

COMUNE DI CASINA

ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522609766

E-mail: fabiofilippi@libero.it

C.F. FLPFBA57B05B967G – p. iva:01083900355

Collaboratore: Geom. CREMASCHI PATRICK.

PROGETTISTA E D.L.

Ing. Fabio Filippi

COMMITTENTI:

Guidetti Daniela: (Mapp. n. 556 di mq 2228; Mapp. 723 di mq 322, Mapp. n. 726 di mq 557 e Mapp. n. 728 di mq 302.) = mq. 3.409

Giuseppe Stano: Mappali: 315, 451, 454, 455, 487, 675, 677, 732, 746, 747, 748 e 749 = mq. 2335

DATA

05-11-2021

AGGIORNAMENTO

PROGETTO: Piano particolareggiato DR4 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

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

11R

TITOLO: **RELAZIONE TECNICA GENERALE.**



DR4 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DA REGOLARE CON IL POC.

1. OGGETTO

Oggetto della presente relazione è la richiesta di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DA REGOLARE CON IL POC.; da attuarsi in Casina Capoluogo via Aldo Moro.

Ad Ovest del DR4 resta un polmone verde di oltre tremila mq di proprietà dei committenti.

2. OBIETTIVI DEL PIANO

Non è assolutamente intenzione dei proprietari fare speculazioni edilizie e tantomeno partire subito con delle costruzioni per entrare e competere nel mercato immobiliare, ma l'intenzione dei proprietari è di mantenere quest'area pronta ed a disposizione per lo sviluppo del paese qualora ci fosse la richiesta di nuova edificazione per un aumento della popolazione.

Per rafforzare le tesi sopra riportati si certifica che quest'area è nella disponibilità della sig.ra Daniela Guidetti da almeno 25 anni e da oltre 15 anni paga regolarmente l'IMU al comune. La ditta STANO è proprietaria della sua porzione di DR4 (acquistata direttamente dall'Amministrazione comunale con un bando) da circa 20 anni ed anch'essa paga regolarmente l'IMU per un prezzo sicuramente molto maggiore rispetto al valore odierno di mercato.

In questi ultimi anni la tendenza della gente è quella di privilegiare la vita in campagna piuttosto che in città. La vicinanza di Casina alla città di Reggio non esclude nel prossimo decennio uno sviluppo del settore abitativo nel nostro paese, considerando il fatto che negli ultimi anni molti preferiscono il pendolarismo piuttosto che vivere in città.

La richiesta di immobili in affitto è notevolmente aumentata in paese e nelle frazioni, si presume che presto occorreranno nuove unità immobiliari per soddisfare le esigenze della popolazione.

L'area in questione è sicuramente la più centrale del paese ancora libera e che meglio si presta per eventuali nuove costruzioni senza edificare grosse infrastrutture e fare urbanizzazioni di rilievo.

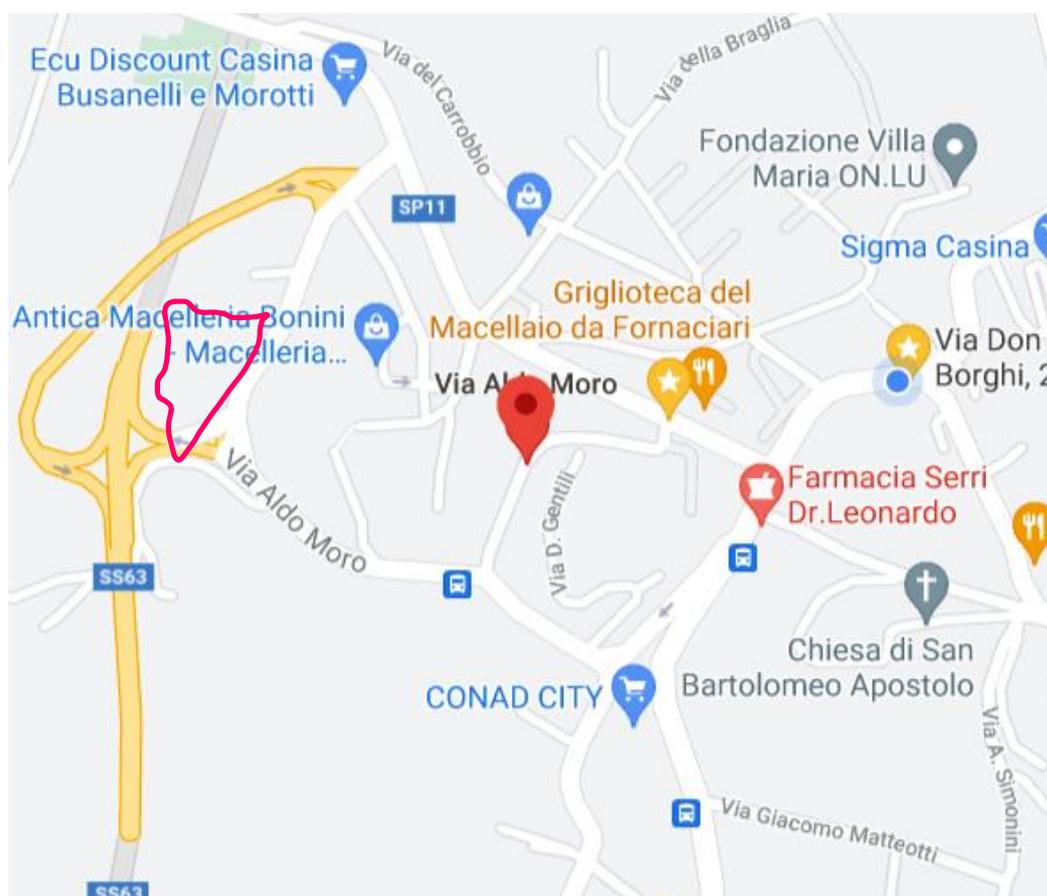
La comodità a Via Aldo Moro e la sua geomorfologia posta a circa 3 metri sotto la stessa strada comunale, la rendono anche da un punto di vista dell'impatto ambientale sicuramente la più idonea per uno sviluppo equilibrato con nuove abitazioni.

Tale area offre le caratteristiche necessarie per la crescita e lo sviluppo del Paese ed allo stesso tempo si inserisce bene nel contesto abitativo grazie alla centralità della zona e alla vicinanza della stessa a tutti i servizi presenti in paese senza bisogno di dover prendere l'autovettura.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

3.1 Inquadramento territoriale

L'area DR4, contornata in rosso, è a cavallo tra la nuova SS. 63 e la strada comunale Via Aldo Moro, ubicata ad Ovest dell'abitato di Casina in continuità con l'abitato del paese, dista poche decine di metri dal supermercato ECU, un centinaio di metri dall'ufficio postale e duecento metri del CONAD CITY.

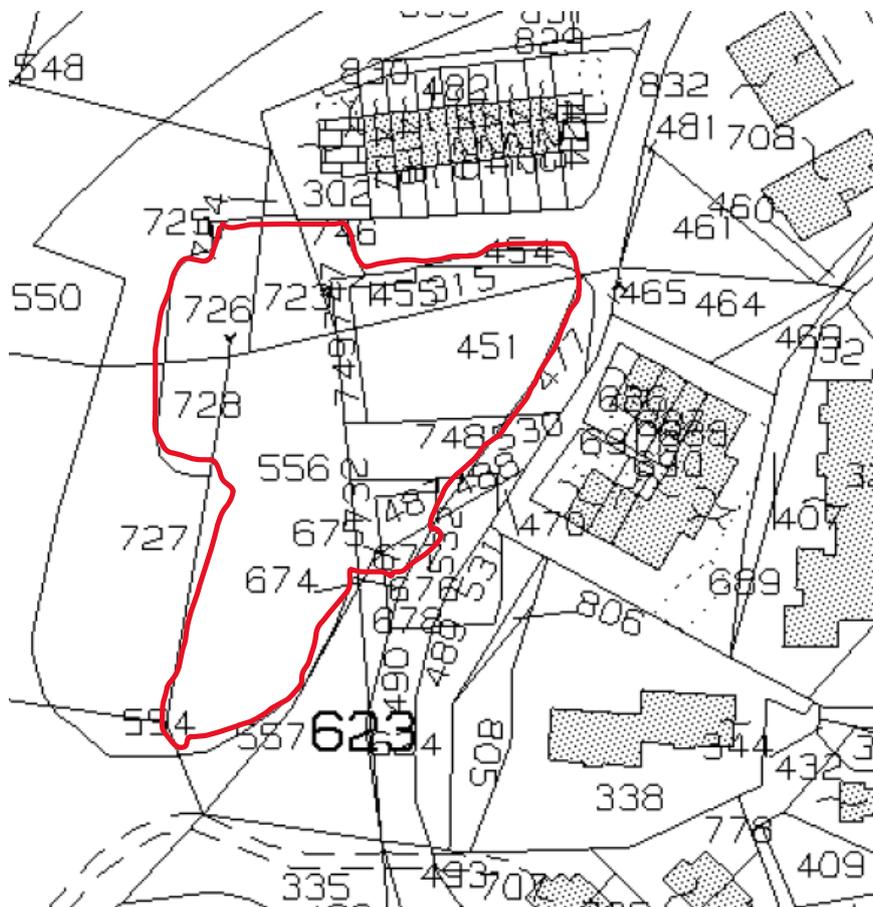


3.2 Inquadramento catastale.

I mappali: n. 556, n. 723, n. 726, n. 728, n. 315, n. 451, n. 454, n. 455, n. 487, n. 675, n. 677, n. 732, n. 746, n. 747, n. 748 e n. 749 del Foglio 39 costituiscono il DR4, sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Casina (RE) e sono così suddivisi.

Foglio 39 i mappali: n. 556, n. 723, n. 726, n. 728, di mq. 3.409 sono di proprietà di Guidetti Daniela.

Foglio 39 i mappali: n. 315, n. 451, n. 454, n. 455, n. 487, n. 675, n. 677, n. 732, n. 746, n. 747, n. 748 e n. 749 di mq 2.335 sono di proprietà di Giuseppe Stano.



Stralcio del foglio catastale 39 del comune di Casina. Il DR4 è contornato in rosso.

3.3 Inquadramento urbanistico.

I mappali: n. 556, n. 723, n. 726. n. 728, n. 315, n. 451, n. 454, n. 455, n. 487, n. 675, n. 677, n. 732, n. 746, n. 747, n. 748 e n. 749 del Foglio 39 DR4 zona residenziale di espansione soggetta a piano particolareggiato da regolare con il POC

Articoli 111, 112, 113 e 114 delle Norme edilizie ed urbanistiche VOL. P1 RUE adottato con D.C. n. 34 del 28-03-2011.



Stralcio della Tav -P3.1 del Luglio 2019 RUE_B pratica 4435.

Ambito DR4 - Estratto della Tav. -P3.1 del Luglio 2019 RUE_B pratica 4435. Pianificazione del territorio consolidato – CAPOLUOGO-

4. DATI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

La superficie catastale dei mappali: n. 556, n. 723, n. 726. n. 728, n. 315, n. 451, n. 454, n. 455, n. 487, n. 675, n. 677, n. 732, n. 746, n. 747, n. 748 e n. 749 del Foglio 39 risulta di mq 5.744.

Come rappresentato nella Tav. 2 di rilievo e come riportato nella Tav. 5, **circa 162 mq di superficie, sono stati occupati nel tempo dall'allargamento della sede stradale di Via Aldo Moro**; per cui la superficie dell'Ambito risulta ora di **mq. 5.582,45#**

Il presente progetto prevede la suddivisione del comparto DR4 in cinque lotti, come già illustrato nelle manifestazioni di Interesse inviate via PEC al comune di Casina nell'autunno del 2018.

Il n° dei lotti, le loro dimensioni, le superfici degli immobili rappresentati in progetto possono variare in base alle necessità degli acquirenti, sempre nel rispetto degli indici di piano; le superfici utili sono trasportabili da un lotto all'altro nel rispetto degli indici complessivi di piano.

I progetti esecutivi degli immobili con le relative aree verdi e di parcheggio verranno presentati all'amministrazione comunale dagli acquirenti dei lotti. In sede di PdC verranno realizzate le recinzioni, gli spostamenti di eventuali opere di urbanizzazione e quanto necessario per rispettare le vigenti normative in materia.

Il piano particolareggiato non è vincolante, mentre il PDC sarà vincolante.

4.1 AREE DI CESSIONE.

Nella Tav. 5 si prevede la cessione dell'area parcheggi di ingresso ai lotti pari a metri quadrati 337,50. La strada di lottizzazione è adibita a spazio di manovra, parcheggio autovetture ed accesso ai lotti del DR4, essa presenta una superficie pari a mq. 887,39 ai quali vanno sommati i 340,41 mq di marciapiedi per un totale di mq 1227,80

Si prevede inoltre la cessione dell'area verde pubblico pari a mq. 654,31 >559mq = 10% della S.T.

Sommando ai 1227,80 di strade e pedonali i 337,50 di parcheggio ed i 654.31 di verde pubblico, otteniamo una superficie di cessione pari a **mq. 2.219,61**

Al termine delle opere di urbanizzazione i frazionamenti daranno le superfici esatte delle aree di cessione e del verde di cessione, tali aree si potranno discostare al massimo di un 20 % rispetto ai dati di cui sopra, rimanendo sempre nel rispetto degli indici di piano

4.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE PERMEABILE.

La superficie territoriale del DR4 è di mq. 5.582,45. Le norme prevedono che almeno il 50% di essa, pari a mq. 2.791,25 restino permeabili.

Nella tavola 5 sono state individuate superfici permeabili: Verde pubblico e condominiale pari a mq: 1.161,31 ai quali si somma l'80% della superficie dei parcheggi pubblici = MQ. 278,06 ed il verde privato pari a mq. 1.467,27 = mq 2.906,85.

Eventuali modifiche di superficie permeabile verranno portate avanti in sede di progettazione esecutiva, mantenendo sempre comunque una superficie permeabile complessiva superiore a mq. 2.791,22.

I mappali 724, 725, 727 e 554 esterni al DR4 ma adiacenti, presentano una superficie di mq 3060 e sono di proprietà dei committenti, confinano con il DR4 e restano tutti verdi permeabili, essi fungono da polmone per il DR4.

5. ACCESSIBILITA' E MOBILITA VEICOLARE.

L'area che costituisce l'ambito DR4 è facilmente raggiungibile da Via Aldo Moro con qualunque tipo di automezzo anche pesante utilizzando l'attuale accesso pubblico mappale 832.

L'accessibilità al comparto viene garantita dalla nuova viabilità ottenuta con il prolungamento dell'accesso esistente.

5.1 Stratigrafia del nuovo corpo stradale di accesso al DR4.

La stratigrafia dell'area di cessione di ingresso all'DR4 è la seguente:

1. Scavo di sbancamento per un'altezza minima da piano campagna di cm 50.
2. Realizzazione di rilevato stradale mediante materiale inerte riciclato e rullato ogni 10 cm per uno spessore minimo di cm. 40.
3. Strato di materiale inerte stabilizzato 0/20 di spessore minimo di cm 8/10. Il rilevato stradale sarà rullato e compattato a regola d'arte in modo da raggiungere in sommità del rilevato

(sopra allo strato in misto di stabilizzato) un valore elastico di deformazione misurato mediante prove di carico dinamiche su piastra pari ad almeno 80 Mpa in conformità alla norma CNR 146-1992.

4. Strato in misto cementato sagomato di spessore minimo di cm. 15.
5. Pavimentazione in conglomerato bituminoso tipo "Binder", granulometria 0-25 mm, con tenore di bitume in peso del 5% steso su fondazione già predisposta, rullato a fondo e rifinito in superficie con spruzzatura di emulsione bituminosa saturata a sabbia fine con spessore di cm. 8.
6. Tappeto di usura in conglomerato bituminoso con granulometria 0-6-9 mm, con bitume in peso 6%, steso a macchina, previa spruzzatura di mano di attacco con emulsione bituminosa, compresa la compattazione mediante idonei rulli, spessore di 2,0 cm.

7. RETI TECNOLOGICHE.

L'ambito è ben servito, tutte le urbanizzazioni sono già presenti in adiacenza a via Aldo Moro, è sufficiente collegarsi ad esse. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei lotti comprendono le seguenti reti tecnologiche a servizio dell'urbanizzazione:

1. Reti fognarie miste acque bianche e nere
2. Rete di distribuzione gas-acqua
3. Rete di distribuzione energia elettrica
4. Rete di distribuzione linea telefonica
5. Rete di pubblica illuminazione

Le fognature esistenti acque bianche e nere vengono portate assieme al depuratore Casina 2.

7.1 Reti fognarie acque bianche e nere

La rete di smaltimento delle acque bianche e nere esistente utilizza tubazioni che per gravità portano i liquidi al depuratore sottostante denominato Casina. Il progetto prevede solo la posa in opera di tubi fognari \varnothing 200 che collegheranno le fognature delle eventuali abitazioni alla rete

fognaria esistente. Le domande di allacciamento saranno quindi presentate dai proprietari dei lotti al momento della presentazione dei progetti.

7.2 Rete di distribuzione gas e acqua.

Il progetto del piano prevede l'estensione delle reti gas ed acqua attraverso delle nuove linee che si allacceranno a quella esistente posizionata lungo Via Aldo Moro. In tale zona, come indicato dai tecnici IREN, esiste il pozzetto dal quale è possibile allacciare la nuova rete gas ed acqua. Il progetto di urbanizzazione come richiesto d Iren prevede che lo scavo venga realizzato a cura dei committenti mentre la posa delle tubazioni sarà eseguita direttamente dai tecnici IREN ed a spese dei committenti. Lo schema della rete acqua – gas è illustrato nella Tav. 8 dove viene indicato sia il punto di accesso che la linea di scavo da definire con i tecnici di IREN.

La posa per entrambe le condotte per l'urbanizzazione avverrà utilizzando un unico scavo, mantenendo un ricoprimento sopra il tubo di circa un metro di sabbia e terra. Il letto di posa sarà costituito da uno strato compattato di sabbia dello spessore di cm. 10.

Per il ricoprimento delle tubazioni verrà utilizzato lo stesso tipo di sabbia per uno spessore medio compattato di cm. 30.

Le condotte saranno segnalate prima della chiusura degli scavi con inerti, con nastri colorati, con la scritta identificativa del tipo di rete.

7.3 Rete di distribuzione energia elettrica

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ENEL, verrà collocata in apposita canalizzazione in PVC corrugato di sezione Ø125 in base alle indicazioni che verranno fornite dai tecnici ENEL.

In base ad informazioni ricevute dai tecnici ENEL, l'attuale cabina elettrica comunale dovrebbe essere in grado di erogare energia per ancora 100kW che si ritiene sufficiente per gli edifici in progetto.

7.4 Rete di distribuzione telefonica

L'allaccio della rete telefonica in progetto avverrà sulla linea già esistente nella lottizzazione in oggetto ed individuata in colore giallo nel tav. 8.

Le canalizzazioni della rete telefonica saranno costituite da cavidotti Ø125 con bauletto di calcestruzzo alla profondità di cm. 100 e con all'interno un filo di Nylon di mm. 3 per il traino.

7.5 Rete di illuminazione pubblica

La rete di pubblica illuminazione sarà alimentata in base alle indicazioni dell'ente erogante attraverso un quadro generale collegato alla linea elettrica che alimenterà un nuovo quadro di comando installato a ridosso dell'ingresso del DR4 vicino alla zona TARSU.

La rete inerente all'illuminazione pubblica è stata progettata considerando che sull'ingresso verranno

posizionati dei pali di altezza pari a 6,8 metri (6 m fuori terra) dotati di lampade a led. Gli apparecchi illuminanti saranno installati su testapalo.

Le canalizzazioni verranno realizzate con tubazioni in PVC aventi sezioni adatte ad ospitare i futuri cavi della linea elettrica. I raccordi saranno realizzati con pozzetti prefabbricati in cls dotati di chiusino in ghisa, con scritta ILLUMINAZIONE PUBBLICA, del tipo carrabile.

La presente relazione è composta di n. 10 pagine.

Casina lì 05/11/2021

Il progettista

Ing. Fabio FILIPPI