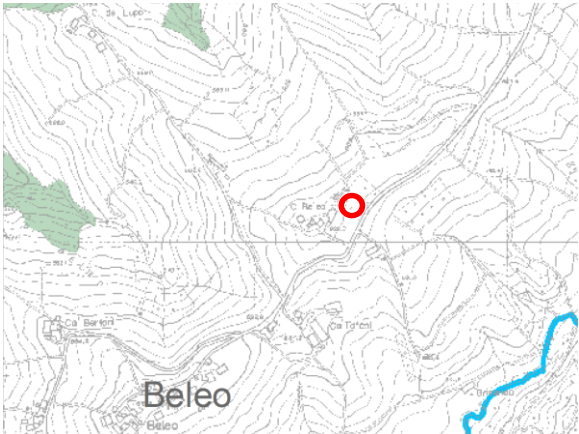
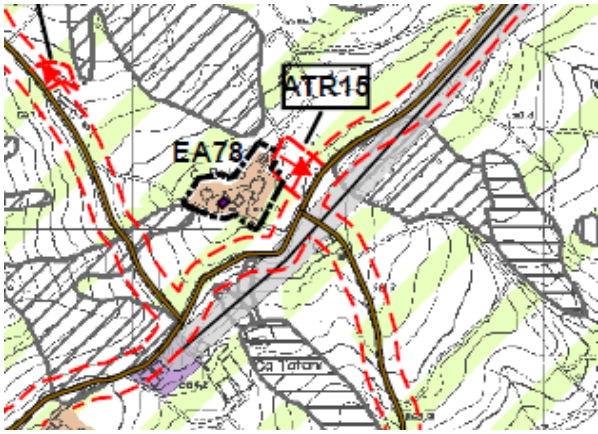
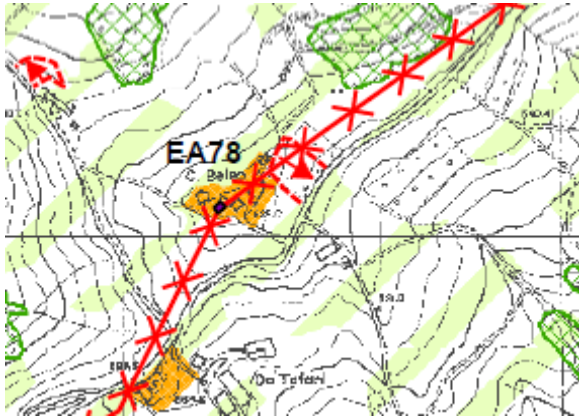
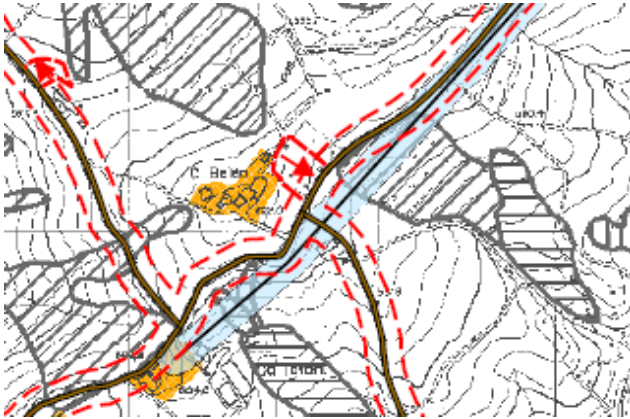




Comune di Casina – Provincia di Reggio Emilia

“PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO” AI SENSI DELL’ARTICOLO 38 DELLA LR 24/2017

ATR15 – Ambito periurbano di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale.

RELAZIONE TECNICA – NTA - VALSAT

Proprietari / proponenti	MISTRALI DOMENICO
Localizzazione	BELEO
Mappali di proprietà interessati	Fg. 46 - Mappale 107
ESTRATTO PTCP	ESTRATTO TAV. PSC
	
ESTRATTO TAV. P2 dei Vincoli	ESTRATTO TAV. P3 dei Vincoli
	
ESTRATTO TAV. RUE	ESTRATTO MAPPA CATASTALE Fg.46 Mappale 107
	

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

› **Dati identificativi**

Comune di **CASINA (B967) (RE)**
- Foglio **46** Particella **107**
Partita: **12979**

Impianto meccanografico del 01/04/1978

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **11,32** Lire **21.923**
agrario Euro **12,90** Lire **24.975**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BMA⁰
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **2.775 m²**

Impianto meccanografico del 01/04/1978

› **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/1981 in atti dal 11/11/1988 (n. 19881)

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

› **1. MISTRALI DOMENICO (CF MSTDNC43T10C669R)**
nato a **CANOSSA (RE)** il 10/12/1943
Diritto di: Proprietà' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/12/2004 Pubblico ufficiale **COSTABILE MARIA CARMEN** Sede **CASINA (RE)** Repertorio n. 46113 - DIVISIONE Trascrizione n. 20596.1/2004 Reparto PI di **REGGIO EMILIA** in atti dal 30/12/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

<u>NORME URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI</u>		
	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DELL'ACCORDO OPERATIVO
Superficie ambito ATR15 da PSC	ST =2.700 Mq	ST = 2.775 Mq SF= 2.139 mq - Lotto 1 mq 1229 - Lotto 2 mq 910
Superficie minima del lotto	Perimetro di ambito come definito nel PSC	
UT costruibile max	UT = 0,10 mq/mq	UT = 0,10 mq/mq
UF	Come risultante nel progetto unitario e comunque non superiore a 0,30 mq/mq	UF = 0,12 mq/mq
SU costruibile max ambito ATR15	SU costruibile = 2.700 x 0,10 = mq 270 per la realizzazione di fabbricati residenziali con annesso laboratorio artigianale di servizio per favorire le attività produttive esistenti e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori	SU = 277,50 Mq, calcolata come da definizione prevista dal L.R. 15/2913, per la realizzazione di fabbricati residenziali con eventuale laboratorio artigianale. - Lotto 1 mq 159,50 - Lotto 2 mq 118,00
N° Alloggi ambito ATR15	3 alloggi	3 alloggi
H max	Due piani fuori terra a valle e comunque non più di H max = 8,50 m	Due piani fuori terra a valle e comunque non più di H max = 8,50 m
SP min	Non meno del 50% della ST	minimo 1.387,50 Mq
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinata, maisonettes, schiere	2 Edifici mono e/o bifamiliari.
Usi ammessi	Usi residenziali. In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%	Usi residenziali e complementari in misura non superiore al 20%.
PU1	Minimo 10 mq/37 mq di SU e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio	75 Mq e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio
Pp	Min 27 mq/100 mq di SU con un minimo di un posto auto per alloggio	75 Mq con un minimo di 1 posto auto per alloggio
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi	Min 30 mq per abitante potenziale	Abitanti potenziali N°8 Verde di cessione 243 mq
Altre aree pubbliche		Strada e marciapiedi mq 308 Parcheggi PU1 MQ 75 – N. 6 stalli
Modalità di attuazione	Accordo Operativo convenzionato.	

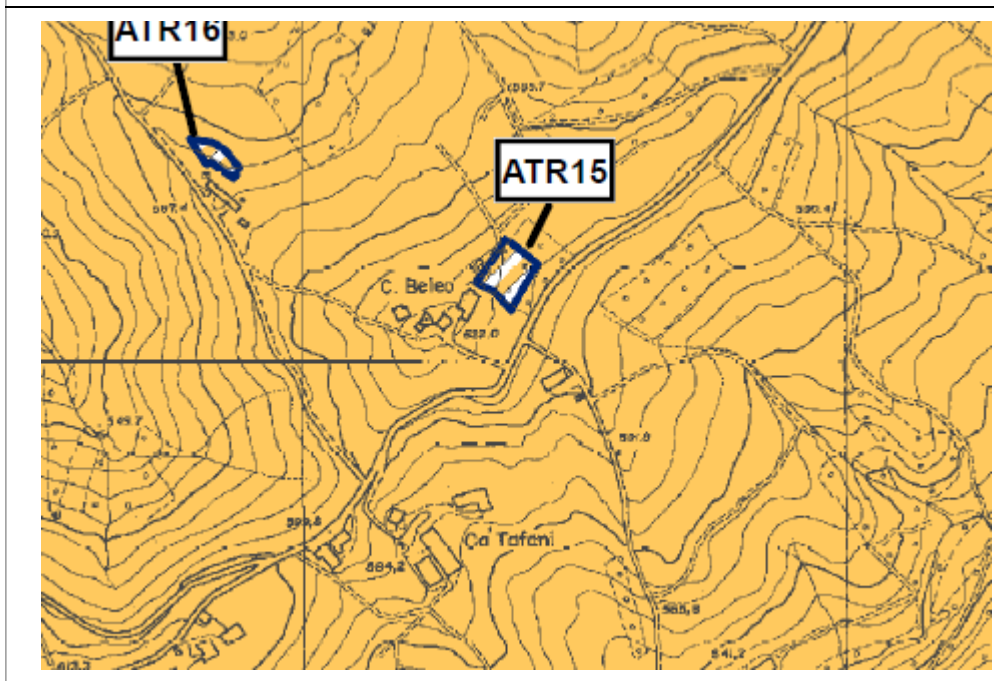
	PRESCRIZIONI DI P.S.C.-RUE	PRESCRIZIONI DELL'ACCORDO OPERATIVO.
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini per la valutazione spessori delle coperture, valutazione di eventuale possibilità di adozione di fondazioni di tipo profondo; regimazione delle acque superficiali e nei primi 4 ÷ 5 m del sottosuolo; interventi di consolidamento del versante eventualmente anche di tipo attivo; ▪ 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. 	Si prescrivono <ul style="list-style-type: none"> ▪ esecuzione di sistema di drenaggio superficiale e sotterraneo idoneo, in grado di evitare ristagni e ruscellamenti incontrollati nonché emersione di acqua negli scavi ▪ in presenza di seminterrati, necessità di predisporre opere di impermeabilizzazione e/o drenaggio ▪ esecuzione di fondazioni tipo platea con incastro minimo di 1.5 – 2.0 m dal p.c.. In fase costruttiva il progettista dovrà valutare l'opportunità di eseguire fondazioni profonde
Prescrizioni 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 degli Enti competenti in materia; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione ▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione ▪ Con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza l'intorno del territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. ▪ 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. ▪ L'ambito dovrà essere dotato di idoneo e autonomo sistema di depurazione delle acque reflue. ▪ Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" della scheda VAS 	

<p>Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo approvato con D.G.C. n. del</p> <p>Stipula: N. REP. del</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Corresponsione di contributo per dotazioni territoriali o opere pubbliche anche a titolo di compensazione ambientale per euro..... - Realizzazione a carico del proponente delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto - Realizzazione e Cessione dei PU1 per mq 75 (6 stalli) da costruire esternamente alla recinzione dei lotti edificabile in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione sulla strada comunale Migliara - Beleo - Cessione delle aree fronte strada alla comunale Migliara - Beleo per una larghezza di 5m circa e complessivi 163 Mq per il miglioramento della visibilità e della sicurezza viabilistica - Realizzazione e cessione di aree da destinare alla viabilità per 308 mq - Realizzazione di aree da destinare a verde pubblico per 80 mq con manutenzione a carico del soggetto attuatore - Realizzazione della rete delle acque bianche, separata dalle reflue, che dovrà essere convogliata, nel pozzetto lungo la viabilità comunale che raccoglie già acque piovane e scarica in corpo idrico superficiale a valle. - Per il trattamento delle acque reflue dovranno essere previsti per ogni abitazione impianti di trattamento tipo Ecoland Landini, con installazione di degrassatore tipo Minideg, fossa Imhoff IM 1750B e sistema OXI-JET 1000, (impianto di depurazione biologica ad ossidazione totale), idonei alla depurazione di acque reflue civili con scarico in corpo idrico superficiale, tabella 3 della DGR Emilia-Romagna 1053/03. - Assunzione dell'obbligo della manutenzione delle aree verdi di cessione.
<p>Presenza di vincoli ed elementi tutelati sovraordinati</p>	<p>Nessuno</p>

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

<p>Prescrizioni previste nella Scheda VAS del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ In fase di POC prevedere un adeguato progetto di inserimento architettonico e del verde urbano▪ Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenere per quanto possibile adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.▪ Prevedere adeguata compensazione con inserimento verde urbano di connessione con l'agroecosistema; privilegiare utilizzo di materiali e strutture di facile dismissione ed elevata ricuperabilità ove possibile.▪ Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistica.
--	--

ESTRATTO Tavola di Zonizzazione Acustica



QUADRO SINTETICO DELLE CRITICITA' POTENZIALI

Sistemi Sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano
Sistema Geologico-Geomorfologico - Sismico	Presenza di un pendio di cui verificare la stabilità, eseguire indagini di II e III livello e prestare attenzione in relazione alla permeabilità dei terreni. Presenza della falda a circa 2,5 mt dal piano campagna.
Sistema Idrico	Criticità potenziali in relazione all'assenza di pubblica fognatura anche se si è presenza di limitato carico urbanistico pari a 7 AE che determinano un fabbisogno idrico di circa 740 mc/anno e la produzione di 1.75 mc/giorno di reflui organici da depurare.
Sistema Ecologico e Naturalistico	Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza
Sistema Agricolo Forestale	Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano
Paesaggio Culturale	Sovrapposizione con ambiti agricoli di interesse paesaggistico ed ambientale
Sistema Antropico	Ambito inserito in classe III. Incremento moderato della produzione di rifiuti 2.90 t/anno di cui 0.93 t/anno di differenziato, emissioni di gas serra per consumi energetici relativi a 3 alloggi 277.5 mq di Su massima e consumi elettrici di circa 8400 kWh/anno, e traffico indotto di 4 veicoli.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DELL'AZIONE

Sistemi Sensibili	Descrizione interventi mitigatori
Sistema Geologico Geomorfologico - Sismico	Andranno rispettate le indicazioni specifiche contenute nella Relazione geologica, geotecnica e sismica redatta dal Dott. Geol. Giancarlo Bonini
Sistema Idrico	Prevedere sistema di depurazione unitario con insediamenti già esistenti o realizzare nuovo impianto autonomo scelto tra le tipologie indicate dalla tabella B allegata alla DGR 1053/2003 previa richiesta di autorizzazione allo scarico prevedendo reti separate. Prevedere sistemi impiantistici per il contenimento dei consumi idrici e puntare al principio di invarianza idraulica.
Sistema Ecologico e Naturalistico	Prevedere un adeguato progetto di inserimento architettonico e del verde urbano. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenere per quanto possibile adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.
Sistema Agricolo Forestale	Prevedere adeguata compensazione con inserimento verde urbano di connessione con l'agroecosistema; privilegiare utilizzo di materiali e strutture di facile dismissione ed elevata recuperabilità ove possibile. Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistica.
Paesaggio Culturale	Si rimanda alla scheda norma per la modalità di attuazione e per l'inserimento paesaggistico
Sistema Antropico	Realizzare edifici ad alta prestazione energetica con impianti ad alto rendimento e da fonti energetiche rinnovabili come richiesto da normativa e seguendo le eventuali indicazioni operative riportate nel PAES di futura realizzazione se approvato prima della realizzazione dell'intervento. Presentare in sede di permesso di costruire la dovuta documentazione in merito al clima acustico.