

**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**  
Comuni di Baiso, Canossa, Casina, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia  
**SCHEDA NORMATIVA RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**  
COMUNE DI CASINA



CAPOLUOGO - AMBITO ATR17

ATR17

**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**  
Comuni di Baiso, Canossa, Casina, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia  
**SCHEDA NORMATIVA RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**  
COMUNE DI CASINA

<b>ATR 17</b>	AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC
<b>Localizzazione</b>	Località Capoluogo - estreme propaggini del settore occidentale dell'abitato
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>	
Superficie territoriale	ST = circa 1.900 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente a un tessuto consolidato residenziale su terreni con pendenza media oscillante tra 15 e 18°, declinante in direttrice sud. Ambito localizzato lungo la viabilità di livello comunale Via Dante Alighieri, da trasformare ad usi residenziali per il completamento del tessuto abitativo.
<b>b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche</b>	
Carta geomorfologica e del dissesto	Depositi di versante eluvio - colluviali che denotano spessori variabili tra 0,5 ÷ 2,5 m. A circa 150 m ad ovest e presente un dissesto, in stato di attività allungato in direttrice nord - sud che non interessa l'ambito in oggetto. Assenza di processi di dissesto, presenza di depositi di versante s.l.
Geolitologia	Areniti, areniti mariose e peliti sabbiose a stratificazione mal distinguibile per bioturbazione. L'assetto degli strati è a reggipoggio con immersione di 10 ÷ 18° a nord. Circa 100 m a nord ovest è presente una linea tettonica che si allunga in direttrice sud ovest - nord est. Orizzonte superficiale a medio basso grado di consistenza, di spessore compreso tra 2,0 e 2,8 m, seguito da litotipi litoidi fratturati ad elevata resistenza meccanica.
Vulnerabilità all'inquinamento	Il sottosuolo è costituito prevalentemente da litotipi arenitici pellici, ricoperti da materiali sciolti a media permeabilità, presenta vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio elevato. Ne consegue che negli interventi nelle fasi successive sarà da prevedere la realizzazione di opere con caratteristiche a garanzia di presidio ambientale, che evitino perdite e percolazioni ed impediscano l'infiltrazione e la diffusione di eventuali inquinanti nel sottosuolo.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL.
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica in ambito collinare	
<b>3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologica - ambientale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vicinanza alla strada comunale</li> <li>Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST</li> <li>Sistema idrico: Si dovrà 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. Verifica della tenuta idraulica della rete.</li> </ul>

ATR17

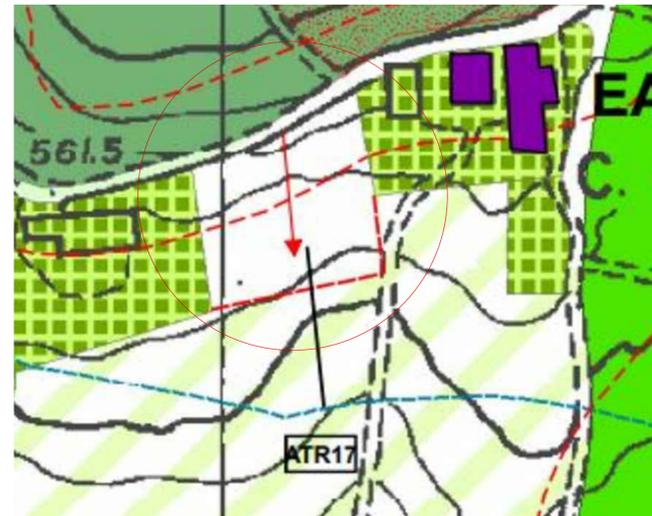
**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**  
Comuni di Baiso, Canossa, Casina, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia  
**SCHEDA NORMATIVA RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**  
COMUNE DI CASINA

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfregiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.</li> <li>Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato.</li> <li>Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.</li> </ul> <p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Indagini geognostiche per la valutazione degli spessori e variazioni laterale del grado di consistenza dei litotipi superficiali e valutazione delle soluzioni fondali adottabili; interventi di regimazione idraulica superficiale; adozione di materiali ad adeguato presidio ambientale per evitare inquinamenti delle acque sotterranee;</li> <li>per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica, approfondimenti di III° livello per cedimenti - densificazione in presenza di terreni proprietà geomeccaniche scadenti, per le verifiche di stabilità; zona di crinale valutazione amplificazione per effetti della topografia.</li> <li>In sede di formazione di POC e al fine dell'inserimento dell'ambito, dovrà essere effettuata una approfondita verifica della influenza rispetto alle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità. Dovranno, inoltre, essere esplicitate le eventuali opere necessarie per la stabilizzazione dei terreni, già effettuate o programmate. Tale analisi sarà effettuata sulla base delle metodologie definite dalla normativa vigente in materia tecnico geologica e sismica ed in coerenza con i criteri indicati all'art. 56, nonché dei contenuti della Del.G.R. n. 126/2002.</li> </ul>
<b>4) DIRETTIVE</b>	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra a valle. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire 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, alla vicinanza con un edificio vincolato e salvaguardando il verde alberato esistente.
<b>5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	SU costruibile max = 1.900 x 0,10 = 190 mq (Ab. teorici con 37 mq/ab = 5)
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC sulla base di un disegno urbanistico coordinato con le proprietà confinanti, avente lo scopo di ricercare le migliori soluzioni per la realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, del verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune, dei parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico da reperire in misura comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio

ATR17



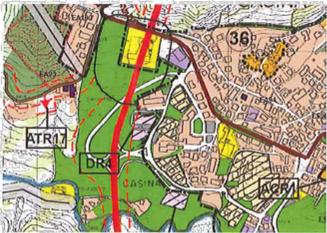
ESTRATTO DI RUE VIGENTE - AMBITO ART.17  
Scala 1:1000



**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO**  
Comuni di Baiso, Canossa, Casina, Vetto, Villa Minozzo  
Provincia di Reggio Emilia  
**SCHEDA NORMATIVA RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**  
COMUNE DI CASINA

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per la realizzazione massima di 2 alloggi da 100 mq di SU alloggio. 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%
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;</li> <li>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;</li> <li>di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.</li> <li>Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione.</li> <li>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.</li> <li>Sono prescrittive le "condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nelle schede di VAS</li> </ul>
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)



ATR17

3996 R.U.E. - Comune di CASINA - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

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.

**Art. 34.3 - Sub ambiti periferici di trasformazione per la nuova edificazione a prevalente funzione residenziale soggetti a convenzione attuativa (ATR)**

- Coincidono con aree inedificate di ridotte dimensioni intercluse o immediatamente contigue ai centri abitati principali per le quali il PSC persegue strategie di completamento, convenzionato dei tessuti edili a prevalente funzione residenziale ed obiettivi di riordino urbanistico-edilizio ed ambientale dei terreni liberi da edifici ma ormai sottratti ad una corretta ed efficace pratica agricola, tramite l'attivazione di interventi urbanizzativi ed edificatori coordinati e contestuali caratterizzati da bassi indici di edificabilità e da tipologie edilizie di contenuto impatto ambientale.
- Per detti ambiti, oltre al soddisfacimento del fabbisogno abitativo in tipologie edilizie di case singole e/o abinate su lotto di pertinenza esclusiva, si propone il reperimento di aree pubbliche e private per il miglioramento delle dotazioni di verde ed attrezzature collettive, la realizzazione delle reti tecnologiche e di opere di mitigazione degli impatti ambientali, la ricerca degli spazi necessari a dare continuità al sistema del verde e dei percorsi ciclopedonali secondo i criteri e le prescrizioni definite per ciascun ambito nelle Schede normative allegata alle norme del PSC.
- Modalità di attuazione**  
Gli ATR si attuano per intervento diretto convenzionato 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 e s.m.i., ovvero ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.; tali perimetri saranno determinati sulla base degli intenti edificatori dei proprietari compresi nell'ambito e della loro disponibilità a farsi carico della realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, a cedere al Comune le aree a verde pubblico, strade e parcheggi, ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di pubblico interesse, nonché a dar corso agli interventi edificatori sulla base di progetti unitari convenzionati a contenuto urbanistico ed edilizio con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in progetto.

- Funzioni ed usi ammessi**  
Sono quelli prevalentemente residenziali evidenziati per ciascun ambito nelle Schede normative allegata alle presenti norme, con facoltà del Comune di assentire in sede di POC, e senza che ciò costituisca variante al PSC, usi complementari e compatibili con la funzione residenziale che dovrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie utile costruibile.

- Parametri urbanistici ed edilizi**  
I progetti di intervento dovranno uniformarsi ai criteri di riassetto urbanistico-edilizio ed ambientale, alle quantità di superfici utili costruibili riportati nelle Schede normative, secondo il criterio della perequazione, ed osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

SM	Superficie minima di intervento	=	Perimetro di ambito come definito nel POC
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	Vedi schede normative d'ambito
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	Come risultante nel progetto unitario e

3996 R.U.E. - Comune di CASINA - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	comunque non superiore a 0,30 mq/mq
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	In rapporto agli usi come definito nel RUE e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio per gli usi residenziali
SP	Superficie permeabile	=	Vedi schede normative d'ambito e RUE
H	Altezza massima	=	2 piani fuori terra e vedi schede normative d'ambito
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze minime dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze minime dai confini di zona urbanistica	=	5 m e limiti di arretramento della edificazione dalle strade come definito nel RUE
D3	Distanze minime tra edifici	=	Da definire in sede di progetto unitario nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444

Proposta di accordo operativo ai sensi della L.R. 21 Dicembre 2017, n. 24 art. 38.

Geom. Danilo Predieri



**U.1**  
tavola QUADRO CONOSCITIVO - STATO DI FATTO:  
Schede di PSC; estratto di RUE; Estratto di Mappa Catastale

Committente sig. Valli Alfredo Maurizio	
Località Via Dante Alighieri 42034 Casina (RE)	
Riferimento catastale Fg.38 Mapp. 431	
Data Settembre 2021	
Scala Varia	
i Tecnici	Spazio riservato al comune