

COMUNE DI CASINA (RE)

DR. ING. FABIO FILIPPI - STUDIO TECNICO
via Don Pasquino Borghi n. 2, CASINA
tel. e fax: 0522609766
email: fabiofilippi@libero.it
C.F. FLFFBA57B05B967G
Partita IVA: 01083900355
Collaboratore: Geom. CREMASCHI PATRICK

PROGETTISTA e D.L.
Ing. Fabio Filippi

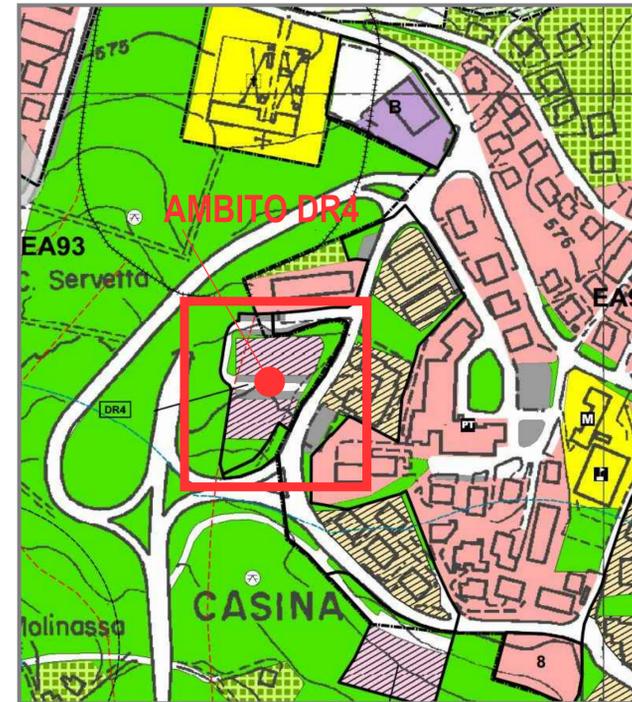
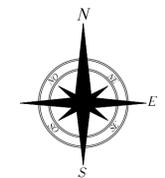
COMMITTENTI: Guidetti Daniela
(Fig. 39 Part.556,723,726,728)
Stano Giuseppe
(Fig. 39 Part.315,451,454,455,487,675,
677,732,746,747,748,749)

SCALA
1:500;
DATA
05/11/2021
agg.1 06/12/2021

PROGETTO: Proposta di accordo operativo DR4 ZONA RESIDENZIALE DI
ESPANSIONE sito in Via Aldo Moro Fig. 39 Comune di Casina (RE)

3

TITOLO
Stralcio PSC vigente - Scheda Normativa di Ambito- ORTOFOTO

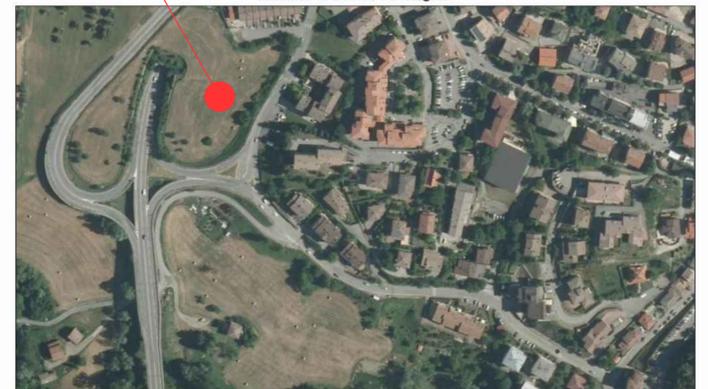


Sub ambiti di espansione residenziale del vigente PRG
confermati soggetti a PUA (DR) (Art. 103.1)

ESTRATTO DI PSC VIGENTE

AMBITO DR4

Ortofoto in Emilia-Romagna



ORTOFOTO

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



CASINA CAPOLUOGO - DR4

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

DR 4	AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFERMATO
Localizzazione	Casina Capoluogo - settore nord - occidentale dell'abitato
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 5.500 mq. Sup. Coperta = 0 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato perurbano del capoluogo, limitrofo a tessuti consolidati di recente impianto e previsto a zona residenziale di espansione nel vigente PRG. È caratterizzato da terreni con pendenze oscillanti tra 10 e 15%, declinanti in direttrice sud, da trasformare ad usi residenziali e verde per il completamento del tessuto abitativo
b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche	
Carta geomorfologica e del dissesto	Area di versante appartenente ad una paleosuperficie terrazzata attribuibile ad un sistema morfoclimatico perigliale; presenza di un esteso deposito di versante s.l.. Assenza di vincoli correlati a dissesti con presenza di depositi di versante
Geolitologia	Areniti prevalenti alterate e fratturate a buone caratteristiche geotecniche. Coperture quaternarie a medio basso grado di consistenza di modesto spessore; lo spessore di detto deposito è da verificarsi in fase esecutiva.
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL.
2) OBIETTIVI SOCIALI	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nel capoluogo comunale	
3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
<ul style="list-style-type: none"> Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST 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, non quantificabile all'attuale stadio della pianificazione, dell'ambito a prevalente funzione produttiva ATP1 ed alle funzioni commerciali. Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica della SS 63. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti limitrofi 	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico-ambientale	

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

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none"> Indagini geognostiche per lo spessore 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 dei versanti.
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini con massimo 4 alloggi. 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 nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. È prescritto l'uso di materiali e tecnologie costruttive atte a conseguire il più favorevole impatto con l'ambiente naturale e ciò anche in relazione alla particolare ubicazione dell'insediamento a ridosso di una linea di crinale che domina tutto l'abitato del Capoluogo. Lo schema di viabilità e dei parcheggi pubblici ed il posizionamento delle aree di verde pubblico urbanizzati sulla tavola del P.S.C. è vincolante.
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile max	SU costruibile max confermata dal PRG vigente = mq 1.000 corrispondente ad un V = 2.997 MC
IF max	IF = 1,12 mc/mq (definita nel PRG vigente)
H max	H = 10,50 ml (definita nel PRG vigente)
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.000 mq di SU per 10 alloggi (con 100 mq/SU alloggio). (Ab. teorici con 37 mq/ab = 27). In sede di PUA potrà essere ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% della SU costruibile.
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; di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Reperimento di aree di U1 e U2 vedi art.13.06 del PRG vigente Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST)

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

Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	<ul style="list-style-type: none"> da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazioni 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; In fase di POC si dovrà effettuare la valutazione di clima acustico al fine di prevedere gli impatti sull'ambito derivanti dal traffico presente sulla SS 63 "Valico del Cerreto" e sull'incrocio, utile a definire le conseguenti opere di mitigazione.
---	---

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)

