruzione di case singole e abbinate a basso impatto ambientale, ad intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC con lo scopo di assicurare contenute disponibilità edificatorie (mediamente 3-4 alloggi per ambito previsto) in grado di rispondere ai bisogni di nuova casa della popolazione residente e della popolazione turistica che vuole rientrare nei luoghi natali.

Se si escludono gli stralci e le riduzioni degli ambiti DR1; DR2; ATR1; ATR4 non vi è dubbio che per le altre varianti al PSC e RUE approvate dal Consiglio Comunale, nell’ambito della 1^a variante al PSC trattasi di modifiche che non hanno inciso in modo apprezzabile sulle politiche di sviluppo socio-economico, di riassetto paesaggistico – ambientale, urbanistico ed infrastrutturale del territorio comunale delineate nel documento preliminare e nell’accordo di pianificazione a suo tempo sottoscritto (anni 2007 – 2008) per la redazione del PSC in forma associata dei Comuni di Baiso – Canossa – Casina – Vetto e Villa Minozzo.

Il faticoso percorso progettuale che a distanza di anni ha portato all’approvazione dei PSC di Baiso – Casina - Vetto e Villa Minozzo, e alla sola elaborazione del documento preliminare e del progetto preliminare di PSC per il Comune di Canossa, probabilmente induce a qualche riflessione critica sulla reale capacità di risposta della strumentazione urbanistica comunale ai sensi della L. R. 20/2000 ai bisogni dei cittadini amministrati, anche quando trattasi di piani elaborati in forma associata per piccoli Comuni nei quali la pianificazione strutturale ha intersecato una fase di crisi economico –sociale e di forte rallentamento della domanda di nuova edificazione.

Non vi è dubbio infatti che, pur rimanendo nel complesso valide le strategie di tenuta demografica; di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistico – ambientali e storico – culturali; di promozione dell’economia agricola e turistica; di salvaguardia e difesa dei posti lavoro artigianali – industriali presenti in area; di implementazione del sistema dei servizi pubblici e privati e delle dotazioni territoriali cui si ispirano tanto il documento preliminare per la pianificazione associata, quanto successivamente, i PSC adottati e vigenti, il perdurare

della crisi, oggi dovrebbe consigliare una più prudente valutazione dei fabbisogni di nuova edificazione stimati nel 2007 – 2008 ancora improntati ad una previsione di contenuta crescita demografica che si dimostra sempre più problematica per i Comuni collinari e montanari della Provincia di Reggio Emilia.

Permanendo il momento di incertezza sulla reale capacità di ripresa del sistema produttivo e sulla reale possibilità di implementazione dei servizi pubblici e privati e del sistema delle infrastrutture, il rischio per PSC sovradimensionati ed improntati ad un calcolo del fabbisogno abitativo ottimistico è quello di lasciare campo e mandare in attuazione nuove direttrici di espansione urbanistica residenziale e produttiva che non hanno prospettiva di essere completate nel breve o medio termine.

Per contrastare tale rischio e non solo per uniformarsi alle politiche di contenimento della crescita urbana prescritte nel P.T.C.P. 2010, è parso corretto, con la prima variante al PSC specialmente nel Capoluogo contenere fortemente le nuove aree di “espansione” residenziale allo scopo di favorire gli interventi di riqualificazione, il completamento degli interventi urbanizzativi ed edificatori già previsti dal previgente PRG (DR3 – DR4 – DR5) il recupero del patrimonio edilizio accentrato e sparso con particolare riferimento a quello di valore storico – culturale e testimoniale.

A questi obiettivi è orientata la 1^ variante al PSC che ha richiesto in conseguenza delle modifiche apportate alla cartografia di Piano strutturale vigente, la modifica degli elaborati di RUE che ne specificano le scelte di riassetto sotto il profilo della disciplina edilizia e del disegno di dettaglio dei tessuti urbani consolidati e del territorio rurale.

Le ulteriori varianti di PSC e di RUE approvate con la 1^ variante parziale hanno scarsa rilevanza urbanistica e dimensionale e rappresentano correzioni di dettaglio che non hanno inciso sul disegno di riordino dei centri urbani; sulle strategie di salvaguardia e tutela del territorio agricolo, dei beni naturalistici, paesaggistici – ambientali; sulla disciplina particolareggiata e/o sulla disciplina edilizia dei tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale; se non per introdurre, in alcuni casi, specifiche clausole normative atte a limitare possibilità edificatorie che sarebbero risultate troppo elevate se si fossero applicati gli indici di utilizzazione fondiaria massimi assegnati dalle norme vigenti agli ambiti di riferimento nei quali le singole varianti ricadono.

In alcuni casi le varianti di PSC e RUE si sono limitate a prendere atto e a correggere errori materiali di retinatura e/o interpretazione dello stato di fatto consolidato che i privati interessati e l'ufficio tecnico comunale hanno richiesto di correggere allegando alle richieste preventive di variante la documentazione fotografica e tecnica che ne giustifica la correzione.

Il POC adottato nel marzo 2015 ed approvato con D.C. n° 42 del 27/08/2015 è stato conferma del forte rallentamento della dinamica edificatoria comunale per quanto riguarda gli insediamenti di nuova edificazione residenziale tanto nel capoluogo quanto nelle restanti frazioni del Comune al punto che il dimensionamento del 1° POC è stato di soli 7 alloggi per una potenzialità edificatoria di 806 mq di superficie utile residenziale (115 mq di SU media per alloggio) e nessun nuovo intervento è stato previsto per gli insediamenti produttivi.

L'entrata in vigore il 1° gennaio 2018 della nuova legge urbanistica regionale 24/2017 che obbliga i Comuni dotati di PSC, RUE e POC come Casina, ad avviare entro il 1° gennaio 2021 il percorso di trasformazione della strumentazione urbanistica vigente nel PUG (strumento unico di pianificazione del territorio comunale) sposta sempre più le strategie di piano verso il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione urbana a scapito dei nuovi insediamenti su suolo agricolo.

In questa direzione si muove la 2^a variante specifica al PSC e RUE vigenti che, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 prende atto del progetto di rigenerazione urbana che l'amministrazione comunale ha predisposto per partecipare al bando regionale indetto nel settembre 2018 ed ammesso a finanziamento regionale.

Le varianti descritte al successivo paragrafo 2 della presente relazione si rendono necessarie per adeguare il PSC e RUE vigenti ai contenuti del "progetto di rigenerazione urbana e sostenibile per il centro di Casina" attraverso il quale il Comune rivede obiettivi e strategie d'intervento per l'ambito ACR1 del PSC vigente ed aree contermini che costituiscono il centro storico del capoluogo (via Roma, piazza IV Novembre o del Municipio, giardini pubblici e spazi pubblici confinanti. ex scuole ora centro culturale e biblioteca).

2 – CONTENUTI DELLA 2^ VARIANTE AL PSC E CONSEGUENTEMENTE AL RUE

La seconda variante al PSC e conseguentemente al RUE è ancora una variante di riduzione di capacità edificatoria che si deve quantificare da un minimo di 13 ad un massimo di 26 alloggi a seconda che si utilizzino al 50% o al 100% le superfici utili residenziali assegnate all'ambito dalla scheda norma di PSC vigente pari a 2.630 mq).

Con la variante infatti, come evidenziato nelle allegate schede di variante di PSC e RUE, si modifica il perimetro dell'ambito ACR1 stralciando dallo stesso il lotto di pertinenza del centro culturale - biblioteca Fg. 40 mapp. 460 che viene riclassificato ad "ambiti per dotazioni comunali e di quartiere, tecnologici, cimiteri nel PSC" ed includendovi invece le aree classificate ad "ambiti a verde pubblico attrezzato" in fregio al ciglio sud - est di piazza IV novembre e quelle del Fg. 40 mapp. 805 già adibite a spazi pubblici in parte pavimentati ed alberati ed in parte spazi liberi da riqualificare nel progetto di riqualificazione urbana.

Nel RUE: le medesime aree occupate dal centro culturale (Fg. 40 mapp. 460) stralciate dal comparto d'intervento vengono riclassificate a "dotazioni territoriali di rilievo comunale (art. 20) con la simbologia di "attrezzature socio - culturali" in quanto aree di pertinenza del centro culturale - biblioteca (art. 39.2 - attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale) per le quali si interviene per intervento diretto.

Le aree dei giardini pubblici vengono ricomprese nell'ambito ACR1 ambito ora di iniziativa pubblica che nelle norme di RUE dovrà essere regolamentato da disposizioni specifiche che rinviano alla scheda norma di PSC e al "progetto di rigenerazione urbana e sostenibile per il centro di Casina" a titolo "piazza Casina nuove idee partecipate". Trattasi infatti di ambito di PSC per il quale si conserva la sigla ACR1 ma che non è più destinato ad usi residenziali - commerciali - direzionali ma ad usi pubblici e di interesse collettivo quali piazza, mercato coperto, parcheggio e spazi di verde pubblico attrezzato in conformità al progetto di rigenerazione urbana finanziato con fondi pubblici i cui contenuti di dettaglio saranno da precisare con l'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo di opera pubblica.

Gli spazi di proprietà pubblica a piazza, marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi pubblici già ricompresi nella strumentazione urbanistica vigente, nel sistema delle dotazioni territoriali conservano la destinazione attuale a spazi pubblici e vengono lievemente modificati nel perimetro per far coincidere i limiti su base CTR con i limiti della base catastale fermo restando che nella scheda norma dell'ambito ACR1 modificata viene specificato che il regime di proprietà definitivo degli spazi investiti dal progetto di rigenerazione urbana dovrà essere stabilito in sede di progettazione esecutiva degli interventi sia internamente all'ambito

ACR1 che nelle aree contermini con particolare riferimento alle aree dei mappali di proprietà privata Fg. 40 Mapp. 357; 358; 359; 360; 448; 450, che confinano con il ciglio sud - est di via Roma le quali essendo coinvolte nel progetto di ripavimentazione e messa in sicurezza dei percorsi ciclopedonali devono essere interessate da vincolo permanente di uso pubblico per le parti destinate a percorso pedonale.

Sotto il profilo tecnico le variazioni nei perimetri degli ambiti, nella loro classificazione e le quantità di superficie territoriale vengono evidenziate in dettaglio nelle allegare schede di variante che riportano stralci delle tavole di PSC e RUE interessate dalle modifiche cartografiche (Tav. P1 di PSC - Tav Est ambiti e sistemi strutturali 1:10.000; Tav. P4 di PSC - pianificazione dei centri urbani - Casina capoluogo - 1:5.000; Tav. P3.1 di RUE - pianificazione del territorio consolidato - capoluogo 1:2.000).

Con la 2° variante al PSC si modifica infine la scheda norma dell'ambito ACR1 tenendo conto dei contenuti e delle modalità attuative del progetto di rigenerazione urbana come in dettaglio evidenziato nella scheda allegata e si integra il testo dell'art. 34.1 di RUE modificando il secondo comma ed inserendo un 7° comma - prescrizioni particolari - per precisare che per l'ambito ACR1 si interviene in conformità al progetto di opera pubblico approvato dal Comune nel rispetto del progetto di rigenerazione urbana e sostenibile per il centro di Casina regolamentato da specifica scheda norma di PSC ed inserito nel POC.

Si evidenzia inoltre che la 2^ variante al PSC non produce modifiche al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta variazioni del rapporto tra territorio urbanizzabile e territorio urbanizzato, riduce ulteriormente di 13 - 26 alloggi il dimensionamento e la capacità insediativa del PSC vigente che con la 1^ variante erano già stati ridotti di 76 e 113 alloggi pari a - 35,18% e - 42,91% rispetto alle aree non edificate e/o urbanizzate (territorio urbanizzabile) come riportato nel paragrafo 4 - pag. 15 e seguenti - della relazione illustrativa della 1^ variante al PSC nella quale si quantificano il dimensionamento e la capacità insediativa del PSC vigente rispettivamente in 399 e 486 alloggi (interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti consolidati compresi).

ALLEGATI:

- Schede di variante di PSC e RUE;
- Stralci delle tavole di PSC e RUE modificate con la 2^ variante;
- Scheda norma dell'ambito ACR1 modificata;
- Art. 34.1 delle norme di RUE integrato con il 7° comma.

ALLEGATO

ART. 34.1 DELLE NORME DI RUE INTEGRATO CON IL 7° COMMA

CAPO II° - AMBITI DA RIQUALIFICARE ED AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 34.1 – Sub ambiti a destinazione produttiva e/o agricola da trasformare tramite PUA (APA) E (ACR)

1. Coincidono con aree edificate limitrofe a centri abitati o in territorio rurale che presentano funzioni dismesse o in via di dismissione e condizioni ambientali dequalificate, per le quali il PSC persegue strategie di trasformazione mirate ad eliminare tanto le situazioni di incompatibilità morfologico - architettonica ed ambientale quanto le situazioni di rischio ambientale secondo obiettivi specificati nelle Schede d'ambito relative.
1. In tali ambiti gli interventi sono regolamentati nel POC nel rispetto dei contenuti specifici delle schede normative APA1; APA2; APA3; APA4; APA5 e delle schede normative ACR1; ACR2; ACR3; ACR4 e si attuano previa approvazione di PUA di iniziativa privata.
2. Gli ambiti APA e **ACR2; ACR3; ACR4** si attuano per intervento preventivo attraverso la predisposizione di un progetto unitario di iniziativa privata i cui perimetri minimi andranno definiti nel POC ai sensi dell'art. 30 comma 10 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000; tali perimetri saranno determinati sulla base degli intenti edificatori dei proprietari compresi nell'ambito e della loro disponibilità a farsi carico della realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, a cedere al Comune le aree a verde pubblico, strade e parcheggi, ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di pubblico interesse, nonché a dar corso agli interventi edificatori sulla base di progetti unitari convenzionati a contenuto urbanistico ed edilizio con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in progetto. **L'ambito ACR1 si attua tramite inserimento nel POC e progetto di opera pubblica.**
2. I progetti d'intervento dovranno rispettare le norme del presente RUE per quanto attiene l'attività edificatoria, i parametri urbanistici-edilizi, le caratteristiche delle costruzioni e le dotazioni territoriali minime con particolare riferimento:
 - ai parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari Pp, che dovranno essere reperiti in rapporto agli usi previsti nei progetti medesimi secondo i minimi dettati all'Art. 23.3;

3. ai parcheggi di urbanizzazione primaria PU1, che dovranno essere reperiti nella misura minima di 20 MQ/100 MQ di SC con un minimo di 1 posto auto per alloggio per le funzioni residenziali e di 40 MQ/100 MQ di SC per le funzioni commerciali-direzionali e produttive eventualmente ammesse nelle Schede normative del PSC.
3. Nel POC andrà concordata con l'Amministrazione Comunale la quota parte di aree di U2, da prevedere eventualmente in sede di convenzionamento del PUA, a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi che le zone circostanti gli ambiti oggetto d'intervento manifestano.
4. In attesa dell'inserimento nel POC, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.
5. Per gli edifici esistenti con funzione abitativa e di valore storico-architettonico e testimoniale, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in attesa dell'inserimento nel POC, interventi di recupero conservativo supportati da convenzione attuativa che regoli gli eventuali mutamenti d'uso e la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto in conformità ai pareri dei competenti uffici pubblici.
6. Per gli edifici produttivi esistenti ed ancora in attività alla data di adozione del PSC sono altresì consentiti per intervento diretto opere di manutenzione, riqualificazione e messa in sicurezza senza cambio della destinazione d'uso prevalente dell'immobile, a condizione che anche i cambi d'uso parziali che eccedono i 30 Mq. di SC siano supportati da convenzione attuativa per consentire il controllo pubblico delle trasformazioni proposte, la loro compatibilità urbanistica ed ambientale con le strategie di riordino del PSC, l'esigenza di migliorare le dotazioni territoriali e la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto.
7. **Prescrizioni particolari:**
 - in particolare l'ambito ACR1 oggetto della 2^ variante al PSC e RUE del giugno 2019 gli interventi si attuano tramite progetto di opera pubblica nel rispetto degli stralci funzionali o lotti delle destinazioni d'uso pubbliche o di uso pubblico, dei contenuti tecnico - progettuali e dei parametri urbanistico edilizi definiti nel progetto di rigenerazione urbana e sostenibile per il centro di Casina a titolo "Piazza Casina" regolato da specifica scheda norma di POC.

ALLEGATO

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

ELENCO (DAL PSC VIGENTE)

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)	
AMBITO DR 1	ELIMINATO
Capoluogo - AMBITO DR2 modificato	
Capoluogo - AMBITO DR3	
Capoluogo - AMBITO DR4	
Capoluogo - AMBITO DR5	
Costaferrata - AMBITO ATR1	ELIMINATO
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	
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)	MODIFICATO CON LA 2^ VARIANTE AL PSC
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**



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**

ACR 1

AMBITO URBANO CONSOLIDATO DI VECCHIO IMPIANTO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA **PROGETTO DI OPERA PUBBLICA**

Localizzazione

Capoluogo – settore centrale dell’abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

Superficie territoriale ST = circa ~~3.980~~ **3.415** mq; S. coperta **STATO DI FATTO** = circa ~~950~~ **650** mq; **S. edificata lorda STATO DI FATTO = mq 1.330**

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~~ **socio-culturali e religiosi** e a verde pubblico, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e 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~~ **demolire** per il miglioramento della qualità urbana.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta geomorfologica e del dissesto
Area **sub-pianeggiante alla base** di un versante **posto** sul fianco settentrionale di un crinale secondario, intensa antropizzazione. Assenza di vincoli correlati a dissesti. **Area stabile.**

Geolitologia
Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche.
Coperture limoso argillose **di spessore variabile da 1-2 m a 5-6 m** ~~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.

2) OBIETTIVI SOCIALI

~~Realizzazione di edilizia per funzioni residenziali e connesse al terziario, per favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita di posti lavoro~~ **Acquisizione al demanio comunale di aree private edificate e degradate e in stato di abbandono nel centro del capoluogo per potervi realizzare un progetto organico di rigenerazione urbana sostenibile e partecipato ammesso a finanziamento regionale che prevede la formazione di piazza mercato e spazi pubblici di relazione con via Roma, Piazza IV novembre e con Piazza XXV aprile e il Municipio.**

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale

- ~~Demolizione e nuova costruzione o ristrutturazione dei contenitori edilizi esistenti~~
- ~~Previsione di aree~~ **a piazza - mercato coperto - spazi di relazione pavimentati e a verde permeabile in misura non inferiore al 15% della ST in conformità al progetto di rigenerazione urbana "Piazza Casina"**
- 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

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>all'attuale stadio della pianificazione, dell'ambito a prevalente funzione produttiva ATP1</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto dalla funzione di mercato pubblico. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi interessati da traffico di attraversamento e di connessione urbana▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità				
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ eventuale campagna geognostiche integrativa per la valutazione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche delle coperture nella zona/e che verrà edificata;▪ valutare se attestare le fondazioni sui terreni di copertura in base alle caratteristiche geotecniche dei terreni e dei carichi strutturali previsti o, nel caso, trasferire i carichi nel substrato roccioso;▪ indagini geognostiche per la valutazione degli spessori delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo;▪ 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.				
Classificazione sismica del territorio comunale	<table border="1"><thead><tr><th>Zona</th><th>PGA (D.G.R. 2193/2015)</th></tr></thead><tbody><tr><td>3</td><td>0,1583 g</td></tr></tbody></table>	Zona	PGA (D.G.R. 2193/2015)	3	0,1583 g
Zona	PGA (D.G.R. 2193/2015)				
3	0,1583 g				
Caratterizzazione sismica; microzonazione	<p>Substrato marino prevalentemente marnoso con $V_s < 800$ m/sec (fino ad oltre 40 m). La prospezione sismica con metodo MASW, effettuata nell'area in oggetto, ha evidenziato la presenza di un primo sismostrato con spessore di $5 \div 6$ m, contraddistinta da $V_{SH} \cong 190$ m/sec, seguito dal substrato non rigido con valori di V_s passanti da circa 350 m/sec ad oltre 500 m/sec.</p> <p>Il valore di V_{S30} corrisponde a circa 335 m/sec. In riferimento all'OPCM 3274/03 e NTC 17-01-2018, la categoria dei terreni di fondazione corrisponde a:</p> <p style="text-align: center;">Categoria C</p> <p>In riferimento alle tabelle dell'allegato A.2.1.1. della D.G.R. 2193/2015 (II° livello di approfondimento sismico), in funzione dei valori V_{SH}, la successione litosismica, è soggetta ai seguenti fattori di amplificazione dello spettro orizzontale:</p> <p style="text-align: center;">F.A. PGA = 2,2</p> <p>e fattori di amplificazione di intensità sismica:</p> <p style="text-align: center;">F.A. SI1 $0,1 s < T_0 < 0,5 s = 2,0$ F.A. SI2 $0,5 s < T_0 < 1 s = 1,5$</p> <p style="text-align: center;">Frequenza fondamentale indicativa (da funzione di trasferimento MASW):</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

$$f_0 = 10 \div 11 \text{ Hz}$$

equivalente a periodo fondamentale:

$$t_0 = 0,09 \div 0,10 \text{ sec}$$

4) DIRETTIVE

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario di rigenerazione urbana per la realizzazione di piazza multifunzionale da adibire a mercato pubblico coperto e scoperto, spazi di relazione e per il gioco bimbi, parcheggi pubblici, percorsi ciclopeditoni, edifici di servizio pubblico ed arredo urbano 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 e nel paesaggio urbano.
---	---

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

SU costruibile max	SU costruibile max = 3.334 1000 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) 1 piano fuori terra con H max come da progetto esecutivo di opera pubblica
Modalità di attuazione	Intervento Progetto unitario soggetto ad inserimento nel POC, fatta salva l'intervenuta adozione del PUA di iniziativa pubblica prima dell'adozione del POC la possibilità di realizzare le reti tecnologiche e la sistemazione degli spazi pubblici in conformità al progetto di rigenerazione urbana finanziato dal bando regionale "Piazza Casina" per motivi di pubblica utilità anche prima dell'inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Intervento unitario In conformità agli stralci funzionali e ai lotti di intervento individuati nel progetto di rigenerazione urbana "Piazza Casina" da precisare in sede di POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ai seguenti usi pubblici: <ul style="list-style-type: none">• Piazza mercato coperto e scoperto per 960 mq di superficie utile massima;• Servizi pubblici secondo quantità ed usi da stabilire in sede di POC fermo restando il massimo di 1000 mq di SU per l'intero ambito ACR1;• Abitanti insediabili = 0;• Non è consentita la costruzione di alloggi; • centro culturale: 704 mq di SU • residenziali, commerciali e di servizio per una capacità insediativa massima di 2.630 mq di SU; 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).

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">▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.▪ 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 alla legislazione in materia vigente al momento della presentazione dei progetti di urbanizzazione;• Bonifica delle aree da eventuali presenze, anche interrato di materiali inquinanti quali cemento-amianto; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa▪ Reperimento di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA progetto delle opere di pavimentazione e riqualificazione della piazza-mercato polifunzionale; di aree di U1 e U2 - vedi norme PRG previgente (art.13.05)▪ 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.▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, piazza pubblica , percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità; l'eventuale attivazione di procedure espropriative per la realizzazione di opere pubbliche su aree di proprietà privata potrà avvenire nel rispetto della vigente legislazione in materia di espropri.

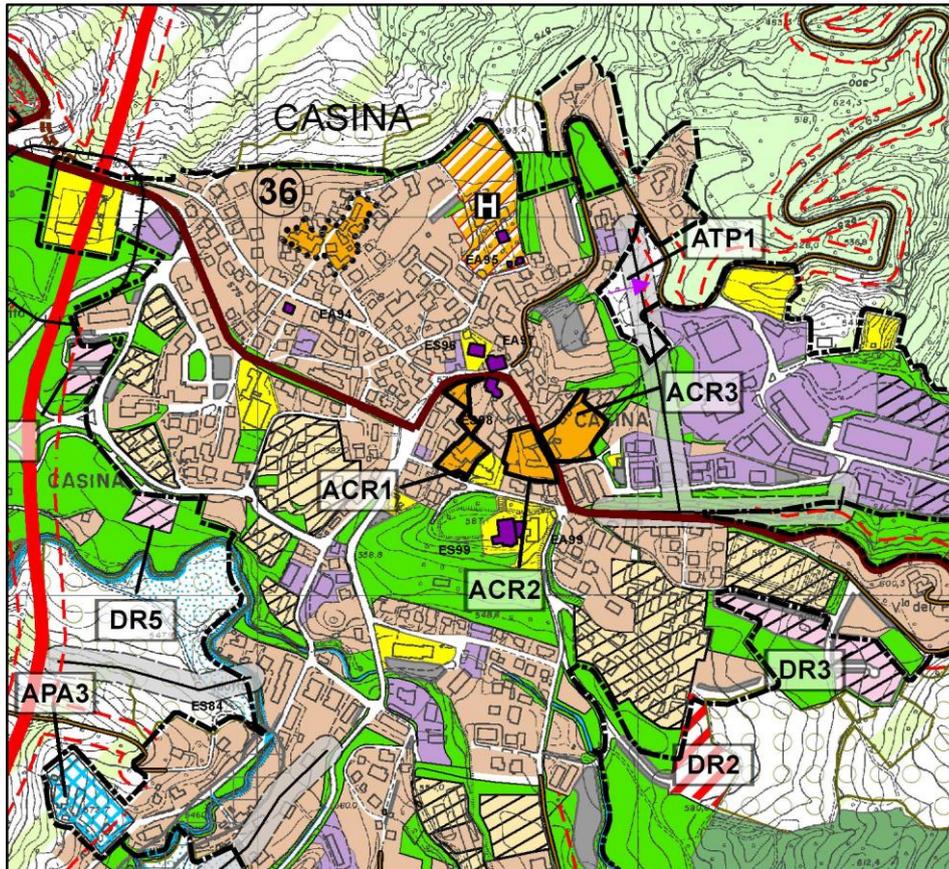
PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

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)



LOCALIZZAZIONE VARIANTE

PSC



Localizzazione su immagine satellitare

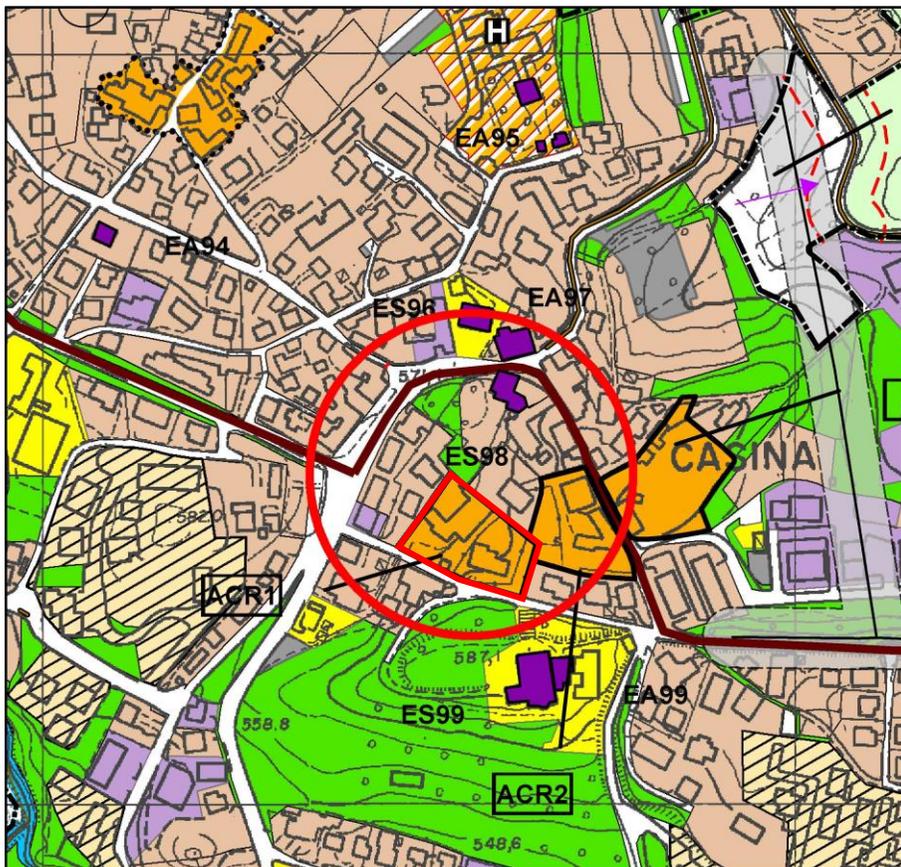


Area oggetto di variante ripresa da via Roma

VARIANTE 1

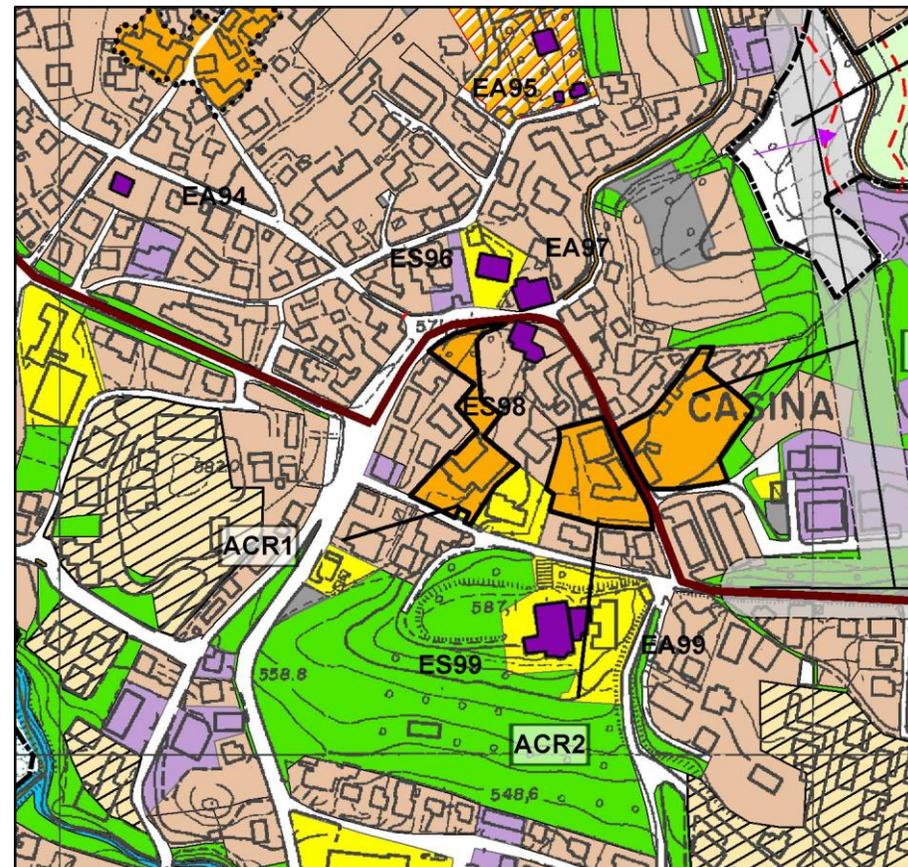
Si modifica il perimetro dell'ambito ACR1 stralciando dallo stesso il lotto di pertinenza del centro culturale - biblioteca Fg. 40 mapp. 460 che viene riclassificato ad "ambiti per dotazioni comunali e di quartiere, tecnologici, cimiteri nel PSC" ed includendovi invece le aree classificate ad "ambiti a verde pubblico attrezzato" in fregio al ciglio sud - est di piazza IV novembre e quelle del Fg. 40 mapp. 805 già adibite a spazi pubblici in parte pavimentati ed alberati ed in parte spazi liberi da riqualificare nel progetto di riqualificazione urbana. La S.T. passa da 3.980 mq a 3.415 mq, la Sup. coperta dello stato di fatto passa da 950 mq a 650 mq e la Sup. edificata lorda dello stato di fatto è 1.330 mq circa.

La superficie coperta e utile del progetto viene determinata in un massimo di 1000 mq



Estratto Tav. P1 Est «Ambiti e sistemi strutturali»

scala 1/5.000

Estratto Tav. P1 Est «Ambiti e sistemi strutturali» **modificata**

scala 1/5.000



Localizzazione su immagine satellitare

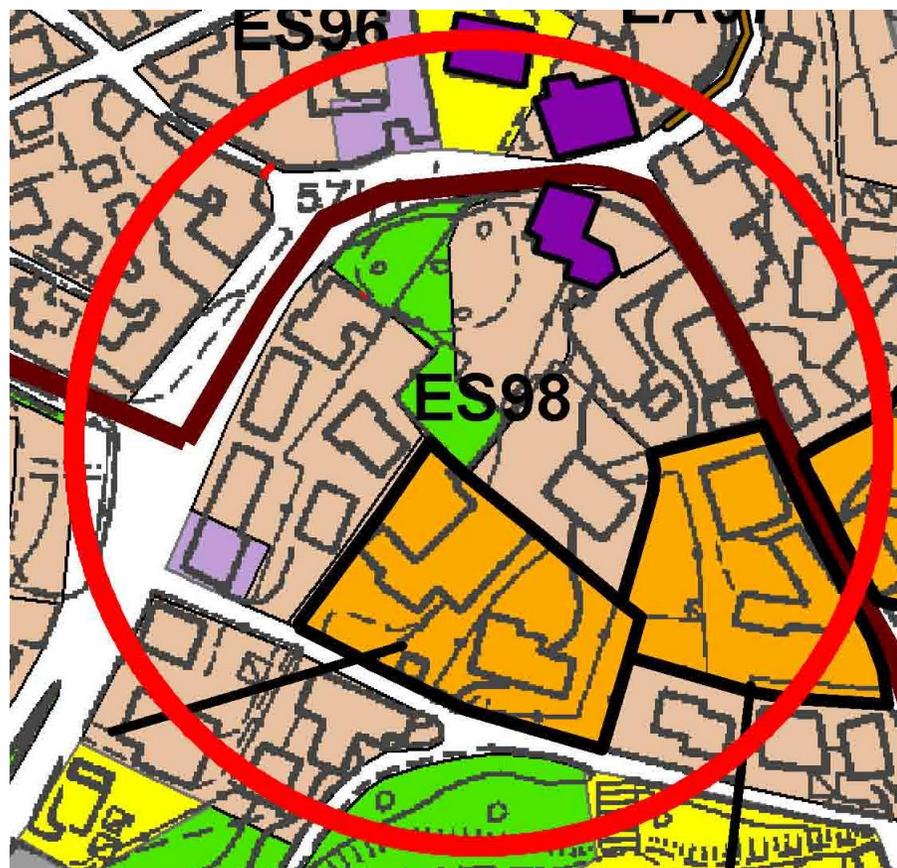


Area oggetto di variante ripresa di via Roma

VARIANTE 1

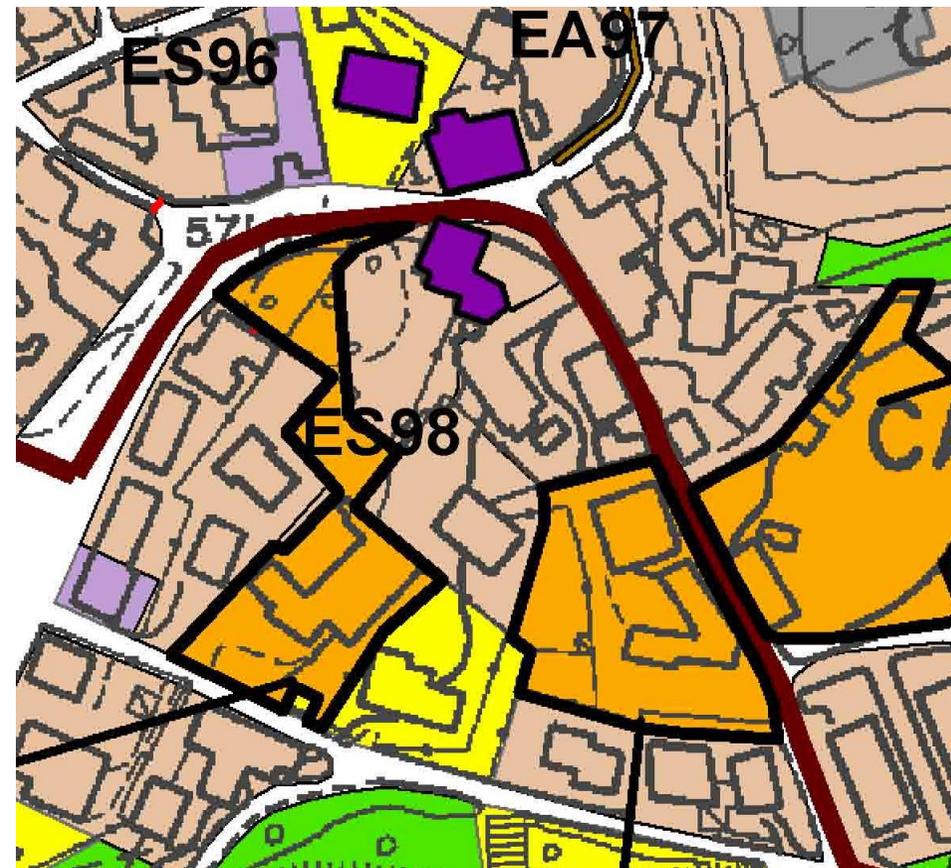
Si modifica il perimetro dell'ambito ACR1 stralciando dallo stesso il lotto di pertinenza del centro culturale - biblioteca Fg. 40 mapp. 460 che viene riclassificato ad "ambiti per dotazioni comunali e di quartiere, tecnologici, cimiteri nel PSC" ed includendovi invece le aree classificate ad "ambiti a verde pubblico attrezzato" in fregio al ciglio sud - est di piazza IV novembre e quelle del Fg. 40 mapp. 805 già adibite a spazi pubblici in parte pavimentati ed alberati ed in parte spazi liberi da riqualificare nel progetto di riqualificazione urbana. La S.T. passa da 3.980 mq a 3.415 mq, la Sup. coperta dello stato di fatto passa da 950 mq a 650 mq e la Sup. edificata lorda dello stato di fatto è 1.330 mq circa.

La superficie coperta e utile del progetto viene determinata in un massimo di 1000 mq



Ingrandimento Tav. P1 Est «Ambiti e sistemi strutturali»

scala 1/2.000

Ingrandimento Tav. P1 Est «Ambiti e sistemi strutturali» **modificata**

scala 1/2.000

RUE



Localizzazione su immagine satellitare

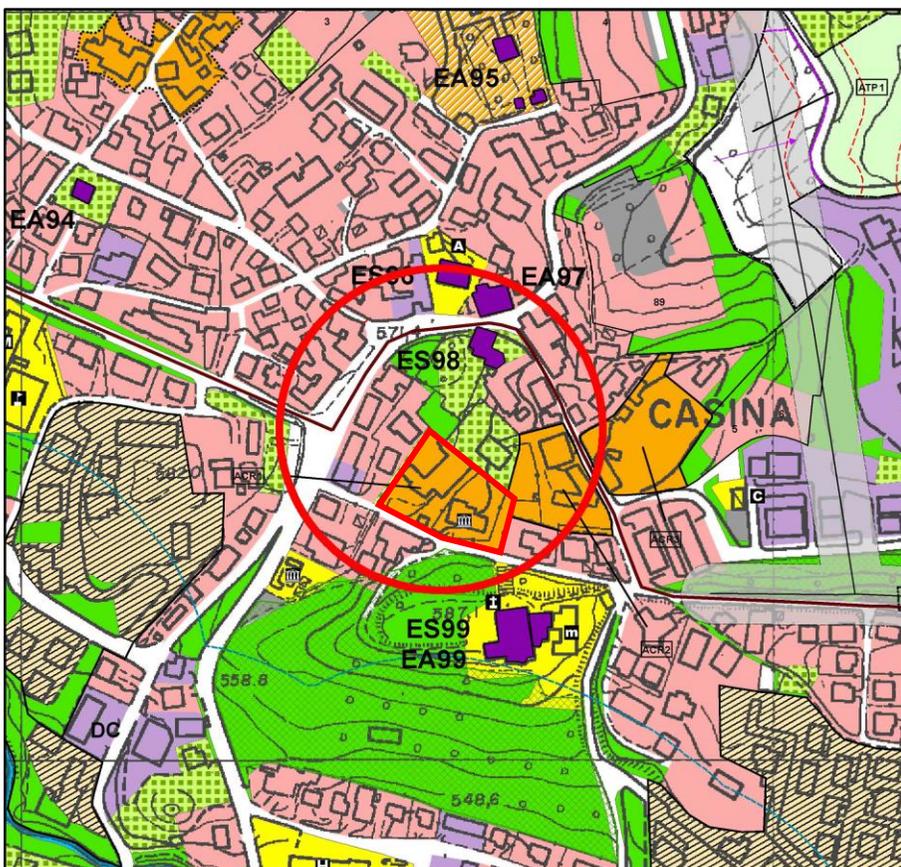


Area oggetto di variante ripresa da via Marconi

VARIANTE 1

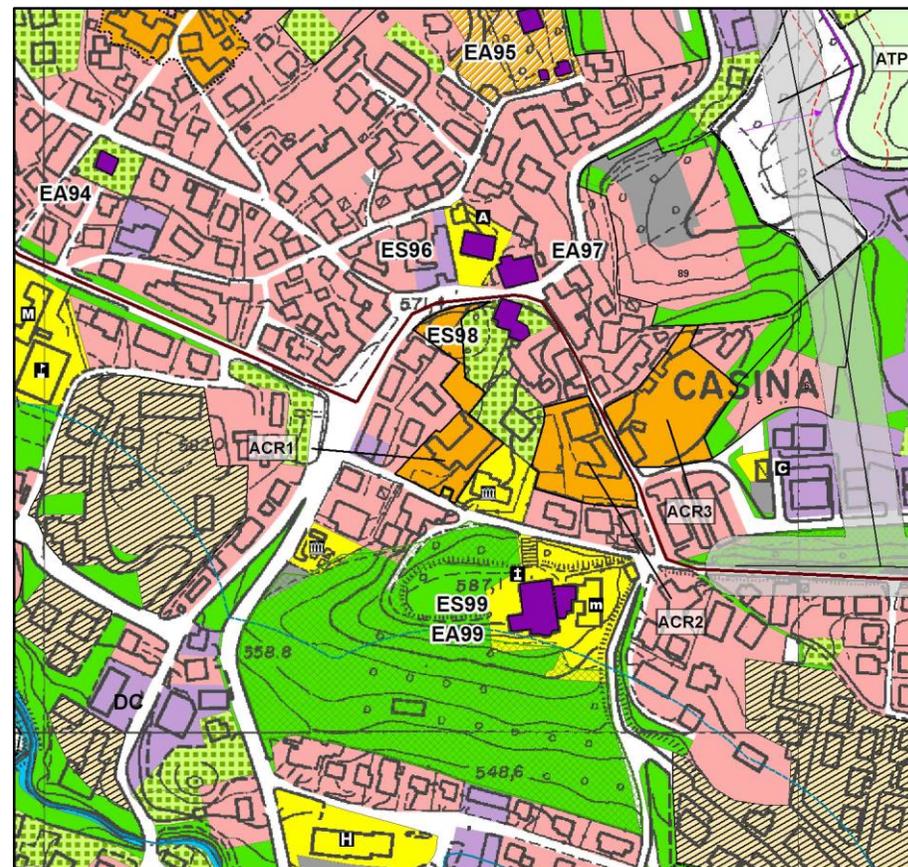
Le medesime aree occupate dal centro culturale (Fig. 40 mapp. 460) stralciate dal comparto d'intervento vengono riclassificate a "dotazioni territoriali di rilievo comunale (art. 20) con la simbologia di "attrezzature socio - culturali" in quanto aree di pertinenza del centro culturale - biblioteca (art. 39.2 - attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale) per le quali si interviene per intervento diretto. La S.T. passa da 3.980 mq a 3.415 mq, la Sup. coperta dello stato di fatto passa da 950 mq a 650 mq e la Sup. edificata lorda dello stato di fatto è 1.330 mq circa.

La superficie coperta e utile del progetto viene determinata in un massimo di 1000 mq



Estratto Tav. P.4.4 «Pianificazione del territorio comunale»

scala 1/5.000

Estratto Tav. P.4.4 «Pianificazione del territorio comunale» **modificata**

scala 1/5.000



Localizzazione su immagine satellitare

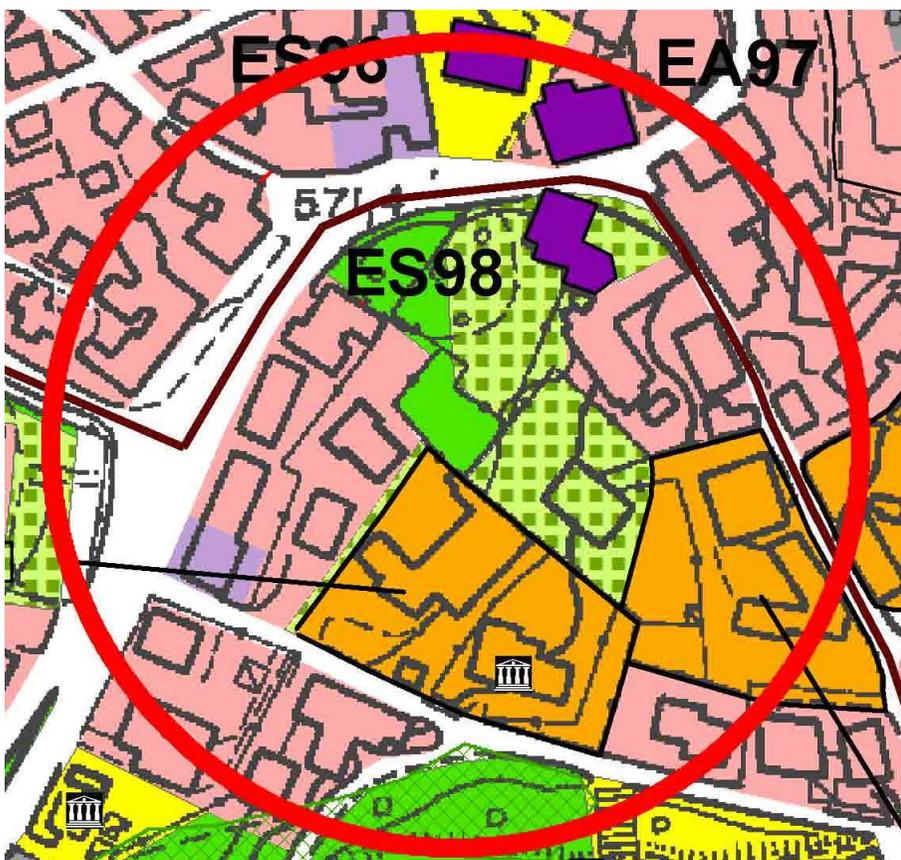


Area oggetto di variante ripresa da via Marconi

VARIANTE 1

Le medesime aree occupate dal centro culturale (Fig. 40 mapp. 460) stralciate dal comparto d'intervento vengono riclassificate a "dotazioni territoriali di rilievo comunale (art. 20) con la simbologia di "attrezzature socio - culturali" in quanto aree di pertinenza del centro culturale - biblioteca (art. 39.2 - attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale) per le quali si interviene per intervento diretto. La S.T. passa da 3.980 mq a 3.415 mq, la Sup. coperta dello stato di fatto passa da 950 mq a 650 mq e la Sup. edificata lorda dello stato di fatto è 1.330 mq circa.

La superficie coperta e utile del progetto viene determinata in un massimo di 1000 mq



Ingrandimento Tav. P.4.4 «Pianificazione del territorio comunale»

scala 1/2.000

Ingrandimento Tav. P.4.4 «Pianificazione del territorio comunale» **modificata** scala 1/2.000