

COMUNE DI CASINA

ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522609766

Email: fabiofilippi@libero.it

C.F. FLPFBA57B05B967G – p. iva:01083900355

PROGETTISTA E D.L.

Ing. Fabio Filippi

COMMITTENTI:

Filippi Fabio (Mapp. 9-37)

Filippi Marco (Mapp. 9)

Guidetti Daniela (Mapp. 38)

DATA

20-09-2021

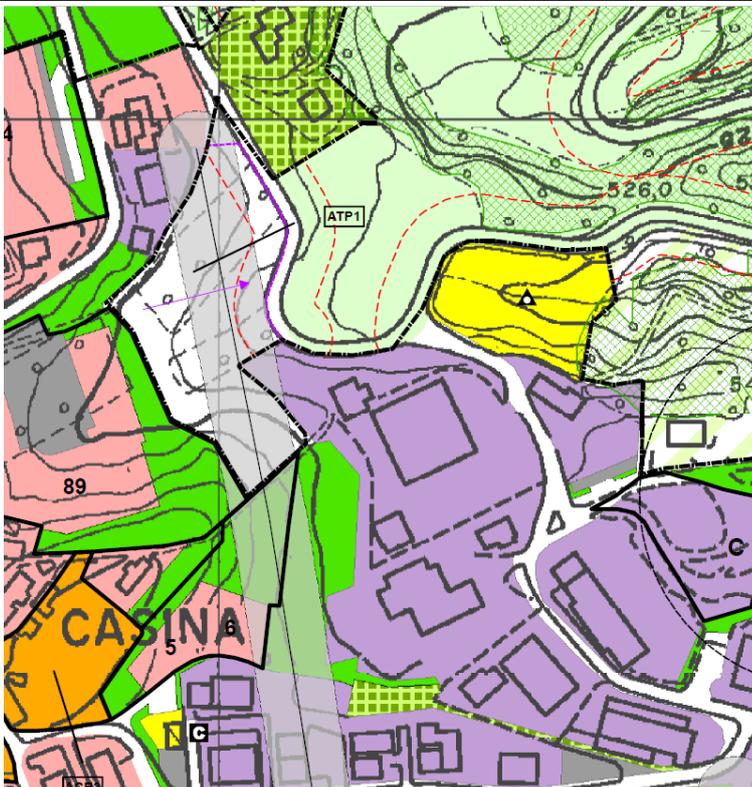
AGGIORNAMENTO

PROGETTO: Piano particolareggiato AMBITO Territoriale Produttivo ATP1

Sito in Via Don Pasquino Borghi – Fg. 52, Mapp. 9-37-38 – Comune di Casina (RE)

11R

TITOLO: RELAZIONE TECNICA GENERALE.



1. OGGETTO -----	3
1.1 SISTEMAZIONI AMBIENTALI.....	3
1.2 SISTEMAZIONI AREE VERDI DI CESSIONE-----	4
2. OBIETTIVI DEL PIANO-----	4
3. INQUADRAMENTO GENERALE-----	5
3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE-----	5
3.2 INQUADRAMENTO CATASTALE-----	6
3.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO-----	6
4. DATI GENERALI PIANO PARTICOLAREGGIATO-----	7
4.1 AREE DI CESSIONE-----	7
4.2 PROPOSTA DI INTITOLARE IL PIAZZALE DI CESSIONE A FILIPPI ANGELO-----	7
4.3 SERVITU' DI ACCESSO E PASSAGGIO CARRABILE AL MAPPALÉ	
AGRICOLO 319 DEL FG. 52 COMUNE DI CASINA-----	8
4.4 DISTANZE DEI FUTURI EDIFICI DALLA LINEA ELETTRICA A MEDIA T.-----	8
4.5 CALCOLO DELLA SUPERIFICE PERMEABILE-----	9
5. ACCESSIBILITA' E MOBILITA' VEICOLARE-----	9
5.1 Stratigrafia del nuovo corpo stradale di accesso all'ATP1-----	9
6. SISTEMAZIONE AREA VERDE-----	10
7. RETI TECNOLOGICHE-----	10
7.1 Reti fognarie acque bianche e nere-----	10
7.2 Rete di distribuzione gas e acqua-----	10
7.3 Rete di distribuzione energia elettrica-----	11
7.4 Rete di distribuzione TELEFONICA-----	11

AMBITO ATP1 = AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC.

Per Ambito si intende una parte del territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri ed a obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

1. OGGETTO

Oggetto della presente relazione è la richiesta di approvazione de Piano Particolareggiato di iniziativa privata in ZONA AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA DA REGOLARE CON IL POC; da attuarsi in Casina Via Don P. Borghi snc, in confine con l'aera artigianale esistente ed accesso diretto dall'ex S.S. 63.

Le ditte promotrici della presente richiesta di approvazione sono: Fabio Filippi, Guidetti Daniela e Marco Filippi.

1.1 SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Grazie a recenti opere di pulizia ambientale il mappale 37, da parecchi anni occupato da baracche abusive, materiale da costruzione raffazzonato, pezzi di plastica, tubi, reti metalliche, detriti, addirittura un'autovettura ed altro materiale incongruo, nel mese di settembre 2021 è stato pulito come da documentazione fotografica in parte sotto riportata. Tutto il materiale inadeguato è stato portato nelle discariche autorizzate. La documentazione fotografica completa della sistemazione ambientale è in possesso del progettista.

Foto scattata nella tarda primavera 2021. Dietro al palo Enel in c.a. sono ben visibili tre baracche abusive. La montagnola intorno al palo nascondeva decine di metri cubi di detriti di ogni genere



Nella pagina precedente, fotografia scattata nel sett. 2021. L' area è stata tutta risanata e pulita, le baracche sono state smontate e portate in discarica assieme ai metri cubi di detriti nascosti intorno al palo ed in molti altri punti dell'area.

L'ingresso di Casina dalla ex S.S. 63 ora si presenta decisamente più decoroso.



Molti cittadini hanno espresso il loro plauso per le sistemazioni ambientali eseguite.

1.2 SISTEMAZIONI AREE VERDI DI CESSIONE.

Durante la sistemazione del mappale 37 si è già provveduto anche alla sistemazione del verde lungo la scarpata del mappale 9 in adiacenza alla ex SS63 rappresentato nella TAV 5 come verde di cessione per una superficie di mq 203, sono stati tolti i rovi, le razze e le piante più brutte, lasciando gli aceri campestri e due olmi come rappresentato nella TAV. 4.

Nei prossimi mesi attraverso le mani di esperti agricoltori si provvederà anche alla sistemazione dell'area verde nel mappale 38 per un totale di mq 848.

2. OBIETTIVI DEL PIANO

L'ultimo ampliamento dell'area artigianale di Casina è avvenuto nel lontano 1996, da allora sono passati ben 25 anni e nel paese non c'è stata più nessuna iniziativa di sviluppo artigianale degna di nota.

In questo quarto di secolo il comune di Casina ha perso purtroppo aziende importanti come le Termomeccanica Giangolini (con circa 70 dipendenti), trasferita nel frattempo a Felina dove ha

travato area sufficiente per lo sviluppo della propria attività. Anche la FAEF (Filippi Angelo e figli) ha chiuso il suo punto di vendita a Casina, mentre la VETRORESINA EMILIANA ha chiuso definitivamente i battenti.

Altre importanti aziende della montagna come ELETTRIC80 spa di Viano hanno trovato l'area necessaria per la propria attività pronta nel vicino comune di Carpineti, qui ELETTRIC80 sta costruendo un moderno stabilimento nel quale lavoreranno una sessantina di persone.

Con lo sviluppo dell'ATP1 si spera di bloccare l'emorragia di aziende nel territorio comunale e di riprendere lo sviluppo artigianale del paese.

Lo scopo della presentazione del Piano è quello di tener vivo il paese e di dare opportunità lavorative ad artigiani ed eventuali imprenditori della montagna che preferiscono lavorare e vivere in paese senza dover essere costretti ad emigrare o viaggiare tutti i giorni.

Tale area offre le caratteristiche necessarie per la crescita di aziende medio piccole ed allo stesso tempo si inserisce bene nel contesto con le altre attività di servizio già presenti nell'area artigianale posta in adiacenza ed in continuità con l'ATP1.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

3.1 Inquadramento territoriale

L'ambito ATP1 è posto a Est dell'abitato di Casina in continuità con l'area artigianale esistente.



Ortofoto. I mappali 9, 37 e 38, contornati di blu, sono interessati all'ATP1.

A Sud ed Est del mappale 38 i capannoni dell'area artigianale di Casina.

3.2 Inquadramento catastale.

I mappali 9, 37 e 38 del foglio 52 costituiscono l'ambito ATP1 sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Casina (RE) e sono così suddivisi.

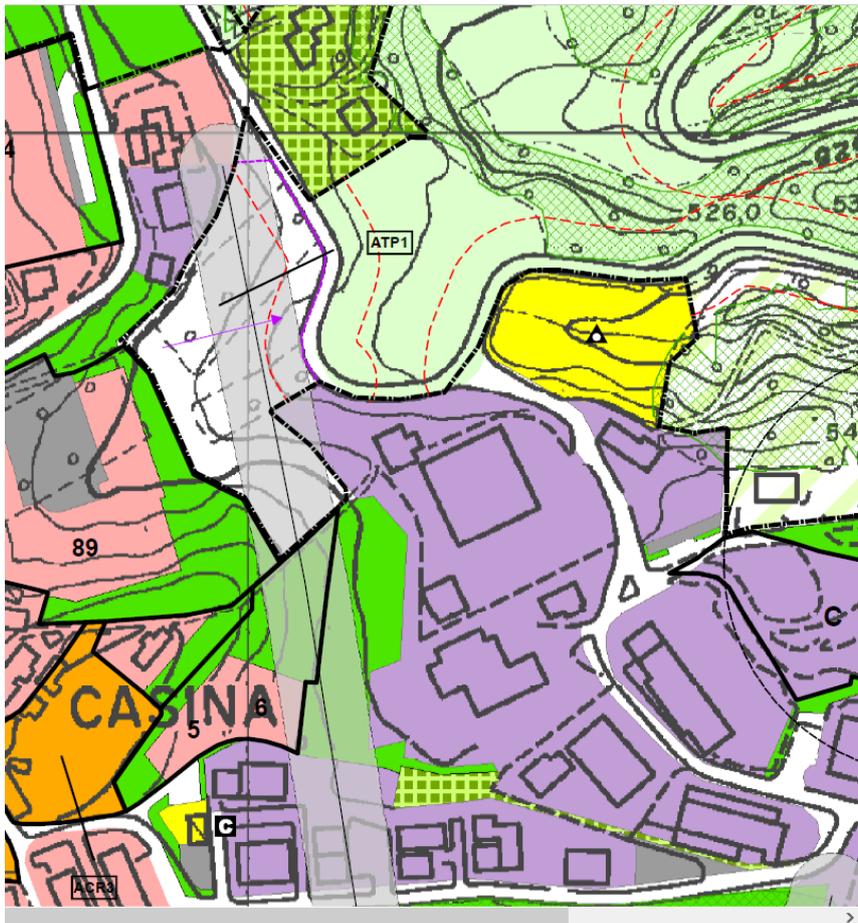
Foglio 52 mappale 9 di mq 6.231 di proprietà di Fabio Filippi (usufruttuario) e Marco Filippi (nuda proprietà).

Foglio 52 mappale 37 di mq 1.687 di proprietà di Fabio Filippi (Decreto di Trasferimento Rep. 753. Cod. 83.21 del 20 giugno 2021).

Foglio 52 mappale 38 di mq. 2.544 di proprietà di Guidetti Daniela.

3.3 Inquadramento urbanistico.

I mappali 9, 37 e 38 fanno parte dell'Ambito ATP1 ambito di trasformazione per insediamenti a prevalente funzione produttiva da regolare con POC. Articolo 35.1 Norme edilizie ed urbanistiche VOL. P1 RUE adottato con D.C. n. 34 del 28-03-2011.



Ambito ATP1 - Estratto della Tav. P3.1 - 2ª VARIANTE. Pianificazione del territorio consolidato – CAPOLUOGO- in viola, l'attuale area artigianale.

4. DATI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

La superficie catastale dei tre mappali 9, 37 e 38 risulta di mq 10.462.

Come rappresentato nella Tav. 2 di rilievo e come riportato nella Tav. 5, **circa 165 mq di superficie del mappale 9, sono stati occupati nel tempo dalla sede stradale della ex S.S. 63**; per cui la superficie dell'Ambito risulta ora di **mq. 10.297#**

Il presente progetto prevede la suddivisione del comparto ATP1 in tre lotti, come già illustrato nella bozza della manifestazione di Interesse inviata via PEC il 13/03/2021 al comune di Casina.

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 1044. Il piazzale è adibito a spazio di manovra automezzi pesanti, parcheggio autovetture ed accesso ai lotti dell'ATP1. Si prevede inoltre la cessione dell'area verde pari a mq. $(203 + 848) = 1051\text{mq}$ $>1029\text{mq} = 10\%$ della S.T.

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 nel rispetto degli indici di piano

4.2 PROPOSTA DI INTITOLARE IL PIAZZALE DI CESSIONE A FILIPPI ANGELO

A sommo parere dello scrivente, un paese di medie dimensioni come Casina dove tutti si conoscono, con l'intitolazione delle strade deve principalmente ricordare i propri paesani che hanno contribuito con il proprio lavoro alla crescita e allo sviluppo della nostra comunità, in tal modo si dà anche modo ai giovani di apprezzare di più la storia locale e le proprie origini.

Con la presente si propone di intitolare il nuovo piazzale di parcheggio a Filippi Angelo già vicesindaco di Casina, artigiano per un'intera vita ed artefice della vecchia area artigianale, fortemente impegnato nella seconda metà del secolo scorso per lo sviluppo e la crescita di Casina.

4.3 SERVITU' DI ACCESSO E PASSAGGIO CARRABILE AL MAPPALE AGRICOLO 319 DEL FG. 52 COMUNE DI CASINA.

Attualmente si accede al mappale agricolo 319 del fg. 52 transitando con i mezzi agricoli attraverso i mappali 37 e 38. Con il piano particolareggiato proposto viene notevolmente delimitata e ristretta l'area di accesso per la lavorazione agricola del mappale 319 pur rimanendo in essere la servitù di passaggio già presente in rogiti. I mezzi agricoli diretti al mappale 319 continueranno ad accedere dall'ex S.S 63 come adesso transitando nel mappale 37 e poi 38 ma rimanendo vicini al confine con il mappale 39. Il progetto prevede nell'area di cessione adibita a parcheggi e spazio di manovra, di mantenere la servitù di passaggio in una striscia in confine con il mappale 39 avente larghezza di circa mt 6.

Tale striscia adibita a spazio di manovra per parcheggio autovetture, sarà utilizzata per pochissime volte all'anno dall'agricoltore che coltiva il mappale 319, per il resto sarà sempre libera per le manovre di parcheggio e per il deposito bidoni della spazzatura.

Come indicato nella tavola n. 5 di progetto, la striscia gravata dalla servitù di passaggio, quando entra nel lotto 1 diventa superficie permeabile privata, e presenta una larghezza media di 7 metri in confine con il mappale 37 per poi immettersi nell'area verde di cessione fino all'accesso nel mappale 319 dove resta l'attuale entrata avente una larghezza di circa 10 metri.

4.4 DISTANZE DEI FUTURI EDIFICI DALLA LINEA ELETTRICA A MEDIA TENSIONE.

Le eventuali nuove costruzioni dovranno distare dalla linea elettrica in media tensione transitante nell'ATP1 ad una distanza di soli tre metri se la permanenza delle persone in azienda non è superiore alle quattro ore giornaliere, altrimenti se la permanenza dei lavoratori è superiore alle quattro ore giornaliere è necessaria una distanza dell'immobile di metri sette.

Nel caso ci sia uno spigolo dell'immobile a distanza inferiore a 7 metri rispetto alla linea a media tensione, si consiglia di utilizzare tale parte di edificio come deposito merci, servizi igienici o in un modo che la presenza del lavoratore sia con certezza inferiore alle 4 ore giornaliere.

Nel caso invece si decidesse di far cordare ad Enel la linea elettrica, non è necessaria mantenere nessuna distanza. Il costo attuale della cordatura è di circa 3.500€ da palo a palo.

I futuri proprietari dei lotti, al momento della presentazione dei loro progetti, decideranno se cordare la linea elettrica o mantenere con l'immobile la distanza regolamentare da essa.

4.5 CALCOLO DELLA SUPERFICIE PERMEABILE.

La superficie territoriale dall'ATP1 è di circa (10297 mq – 1044 mq di area per il piazzale di cessione pubblica.) = 9.253mq#

La superficie territoriale sulla quale calcolare l'area permeabile è quindi pari a $9.253 \text{ mq} \times 0,30 = \text{mq} 2.775,9$.

Nella tavola 5 sono state individuate superfici permeabili pari a $\text{mq}: (789 + 282 + 801 + 198 + 848 + 203) = \text{mq} 3.121 > 2.776 \text{mq}$.

Eventuali modifiche in diminuzione di superficie permeabile verranno portate avanti in sede di progettazione esecutiva, mantenendo sempre comunque una superficie permeabile complessiva superiore a $\text{mq} 2.776,00$

5. ACCESSIBILITA' E MOBILITA VEICOLARE.

L'area che costituisce l'ambito ATP1 è facilmente raggiungibile dall'ex. S.S. 63 con qualunque tipo di automezzo pesante ed autoarticolato.

L'accessibilità al comparto viene garantita dalla nuova viabilità di accesso studiata per sfruttare al massimo l'accesso già esistente dalla EX S.S. 63, ora via Don P. Borghi.

L'accessibilità con qualunque tipo di automezzo al nuovo ATP1 è sicuramente migliore e più agevole rispetto all'attuale accesso in salita di via Prampolini che conduce all'area artigianale esistente.

5.1 Stratigrafia del nuovo corpo stradale di accesso all'ATP1.

La stratigrafia dell'area di cessione di ingresso all'ATP1 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.

6. SISTEMAZIONE AREA VERDE.

L'area verde di maggior dimensione viene ubicata in zona incolta dove attualmente è presente una ricca vegetazione spontanea di piante autoctone: olmi, aceri campestri ed altre essenze autoctone.

Il progetto prevede la pulizia dell'attuale area eliminando le razze, i rovi e le piante meno belle. Gli alberi più belli verranno mantenuti e curati. Si prevede di mantenere in piedi alberi di medio fusto ogni 80/100 mq di superficie verde.

Durante la sistemazione del mappale 37 si è già provveduto anche alla sistemazione del verde lungo la scarpata del mappale 9 in adiacenza alla ex SS63 rappresentato nella TAV 5 come verde di cessione per una superficie di mq 203, sono stati tolti i rovi, le razze e le piante più brutte, lasciando gli aceri campestri e due olmi come rappresentato nella TAV. 4.

7. RETI TECNOLOGICHE.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei tre 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

In zona non esiste la rete delle acque bianche e nelle fognature esistenti le 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 2. Il progetto prevede solo la posa in opera di tubi fognari Ø 200 che collegheranno le future fognature dei capannoni 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 la ex S.S. 63, sotto il mappale 249 e precisamente dietro agli attuali contenitori IREN di raccolta carta e plastica. 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 da Iren prevede che lo scavo venga realizzato a cura dei committenti mentre la posa delle tubazioni sarà eseguita direttamente dai tecnici IREN 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 concordata 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 posizionata davanti al SIGMA è in grado di erogare energia per ancora 100kW che si ritiene sufficiente per le opere 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.

La presente relazione è composta di n. 11 pagine.

Casina lì 20/09/2021

Il progettista
Ing. Fabio FILIPPI