

COMUNE DI CASINA

ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522/609766

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

Giuseppe Stano

DATA

05-11-2021

AGGIORNAMENTO

PROGETTO: Piano particolareggiato DR4 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

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

13R

TITOLO: NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO.

DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA.
COSTRUTTIVI.

PARTICOLARI
SCHEDA TECNICA.



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

OGGETTO

Oggetto della presente relazione è la richiesta di approvazione de 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.

Le ditte promotrici della presente richiesta di approvazione sono: Guidetti Daniela e Stano Giuseppe.

NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

1. Applicazione delle norme.

La presente normativa trova applicazione nell'ambito degli interventi esecutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa privata DR4 nel Capoluogo di Casina (R.E.) in Via Aldo Moro.

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.

L'elenco delle tavole progettuali e delle relazioni tecniche è riportato nella Tav. 20

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI

TAV. 1: ELENCO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

TAV. 2: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLE PROPRIETA' - STRALCIO CTR

TAV.3: STRALCIO – PSC VIGENTE e ORTOFOTO

TAV.4: STATO DI FATTO PLANIMETRICO ED ALTIMETRICO AMBITO DR4

TAV. 5: PLANIMETRIA DI PROGETTO IN SCALA 1:500 SUPERFICI E NUMERAZIONE DEI LOTTI. SCHEMA DELLE RECINZIONI. INDICAZIONE DELLE SUPERFICI PERMEABILI;

(TAV.5.1) VERDE PUBBLICO

TAV. 6: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI VISTA.

TAV. 7: SEZIONI E PROFILI DI PROGETTO

8: SCHEMA IMPIANTI:

(TAV 8.1), FOGNATURE

(TAV 8.2), TELEFONO

(TAV 8.3), ACQUA GAS

(TAV8.4), LINEA ELETTRICA

(TAV8.5). PUBBLICA ILLUMINAZIONE

TAV. 9; RAPPRESENTAZIONI PROSPETTICHE TRIDIMENSIONALI

TAV. 10: ZONIZZAZIONE E REGIME DI PROPRIETA'

ELENCO DEGLI ELABORATI DESCRITTIVI

TAV. 11R: RELAZIONE TECNICA GENERALE

TAV. 12R: RELAZIONE GEOLOGICA - IDROGEOLOGIA – STABILITA' DELL'AREA.

TAV. 13R: NORME URBANISTICHE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO.
DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA. PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV. 14R VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE
VALSAT

TAV. 15R DICHIARAZIONI ANTIMAFIA - DOCUMENTI DEI COMMITTENTI.

TAV. 16R: SCHEMA DI CONVENZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA
CRONOPROGRAMMA.

TAV. 17R: PROCURA SPECIALE.

TAV. 18 R: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO - ACCORDO OPERATIVO- COPIA
BONIFICO

TAV. 19R: RELAZIONE FINANZIARIA

2. Attuazione del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato ha una validità di 10 (dieci) anni a partire dalla data di sottoscrizione e stipula della convenzione urbanistica attuativa del piano da stipularsi con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla legge Regionale 47/78 e s.m.

Esso potrà essere sottoposto a varianti sostanziali solo le stesse saranno compatibili con le normative vigenti al momento della loro presentazione.

Gli strumenti attuativi del Piano particolareggiato sono:

- Permesso di costruire inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Permesso di costruire per la costruzione dei fabbricati da realizzare.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione dovrà essere preliminare rispetto a quello dei fabbricati.

La realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'insediamento deve essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati; è consentita però la presentazione della domanda di qualsiasi titolo abilitativo relativo ai fabbricati a seguito della stipula della convenzione urbanistica.

Gli interventi edificatori previsti all'interno della variante al Piano Particolareggiato potranno essere posti in attuazione per lotti come specificato dalle presenti norme.

L'attuazione del piano avverrà in ogni caso nel rispetto delle normative vigenti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli enti coinvolti e nel Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia.

3 – Parametri edilizi ed urbanistici

L'utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area di Piano in oggetto è regolata dai parametri indicati nel presente articolo e, per quanto non specificato, come previsto dalle N.T.A. del Comune di Casina.

L'area oggetto di intervento risulta classificata DR4 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DA REGOLARE CON IL POC.

L'ambito comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

Superficie Territoriale: St mq. 5.582,45

Superficie Permeabile: SP min. 50 % della ST

Superficie Utile: SU costruibile max. mq 1.000 corrispondenti ad un volume V di 2.997 mc.

Superficie Complementare = 200mq: In sede di PUA è ammessa la realizzazione di usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% della SU costruibile

Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,12 MC/MQ

Altezza massima: HMAX = 10,50 MT.

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima: L'ambito è destinato ad usi residenziali con capacità insediativa massima di 1000mq di SU per 10 alloggi (con 100 mq/SU alloggio) (ab. Teorici con 37 mq/ab = 27.

Visuale libera: VL > 0,5

Distanza dai confini: D1 dal confine = 5 mt

Per quanto riguarda la tipologia di pavimentazioni da utilizzare all'interno dei lotti si precisa quanto segue:

- per strade, possibilità di utilizzare materiali impermeabili;
- per parcheggi autovetture: previsto l'utilizzo di materiali drenanti.

Per maggiori dettagli e per gli USI si veda la relativa scheda tecnica allegata alla Tav. 3 e l'articolo 34.2 del Regolamento Urbanistico Edilizio 3996 R.U.E.

Il presente progetto prevede la suddivisione del comparto DR4 in cinque lotti, come già proposto nelle manifestazioni di Interesse inviata via PEC nel Sett./2018 al comune di Casina e come meglio rappresentato nella Tav. 5.

Il n° dei lotti, le loro dimensioni, le superfici degli immobili in esso rappresentati ed il 20% delle eventuali superfici complementari possono variare in base alle necessità degli acquirenti, ma sempre nel rispetto degli indici di piano. Le superfici utili sono trasportabili da un lotto all'altro sempre nel rispetto degli indici complessivi di piano.

I progetti esecutivi degli immobili con le relative aree verdi ed i parcheggi Pu1 verranno presentati al momento della presentazione dei PDC.

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

A fianco del DR4 resta un polmone verde di oltre tremila mq di proprietà dei committenti.

3.1 PARCHEGGI

Come rappresentato nella Tavola 5 i parcheggi, le aree di manovra e la viabilità hanno una superficie totale di mq. 887,39 ai quali si sommano 340,41 mq di marciapiedi.

Ai 1.227,80 mq di cui sopra, si somma 337.50 mq di area parcheggio, considerando 27 mq di parcheggio per ogni 100mq di superficie utile, corrispondono ad una superficie utile costruibile di 1250 superiore ai 1000 mq massimi di superficie utile più 200 mq di superficie complementare.

Eventuali casi particolari verranno esaminati in sede di rilascio dei permessi di costruzione.

3.2 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

3.3 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.

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

Pagine 102, 103 e 104 del Regolamento Edilizio Urbanistico: 3996 R.U.E. - Comune di CASINA

Art. 34.2 – Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale (DR)

1. Corrispondono agli ambiti per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale regolamentati delle norme di PSC e dalle relative Schede d'ambito.

2. Si articolano nei seguenti sub-ambiti:

a) Sub ambiti di espansione residenziale del vigente PRG confermati (siglatura DR e retino rigato a fondo rosa)

b) Sub ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale soggetti a PUA (siglatura DR e retino a rigatura rossa su sfondo bianco)

3. In particolare le dotazioni territoriali ed ecologico - ambientali minime sono quelle definite al Capo IV° del RUE con un minimo assoluto di:

a) Pp = 27 MQ/100 MQ di SU residenziale + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 23.3;

b) PU1 = 20 MQ/100 Mq di SC residenziale + 40 MQ/100 MQ di SC di eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, con un minimo comunque di un posto auto per alloggio;

c) Aree di U1 a verde pubblico = minimo 15 MQ/37 MQ di SC edificabile;

d) Aree di U2 = come da accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e convenzioni attuative.

4. *Prescrizioni particolari*

In sede di POC l'Amministrazione Comunale potrà definire le quote di edilizia sociale da sottoporre a regime di edilizia convenzionata.

Gli ambiti DR si attuano attraverso la predisposizione di un progetto unitario 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.

Il POC può individuare all'interno degli ambiti, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito di trasformazione in stralci funzionali. In tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi, da approvare contestualmente al POC.

Il POC può inoltre modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse pubblico, previa stipula di accordi ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, i perimetri delle aree di trasformazione DR; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiranno variante del PSC se:

- la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;

- trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute ad adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto

Nell'ambito dei perimetri di intervento, come sopra configurati, dovrà trovare applicazione il criterio della perequazione.

La definizione dei perimetri minimi di intervento non potrà prescindere dalla funzionalità delle parti dell'ambito di PSC di volta in volta poste in attuazione.

Accesso ai lotti

La posizione dell'area di intervento colloca i nuovi lotti in zona facilmente raggiungibile da Via Aldo Moro, utilizzando l'accesso pubblico esistente posizionato nel mappale 832, a sud delle villette a schiera costruite alla fine degli anni Settanta.

La posizione degli accessi carrai e pedonali ai lotti potrà essere modificata in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione con adeguate motivazioni, fatto salvo il rispetto dei criteri generali di impianto delle opere di urbanizzazione.

Recinzioni

È consentita la recinzione lungo il perimetro di ogni singolo lotto edificabile che delimita la superficie fondiaria con muretto in c.a. o cordolo e sovrastante rete metallica (H.max=2,00 mt).

Le recinzioni dovranno avere tutte la stessa tipologia costruttiva, lo stesso materiale e lo stesso disegno, curando maggiormente le recinzioni di accesso principale ai lotti che si affacciano sulla viabilità, esse in linea di massima rispecchieranno quanto illustrato nelle rappresentazioni prospettiche della Tav. 9.

Progettazioni architettoniche e tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste sono quelle degli insediamenti abitativi e commerciali/direzionali.

I fabbricati dovranno garantire di massima una corretta omogeneità e compatibilità stilistica, compositiva e volumetrica, nonché nell'uso dei materiali.

Progettazione impianti di pubblica illuminazione

Rete di illuminazione pubblica

La rete di pubblica illuminazione sarà alimentata da contatore Enel esistente posizionato a fianco del nuovo quadro di comando installato nel piazzale di ingresso a fianco dei parcheggi.

La rete inerente all'illuminazione pubblica è stata progettata considerando che la strada verrà illuminata da pali di altezza pari a 5,8 – 7,8 metri (variabile da 5 a 5 m fuori terra) dotati di lampade a led. Gli apparecchi illuminanti saranno installati su testapalo e/o sbracci.

I pali, come illustrato nella TAV. 5, saranno dotati di lampade a led per risparmio energetico di ultima generazione.

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.

Nella relazione finanziaria, Tav. 19R sono trascritte, su indicazione di un esperto nel settore, tutte le voci necessarie per dare un impianto di pubblica illuminazione finito a perfetta regola d'arte e rispondente alle leggi sugli impianti di pubblica illuminazione.

Nella TAV. 8 viene rappresentato lo schema di montaggio dei pali di pubblica illuminazione.

4 – Articolazione in lotti

La realizzazione degli interventi privati è prevista dal PP nell'ambito di lotti individuati all'interno della superficie fondiaria come evidenziato nella TAV.5 del piano

5 - Modifiche al Piano Particolareggiato

Sono da considerarsi modifiche al Piano Particolareggiato le variazioni poco rilevanti alle opere di urbanizzazione che non incidono significativamente sull'impostazione generale del P.P., mantenendone sostanzialmente invariate le caratteristiche del piano stesso.

Eventuali modifiche al P.P, come di seguito regolamentate, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.

Le seguenti modifiche non costituiscono variante al Piano Particolareggiato:

- modifiche delle reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione;
- lievi modifiche delle opere di urbanizzazione primaria che non incidono sulla impostazione generale del piano;
- modifiche ai passi carrai di accesso ai lotti;
- variazioni e spostamento della SU da un lotto all'altro.
- Eventuali accorpamenti o divisioni di lotti.

Eventuali modifiche al piano che non costituiscono variante, verranno attuate attraverso il deposito degli elaborati aggiornati del piano, asseverati dal tecnico progettista del piano.

6- Servitù generiche

Ove si rendesse necessario in fase di progettazione esecutiva, per effetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e in particolare di impianti e reti tecnologiche, potranno essere istituite servitù perpetue di accesso e passaggio per pubblico servizio e utilizzo, tali comunque da non costituire pregiudizio per la fabbricabilità.

Per effetto di tali servitù reciproche, i proprietari dei lotti interessati dovranno sempre consentire l'accesso agli addetti degli Enti erogatori il servizio interessato, affinché possano essere eseguite operazioni di manutenzione e di riparazione degli impianti.

7- Sorveglianza dei lavori

Il Comune di Casina si riserva la facoltà di controllare lo svolgimento dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verificarne lo stato a spese del lottizzante. Il controllo dell'esecuzione corretta dei lavori e della rispondenza degli stessi al presente disciplinare sarà effettuato dai tecnici comunali e dai tecnici delle ditte che gestiscono i servizi a rete, per le proprie rispettive competenze.

Essi potranno verbalizzare il sopralluogo indicando: eventuali non conformità, eventuali ordini di modifica delle opere, eventuali ordini di sospensione lavori, nonché eventuali note riguardanti il metodo di esecuzione, la tenuta del cantiere e la segnaletica stradale presente.

Il Comune di Casina non procederà all'assunzione in carico delle opere se le stesse siano state eseguite in difformità di quanto indicato dal presente disciplinare.

I soggetti attuatori sono tenuti a produrre, a semplice richiesta del Comune o dagli enti preposti al controllo, idonea documentazione fotografica relativa alle opere di urbanizzazione ed ai particolari costruttivi.

8 – Collaudo delle opere

Il collaudo delle opere di urbanizzazione ad avvenuta loro esecuzione è affidato ad un tecnico proposto dal soggetto attuatore ed accettato dal Comune di Casina sulla base del curriculum, a spese dei soggetti attuatori.

9. DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA in merito al PUA

Il PUA in questione **non ricade**

- All'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e successive modificazioni
- All'interno degli ambiti "Nuclei Storici e Nuclei di Impianto Storico" e nelle "Strutture insediative storiche e Strutture insediative territoriali storiche non urbane" ovvero in ambito arre di tutela naturalistica o di particolare interesse paesaggistico – ambientale.

Il PUA in questione **ricade**

- All'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale
- In area dichiarata sismica di III^a categoria.

In merito al vincolo idrogeologico si precisa che nel 2016 in occasione degli scavi delle gallerie al Bocco lungo la S.S. 63, il comune di Casina con deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 05/05/2016 pubblicata l'11/05/2016 prot. 2080 prendeva atto della richiesta di riempimento dell'area DR4 fino a livello stradale con materiale proveniente dagli scavi delle gallerie.

In data 24/03/2017 con protocollo 1503 la Comunità Montana dell'Appennino Reggiano concedeva l'autorizzazione al riempimento e al livellamento dell'ambito DR4 fino a quota di via Aldo Moro, ma nel frattempo gli scavi in galleria erano terminati e quindi non si è dato seguito all'autorizzazione 1503 del 24/03/2017.

Il piano particolareggiato di progetto, da un punto di vista idrogeologico, risulta per l'idrogeologia del terreno molto meno gravoso rispetto al riempimento che si poteva eseguire grazie alla regolare autorizzazione poi non realizzata per carenza di materiale di recupero.

10. DATI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

La superficie catastale dei Foglio 39 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 = mq 5.744

In base alle misurazioni in cantiere attraverso strumentazione elettronica la reale superficie die lotti è pari a **mq. 5.582,45#**

Il presente progetto prevede la suddivisione del comparto DR4 in 5 lotti, come già illustrato nelle Manifestazione di Interesse inviate via PEC nel settembre 2018 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, ma sempre nel rispetto degli indici di piano.

I progetti esecutivi degli immobili con le relative aree verdi e di parcheggio verranno presentati in sede di presentazione dei PDC. Il piano particolareggiato non è vincolante, mentre il PDC è vincolante.

MATERIALI:

- Materiale per rilevato stradale, RICICLATO
- Compattato
- Misto cementato
- Pavimentazione in conglomerato bituminoso BINDER 0-25 mm
- Conglomerato bituminoso 0-9 mm
- Cordonato in cls
- Calcestruzzo di sottofondazione
- Calcestruzzo per fondazioni armate C $\frac{25}{30}$
- Ferri B450C
- Manto impermeabile

11.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 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
5. Rete di illuminazione pubblica

In zona non esiste la rete delle acque bianche e nelle fognature esistenti le acque bianche e nere vengono entrambe convogliate al depuratore Casina posizionato qualche centinaio di metri più a valle.

In base alla costruzione degli immobili eventuali spostamenti delle reti verranno decisi dai nuovi proprietari in accordo con IREN.

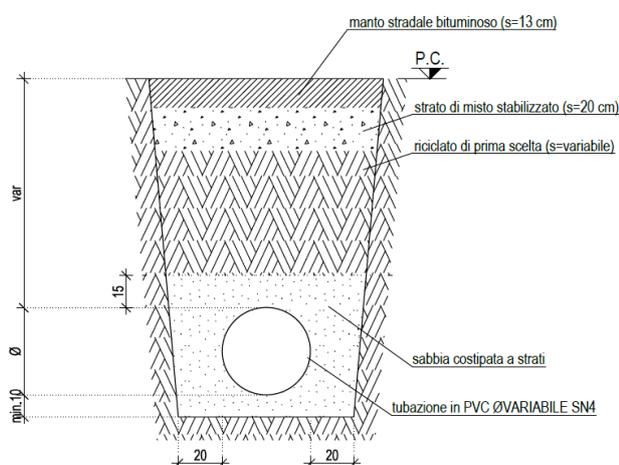
a. Reti fognarie acque bianche e nere

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 future fognature degli edifici alla rete fognaria esistente. Le domande di allacciamento saranno quindi presentate dai proprietari dei lotti al momento della presentazione dei progetti, eventuali spostamenti delle reti verranno decisi dai nuovi proprietari in accordo con IREN.

Di seguito particolare costruttivo per la posa della tubazione in PVC

SEZIONE TIPO TUBAZIONE PVC

(Scala 1:20)



b. 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 a lato di 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.

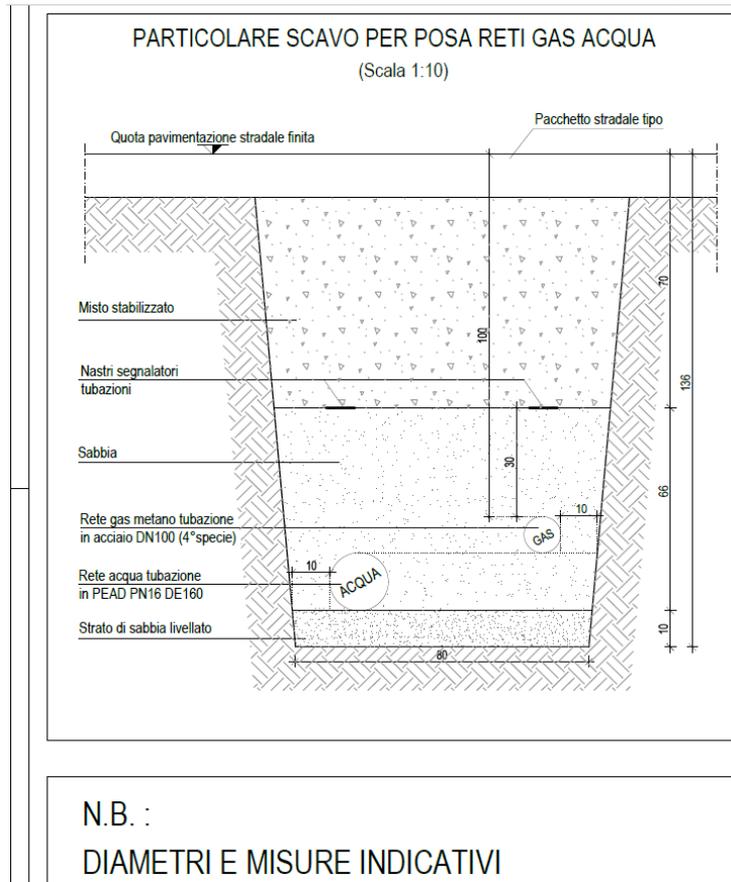
Il progetto di urbanizzazione come richiesto dai tecnici di Iren prevede che lo scavo venga realizzato a cura dei committenti mentre la posa delle tubazioni sarà eseguita direttamente dai tecnici IREN a spese dei committenti. Lo schema della rete acqua – gas è illustrato nella Tav. 8 dove viene indicato 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.

Sotto particolare costruttivo per la posa delle reti acqua e gas



c. Rete di distribuzione energia elettrica e.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ENEL, verrà collocata in apposita canalizzazione in PVC corrugato di sezione $\varnothing 125$ in base alle indicazioni che verranno fornite dai tecnici ENEL. In base ad informazioni ricevute dai tecnici ENEL, le cabine elettriche comunali presenti nella zona sono in grado di erogare energia per ancora 100kW che si ritiene sufficiente per le opere in progetto.

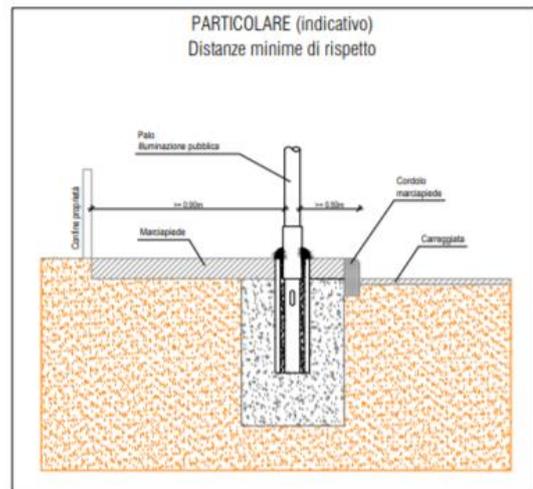
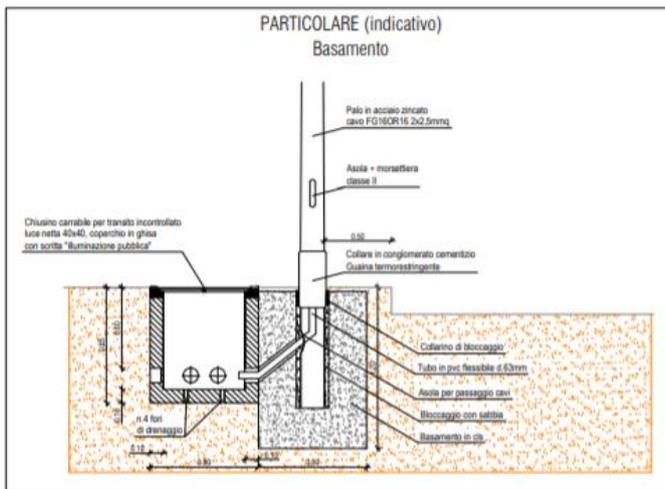
d. Rete pubblica illuminazione

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.

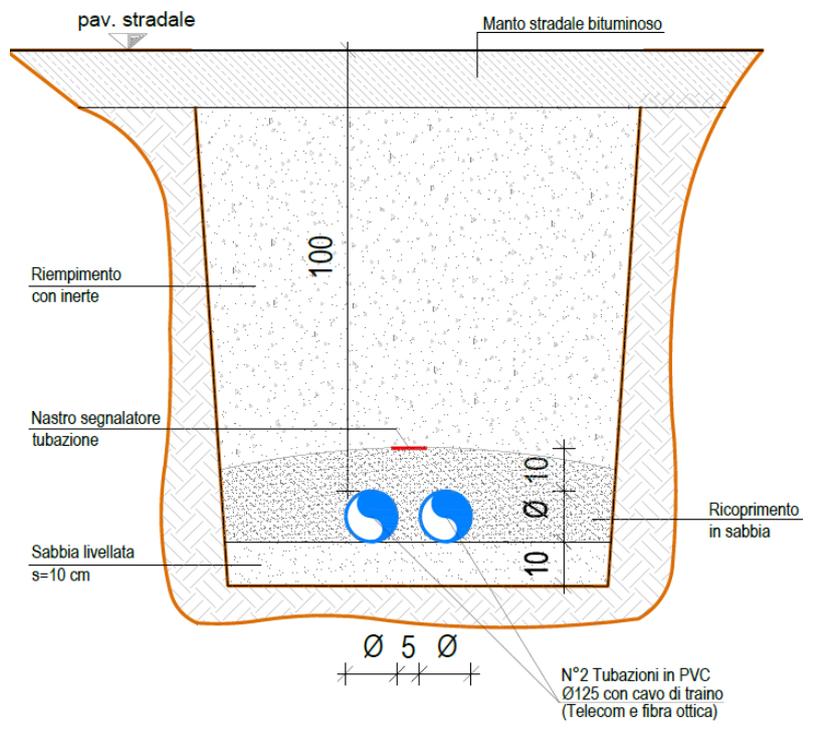


d. Rete di distribuzione telefonica

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.

Sotto particolare costruttivo per la posa della rete telefonica
RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA
Particolare scavo per interrimento polifere



Il progettista
Ing. Fabio FILIPPI

Nelle pagine seguenti la SCHEDA NORMATIVA RELATIVA ALL'AMBITO 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**



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 periurbano del capoluogo, limitrofo a tessuti consolidati di recente impianto e previsto a zona residenziale di espansione nel previgente 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 periglaciale; 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'	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico - ambientale	<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

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

	limitrofi
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, abbinata, 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 evidenziati sulla tavola del P.S.C. è vincolante.
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile max	SU costruibile max confermata dal PRG previgente = mq 1.000 corrispondente ad un V = 2.997 MC
IF max	IF = 1,12 mc/mq (definita nel PRG previgente)
H max	H = 10.50 ml (definita nel PRG previgente)
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

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

	<ul style="list-style-type: none">▪ Reperimento di aree di U1 e U2 vedi art.13.06 del PRG previgente▪ 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.▪ 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.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

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)

