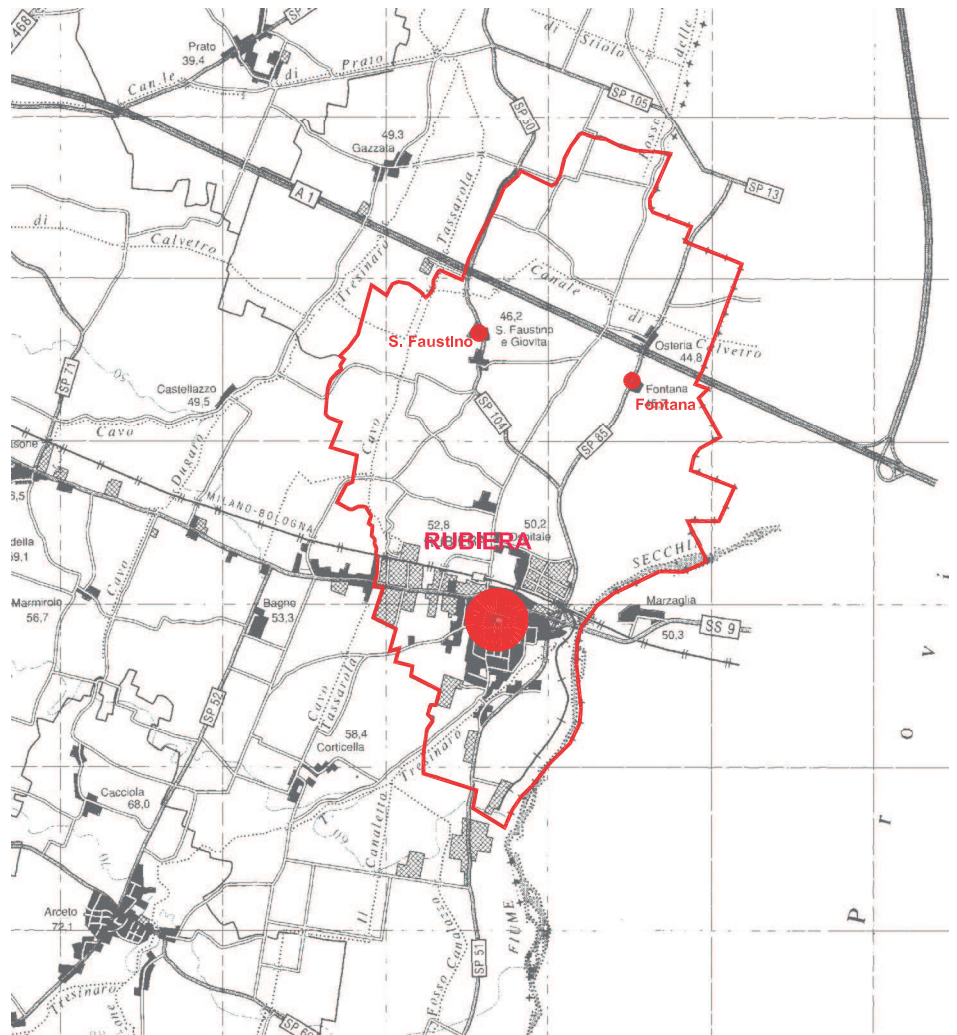


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI RUBIERA

PROSP

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

| | | | |
|----------|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Adozione | D.C. n° 12 del 08/04/2014 | Approvazione | D.C. n° 52 del 23/10/2017 |
|----------|---------------------------|--------------|---------------------------|

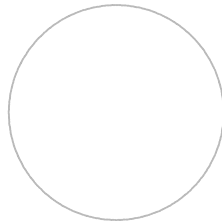
P2.1

Schede Norma/Vas relative agli ambiti di riqualificazione e di trasformazione

**Modificate in accoglimento delle
riserve ed osservazioni**



Direttore Tecnico
Urb. RAFFAELE GEROMETTA



Il Progettista
Arch. CARLO SANTACROCE

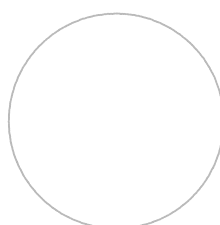


centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

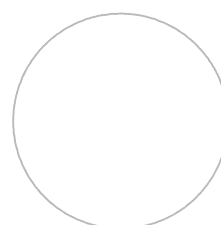
via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.-p.iva 00474840352



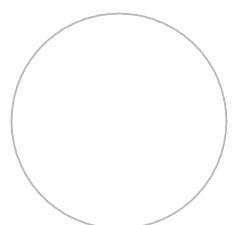
Il Progettista
Arch. ALDO CAITI



Il Sindaco



Il Segretario



| Ambito | Località |
|--|---------------------|
| Direttrici Residenziali - DR | |
| DR1 ex PP Nord 2 | Capoluogo |
| DR2 ex PP Centrale ENEL | Capoluogo |
| DR3 ex PP Paduli Sud | Capoluogo |
| DR4 ex PP Paduli Nord | Capoluogo |
| Ambiti di Integrazione Residenziale - AIR | |
| AIR1 ex conv via Bellini | Capoluogo |
| AIR2 | San Faustino |
| Ambiti di Riqualificazione Residenziale - ARR | |
| ARR1 ex CD Melli | Capoluogo |
| ARR2 ex B1 via della Resistenza | Capoluogo |
| ARR3 ex PRU 11 (sub comparto D) Stazione | Capoluogo |
| ARR4 ex PRU 10 | Capoluogo |
| ARR5 ex PRU 13 | Capoluogo |
| ARR6 ex PRU 14 | Capoluogo |
| ARR7 ex PRU 15 | Capoluogo |
| ARR8 ex PP Ausonia | Capoluogo |
| Ambito del Polo Intermodale della stazione | |
| ARP1 ex PRU 12 (sub comparto A) | Capoluogo |
| Ambiti di Riqualificazione Produttiva e Terziaria - ARP | |
| ARP2 ex PRU 18 (sub comparto C) | Capoluogo |
| ARP3 ex PRU 22 (sub comparto B) | Capoluogo |
| ARP4 ex Ceramica Rondine | Capoluogo |
| ARP5 ex Hilary Pagani | Capoluogo |
| ARP6 ex Art Mosaico | Capoluogo |
| ARP7 ex Edil Quattro | Capoluogo |
| Direttrice Produttiva - DP | |
| DP1 ex PIP Ca' del Cristo | Capoluogo |
| Ambito per Servizi Privati di Interesse Pubblico soggetto a PUA – AS1 | |
| AS1 ex PP Nefesh | Territorio Agricolo |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

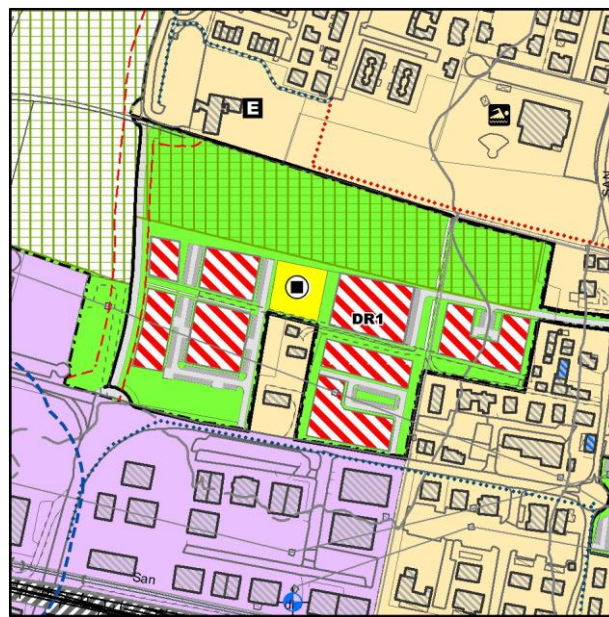
DR1

CAPOLUOGO – AMBITO “DR1”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

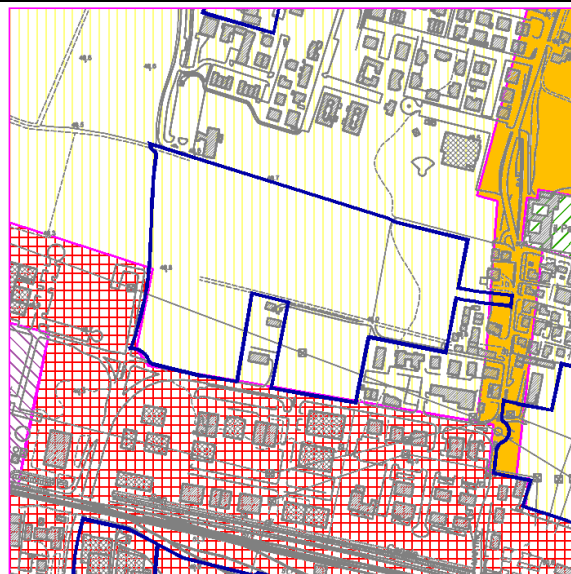


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:8.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe II

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR1

| | |
|---|--|
| DR1 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro settentrionale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 104.620 |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito ineditato limitrofo al tessuto edificato esistente compreso tra Via Socrate e Via Fratelli Cervi, già destinato a zona di espansione residenziale dal PRG previgente ma non attuato, da trasformare ad usi residenziali ad integrazione funzionale del contesto consolidato circostante e a verde pubblico per il completamento del sistema dei servizi del settore settentrionale del capoluogo. All'interno del comparto andranno realizzati servizi ed attrezzature pubbliche da definire in sede di PUA (servizi per gli anziani e servizi scolastici da localizzare in continuità con il sistema del verde pubblico e dei servizi esistenti) |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quote comprese tra 48 e 49 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NO. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: tra -18 e -22 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: dal 13% (settore meridionale) al 25% (settore settentrionale) |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> in corrispondenza del margine occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N, al passaggio tra il dosso stesso ed un lobo di esondazione; debole pendenza verso NO. L'ambito si trova in corrispondenza di una debole depressione morfologica locale. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP:</u> l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 39 a 42 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -13 e -14 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: basso, stimata per il solo settore centro-meridionale. |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR1

| | | |
|---|---|--|
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: portata massima della Fossetta di Rubiera, in cui si prevede scarico diretto dall'ambito, insufficiente per le portate previste (Zona 6 dello "Studio idrologico ed idraulico del Comune di Rubiera (R.E.)" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale). Ambito non interessato dalla perimetrazione del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NO. Interferenze con il reticolo idrografico principale o minore: l'ambito è attraversato, nel suo settore orientale, da un tratto del Canale Erba, del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona 3 | PGA (D.A.L. 112/2007) F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 185 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,0Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,4Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |
| 2) OBIETTIVI SOCIALI | | |
| Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di PUA. | | |
| 3) DIRETTIVE | | |
| L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, abbinati, piccoli edifici condominiali). I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato e al paesaggio, prevedendo la messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti visivi verso la campagna. Inoltre dovrà essere prevista una fascia di verde pubblico lungo il perimetro settentrionale del comparto per mantenere un cannocchiale visivo verso il territorio rurale. Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico. | | |
| 4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE | | |
| UT max | 0,14 mq/mq per usi residenziali + 0,02 mq/mq per servizi pubblici | |
| SC costruibile con ripartizione delle quantità da precisare in sede di POC | SC totale = 16.740 mq suddivisi in: - SC residenziale di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (104.620 x 0,10) = mq 10.462 dei quali 8.370 mq di SC per edilizia privata e 2.092 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva (104.620 x 0,04) = mq 4.185, dei quali 3.348 mq di SC per delocalizzazioni/perequazione e 837 mq di SC per edilizia ERS - SC = mq 2.092 per servizi e attrezzature pubbliche | |
| N° alloggi costruibili | 98 – 131 (con 120 Mq/alloggio per edilizia privata e 90 Mq/alloggio per edilizia ERS) | |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO****DR1**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

| | |
|---|---|
| Superficie Fondiaria max | 30% della ST = 31.386 mq ad usi residenziali + aree per servizi ed attrezzature pubbliche da definire in sede di PUA |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 14.647 mq di SC, corrispondenti a 396 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) in misura non superiore al 20% della SC residenziale (mq 2.929). L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Preservazione di cannocchiale visivo in direzione est/ovest ▪ 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 alla legislazione vigente con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 2017 U0011570 del 16/06/2017 al quale si rimanda. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC con possibilità edificatorie per attrezzature pubbliche (casa per anziani). ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 50% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. |
| 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. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

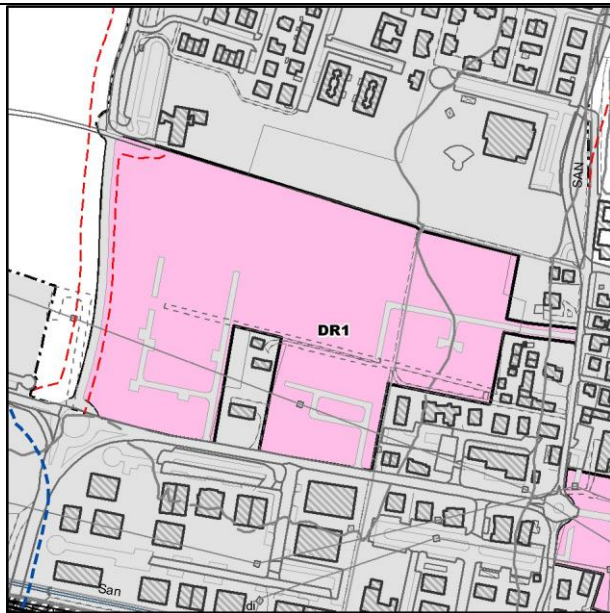
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR1

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

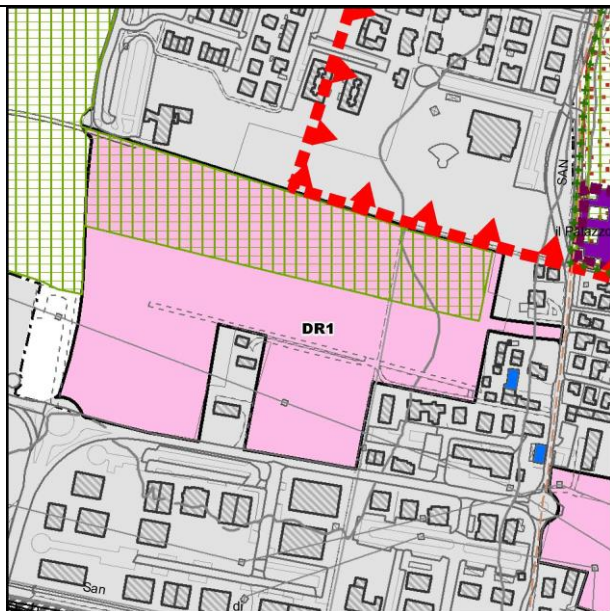


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:8.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:8.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:8.000

L'ambito in oggetto va ad interessare alcuni elementi di interesse paesaggistico ed ambientale. Come si può vedere nella cartografia dei vincoli e delle tutele, una parte dell'areale va ad interessare una cosiddetta "Zona di particolare interesse ecologico-ambientale, per la quale il PTCP, all'art. 42 determina che la "Finalità primaria delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale è mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche dei luoghi". Inoltre, come si può vedere nell'estratto cartografico relativo agli elementi della rete ecologica, l'ambito insiste su parte di un corridoio ecologico e sul suo buffer di salvaguardia.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR1 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

Ossevando le indicazioni per la distribuzione interna delle previsioni, va evidenziato che esse dovranno consentire il mantenimento di un corridoio est-ovest nella parte superiore dell'ambito, funzionale al mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche e naturali del territorio. Il mantenimento di questo corridoio risolve solo in parte le criticità indicate, in quanto parte delle aree di tutela rischiano comunque di risultare occupate da manufatti, inoltre nella parte ovest dell'ambito è fatta previsione di un collegamento stradale nord-sud e di un'area di parcheggio proprio trasversalmente al corridoio indicato, tagliandolo ed interrompendo quindi le funzioni che ne hanno motivato la tutela.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'areale non interferisce con alcun elemento antropico.

Viabilità:

In termini di viabilità, l'ambito poggia su due diversi tracciati, ad est la SP 50 e a sud Via Socrate. Non vi sono in quest'area ulteriori previsioni viabilistiche.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|------------|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 50% = 52.310 mq |
| | Suolo Agricolo | Sottrazione di 104.620 mq di suolo agricolo (100%) |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | Connessa |
| | Distanza fermata di TPL | < 750 m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*396 = 59,4 mc/g *365 = 21.681 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 396 ab = 462528 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 396 ab = 250 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 10,4 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,7 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 2128,0 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | Il classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 2 classi per vicinanza ambiti produttivi e direzionali |

GIUDIZIO DI SINTESI

Questo ambito va ad inserirsi in un contesto territoriale avente un'importante funzione di varco est-ovest, sia dal punto di vista paesaggistico che dal punto di vista ecologico, a questo proposito va evidenziata la connessione tra Palazzo Rainusso e l'oasi dei Laghi di Calvetro.

L'ambito DR1 si inserisce a chiusura di questa porzione di territorio, facendo da collante tra il centro abitato a sud e la porzione di urbanizzato a nord, riducendo però ulteriormente il varco rappresentato.

Al fine di non pregiudicare completamente una corretta lettura delle funzioni che il territorio esprime e manifesta, occorre che, in sede di POC si rispettino quanto meno, in quanto condizioni di sostenibilità, le indicazioni localizzative fornite dal Piano.

Dal punto di vista del consumo di suolo vi è la sottrazione di 10,4 ha di suolo agricolo produttivo, di cui il 50% verrà impermeabilizzato mentre la restante quota sarà destinata a verde pubblico permeabile.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR1 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra e destra dal tracciato del Canale Erba, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. Dovrà inoltre mantenersi sgombra da recinzioni, piantagioni di alberi ad alto fusto e siepi, depositi di terra ed altri materiali, arature, scavi e movimenti di terra, utenze generiche compresi i pozzetti, una fascia minima di tutela idraulica di ml 5,00 su entrambi i lati del suddetto corso d'acqua, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico. Ogni eventuale intervento di modifica sul tracciato del canale dovrà essere preventivamente concordato con l'Ente gestore.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|---|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento rilevante delle superfici impermeabilizzate | <ul style="list-style-type: none"> - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico - Particolare attenzione al tema dei reflui: separazione delle reti e adozione di presidi funzionali ad evitare infiltrazione di inquinanti in falda - Porre attenzione in fase attuativa ai processi di drenaggio naturale dell'area |
| Sistema ecologico e paesaggistico | L'ambito insiste su elementi di interesse paesaggistico ed ecologico inserendosi su una porzione di territorio avente prioritarie caratteristiche di tipo ambientale. | <ul style="list-style-type: none"> - E' opportuna l'esclusione delle parti di ambito che interessano gli elementi sopra descritti, dalle previsioni realizzative sia in termini edilizi che infrastrutturali. - Su tali porzioni andrà prevista o incentivata la realizzazione di elementi di verde funzionali alla realizzazione della rete ecologica e come cuscinetto verso il territorio rurale - Dovrà inoltre essere facilitato l'accesso a tali aree mediante realizzazione di infrastrutture per la mobilità dolce, sia nella direzione del corridoio ecologico che nella direzione da e per il centro cittadino - Installazione di opportuno arredo urbano che renda fruibili tali aree nel contesto del loro carattere paesaggistico ed ecologico - La realizzazione del verde di comparto così come quello relativo al corridoio ecologico, dovrà essere fatta utilizzando una composizione di essenze che richiami quella delle associazioni vegetali autoctone. |
| Sistema agricolo | Sottrazione di 10,4 ettari di suolo agricolo | - / |
| Sistema antropico | - Vicinanza ambiti produttivi e direzionali | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

DR1

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

| | | |
|--|---|---|
| | <p>ad intensa attività umana.</p> <ul style="list-style-type: none">- Incremento dei consumi energetici | <p>sensi della DGR 673/04</p> <ul style="list-style-type: none">- Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997- Prevedere fasce di ambientazione rispetto agli ambiti produttivi- Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica;- Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |
|--|---|---|

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

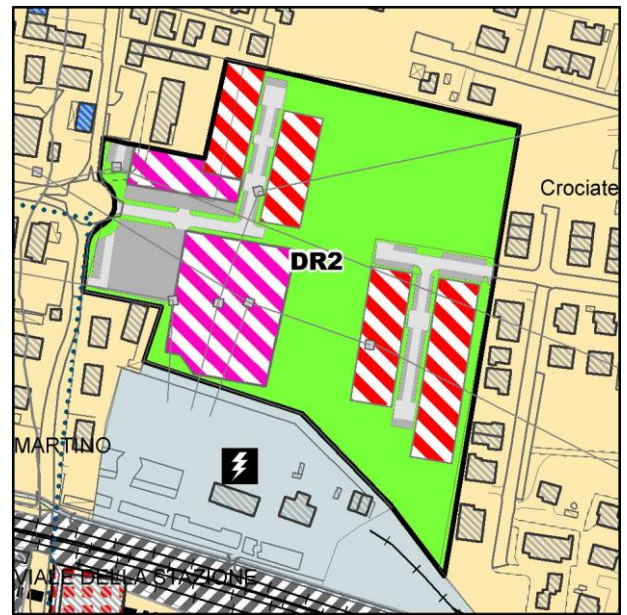
DR2

CAPOLUOGO – AMBITO “DR2”

ORTOFOTO

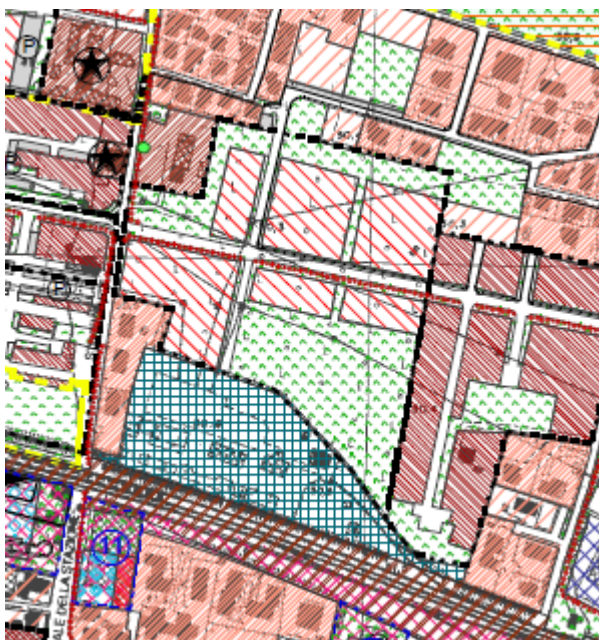


ESTRATTO PSC

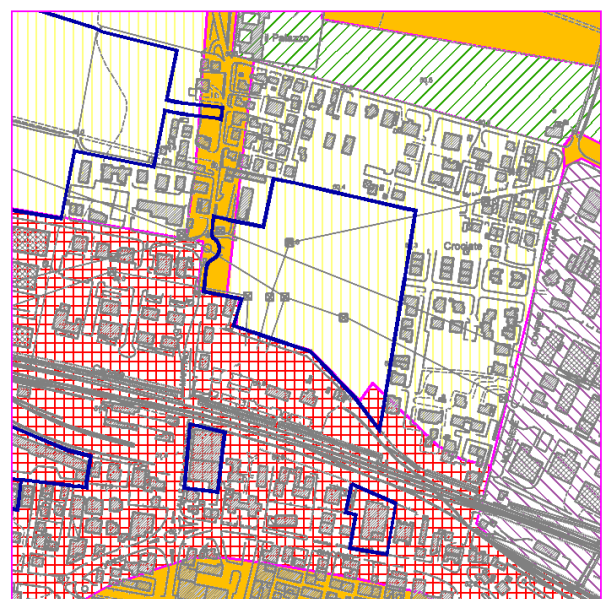


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:8.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe II

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR2

| | |
|---|---|
| DR2 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro settentrionale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 54.500 |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito ineditato intercluso nel tessuto urbano consolidato compreso tra Via Garofalo e Via Fratelli Cervi, già destinato a zona di espansione residenziale dal PRG previgente ma non attuato, da trasformare ad usi residenziali e commerciali in conformità al piano del commercio vigente, ad integrazione tipo-morfologica e funzionale del contesto circostante. |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera" CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quote comprese tra 50 e 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NNE. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: tra -22 m (zona sud-occidentale) e -8 m (zona nord-orientale) dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: dal 32% (settore centro-meridionale) al 42% (settore centro-settentrionale) |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> in corrispondenza dell'asse del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NNE. L'ambito si trova in corrispondenza di uno spartiacque locale. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP:</u> l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso OSO-ENE e direzione ENE; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 38 a 40 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -13 e -15 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio, nel settore centro-nord-orientale; basso nel settore centro-sud-occidentale. |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: non vengono segnalate criticità idrauliche nell'ambito dello "Studio idrologico ed idraulico del Comune di Rubiera (R.E.)" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale (Zona 5). Ambito non interessato dalla perimetrazione del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso O. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR2

| | | |
|---|---|--|
| Classificazione sismica | Zona 3 | PGA (D.A.L. 112/2007) F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 231-246 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco >3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,0Hz (ampiezza picco >3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |
| 2) OBIETTIVI SOCIALI | | |
| <p>Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.</p> <p>Realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.400 mq e di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita inferiore a 400 mq, come già definito dal Piano del Commercio.</p> | | |
| 3) DIRETTIVE | | |
| <p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, abbinare, piccoli edifici condominiali).</p> <p>I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato e al paesaggio, prevedendo la messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti visivi verso la centrale Enel.</p> <p>Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi.</p> <p>Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.</p> <p>Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.</p> | | |
| 4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE | | |
| UT max | 0,14 mq/mq | |
| SC costruibile con ripartizione delle quantità da precisare in sede di POC | SC totale max (54.500 x 0,14) = mq 7.630 suddivisa in: - SC residenziale / commerciale di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (54.500 x 0,10) = mq 5.450 dei quali 2.650 mq di SC per usi residenziali (di cui il 20% ERS = 530 mq) e 2.800 mq per usi commerciali - SC aggiuntiva (54.500 x 0,04) = mq 2.180, dei quali 1.744 mq di SC per delocalizzazioni/perequazione e 436 mq di SC per edilizia ERS | |
| N° alloggi costruibili | 32 – 43 (con 120 Mq/alloggio per edilizia privata e 90 Mq/alloggio per edilizia ERS) | |
| Superficie Fondiaria max | 35% della ST | |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC | |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC | |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR2

| | |
|---|---|
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 4.830 mq di SC, corrispondenti a 130 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab) e ad usi commerciali per una capacità insediativa massima di 2.800 mq di SC commerciale per la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.400 mq e di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita inferiore a 400 mq In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari) in misura non superiore al 10%. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ 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 alla vigente legislazione con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 della NA del PTCP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2017 U0011570 del 16/06/2017 al quale si rimanda. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 65% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. |
| 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. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

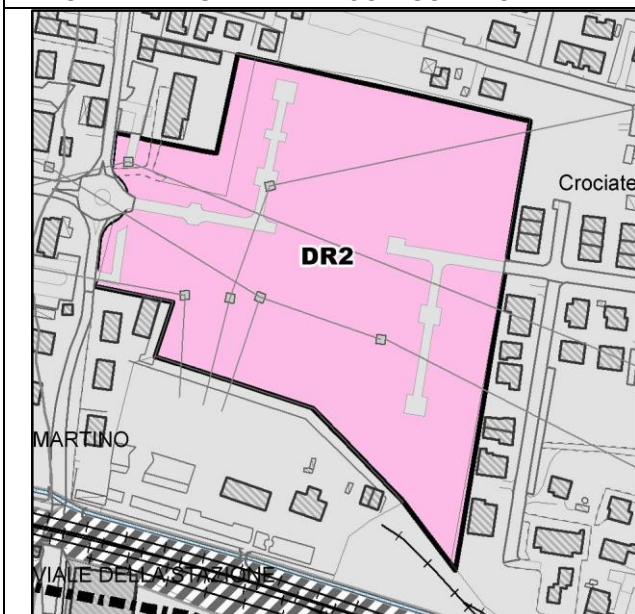
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR2

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

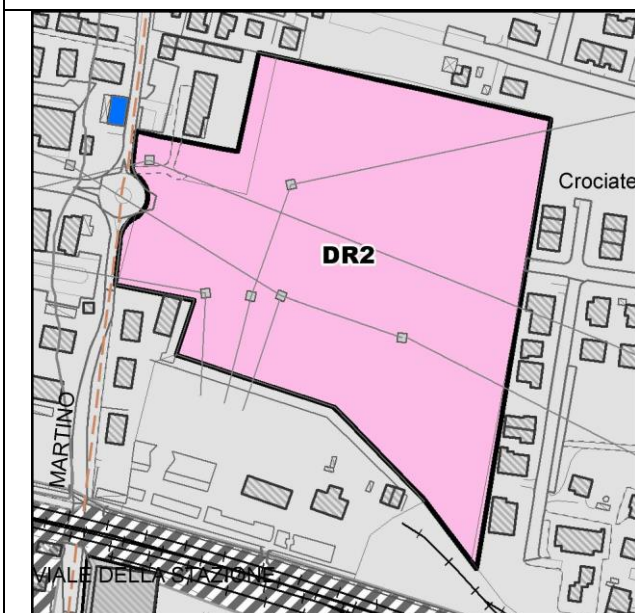


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:8.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:8.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:8.000

Per quel che riguarda il sistema dei vincoli, l'ambito in oggetto non presenta interferenze con alcun elemento. Lo stesso vale per gli elementi di interesse ecologico e naturalistico. Infatti l'ambito è inserito in un contesto strettamente urbano e quindi non possiede né caratteristiche né tantomeno connessioni con il sistema ecologico-naturale.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR2 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

A dispetto di quello che mostra la base cartografica, l'area non è percorsa da alcun elettrodotto se non interrato, così come non sono presenti altre infrastrutture tecnologiche in attraversamento. Non vi sono pertanto elementi di criticità derivanti dalla presenza di linee tecnologiche, pur essendo l'ambito facilmente servibile dai servizi tecnologici primari per effetto del contesto insediativo in cui è inserito.

Viabilità:

L'ambito risulta facilmente accessibile da due diverse strade. Sul lato ovest confina con la SP50 all'altezza della rotatoria con Via Socrate, mentre ad est tocca la parte terminale di Via Tiziano.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 35% = 19.075 mq (attualmente permeabile al 100%) |
| | Suolo Agricolo | Area verde artificiale non agricola |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | connesso |
| | Distanza fermata di TPL | < 500m (meno di 150 m dalla stazione ferroviaria) |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*130 = 19,5 mc/g *365 = 7117,5 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 130 ab = 151840 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 130 ab = 82 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 3,9 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,2 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 741,8 t/anno |
| | Linea elettrica | AT RFI interrata lungo il perimetro sud dell'ambito |
| | Classe acustica | Il classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 2 classi per vicinanza aree direzionali e aree prospicienti la linea ferroviaria |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative. L'area, pur essendo un cosiddetto incolto urbano, un'area completamente a verde e libera da urbanizzazioni o manufatti, è comunque inserita in un contesto fortemente urbanizzato. Peraltro la proposta urbanistica contenuta in questa scheda mira a mantenere permeabile almeno il 65% dell'intera ST. Dal punto di vista del consumo di suolo, pur essendo l'area compresa nel territorio urbano consolidato, è allo stato attuale completamente permeabile, e verrà mantenuta in gran parte permeabile anche con la realizzazione delle previsioni insediative.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR2 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in ragione della vulnerabilità media riscontrata su buona parte dell'ambito, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, dovranno essere evitate significative impermeabilizzazioni, limitate alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|--|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili | - Il verde dovrà essere realizzato con essenze autoctone |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - |
| Sistema antropico | <ul style="list-style-type: none"> - Vicinanza ambiti direzionali ad intensa attività umana e aree prospicienti la ferrovia. - Incremento dei consumi energetici | <ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Valutare in sede di POC anche la collocazione degli zone edificate per garantire il comfort acustico - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR3

CAPOLUOGO – AMBITO “DR3”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC



Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:10.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Il classe con aree di Classe III e IV prospicienti le infrastrutture viarie

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR3 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

| | |
|---|--|
| DR3 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore occidentale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 128.600 mq |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito ineditato limitrofo al tessuto edificato esistente compreso tra Via A. Ruggerini e Via Paduli, già destinato a zona di espansione residenziale dal PRG previgente ma non attuato, da trasformare ad usi residenziali ad integrazione tipo-morfologica e funzionale del contesto consolidato circostante e a verde pubblico per la formazione di un parco urbano e per il completamento del sistema dei servizi del settore occidentale del capoluogo. |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201140 "Salvaterra" CTR scala 1:5.000: Elemento 201144 "Rubiera-sud" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quote comprese tra 51 e 52 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NO. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: tra -12 e -16 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: tra 23 e 38% |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: in corrispondenza del margine occidentale di un lobo d'erosione; debole pendenza verso NO. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP: l'ambito è compreso, per quasi tutta la sua estensione, all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 42 a 47 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio; basso solo nell'angolo sud-orientale dell'ambito. Ambito compreso all'interno del settore di ricarica di tipo B – area di ricarica indiretta della falda. |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: portata massima del Cavo Tassarola 3°, in cui si prevede scarico diretto dall'ambito, insufficiente per le portate previste (Zona 3 dello "Studio idrologico ed idraulico del Comune di Rubiera (R.E.)" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale). Ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NO. Interferenze con il reticolo idrografico principale o minore: l'ambito è attraversato da un tratto del Condotto Cerca, del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR3 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 214 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,0Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 3,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC e per il miglioramento del sistema viabilistico del quadrante sud-occidentale del Capoluogo.

3) DIRETTIVE

L'attuazione della previsione insediativa è subordinata alla contestuale realizzazione della viabilità di connessione via Emilia – via Caponnetto. L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, abbinati, piccoli edifici condominiali).

I nuovi interventi edificatori, da localizzare nel settore orientale ad adeguata distanza dalla linea elettrica AT che attraversa in senso nord-sud il comparto, dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato e al paesaggio, prevedendo la messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti visivi verso la campagna.

Inoltre dovrà essere prevista una fascia di verde pubblico lungo il perimetro meridionale del comparto per mantenere un cannocchiale visivo verso il territorio rurale e nel contempo distanziare l'edificazione da Cascina Riva e dal corso d'acqua pubblica sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per cui dovrà essere acquisita in sede di POC la prevista autorizzazione paesaggistica e nel contempo distanziare l'edificazione da Cascina Riva e dal corso d'acqua pubblico.

Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|--|---|
| UT max | 0,10 mq/mq |
| SC costruibile con ripartizione delle quantità da precisare in sede di POC | <ul style="list-style-type: none"> - SC totale max (128.600 mq x 0,0,1) = mq 12.860 suddivisa in: - SC residenziale di competenza dei proprietari compresi nell'ambito = mq 9.186, dei quali 7.349 mq di SC per edilizia privata e 1.837 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva = mq 3.674, dei quali 2.939 mq di SC per delocalizzazioni/perequazione e 735 mq di SC per edilizia ERS - L'eventuale realizzazione di superfici commerciali e di SV al dettaglio non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP, ascrivibili al livello "D" (art. 18 delle N.A. del PTCP). |
| N° alloggi costruibili | 86 – 115 (con 120 Mq/alloggio per edilizia privata e 90 Mq/alloggio per edilizia ERS) |
| Superficie Fondiaria max | 30% della ST |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC ed acquisizione di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004. |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|--|---|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | DR3 |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 12.860 mq di SC, corrispondenti a 348 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) in misura non superiore al 20%. Previsione di centro di vicinato alimentare e/o extralimentare non superiore a 250 mq di SV, come previsto dal Piano del commercio, ed in ogni caso l'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto con obbligo di realizzare la viabilità di connessione via Emilia – via Ruggerini contestualmente all'attivazione dell'insediamento con l'inserimento in POC anche se lo stesso fosse previsto per stralci funzionali. In sede di accordo per l'inserimento in POC dovrà essere prevista la cessione al Comune delle aree investite dalla viabilità di connessione anche per le parti esterne al comparto. Detta viabilità di connessione dovrà essere realizzata a cura e spese dei proprietari delle aree del comparto inserite nel PSC o loro aventi causa, salvo diverse determinazioni assunte dal Comune nel caso in cui non si realizzi la circonvallazione sud di Rubiera e detta viabilità di connessione sia oggetto di finanziamento pubblico. ▪ 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 alla vigente legislazione con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Adozione dei sistemi più idonei sia per il superamento delle criticità idrauliche che l'ambito presenta (essendo posto a quote inferiori rispetto alla viabilità urbana esistente) sia per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici, nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2017 U0011570 del 26/06/2017 al quale si rimanda. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 70% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. |
| 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. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

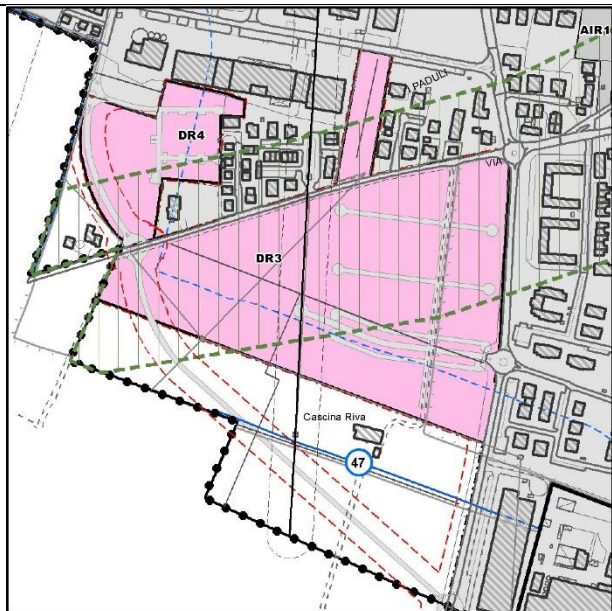
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR3

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

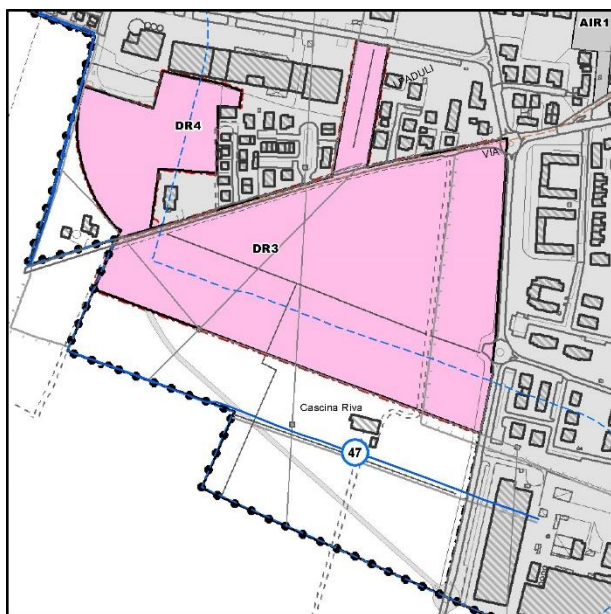


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:10.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:10.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:10.000

L'ambito in oggetto è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione (132 kV) avente una struttura a terna singola. Per questa linea è fornita una DPA (Distanza di Prima Approssimazione) pari a 30m. All'interno di tale fascia è proibita la realizzazione di opere tali da consentire la permanenza di persone per più di 4 ore al giorno.

La porzione sud dell'ambito rientra nella fascia di tutela delle acque pubbliche (150 m) relativa al Cavo Tassarola, di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici".

Inoltre l'ambito è attraversato da un dosso di pianura, di cui all'art.43 del PTCP.

Per quel che riguarda invece l'interferenza dell'ambito con elementi eco sensibili, la cartografia mostra la sostanziale assenza di criticità.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR3 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

Come detto in merito alla presenza di tutele e vincoli sovraordinati, l'ambito è attraversato da una linea elettrica ad alta tensione.

Oltre a questo, non risultano altre strutture tecnologiche interferite.

La vicinanza con l'abitato di Rubiera, rende di fatto facilmente collegabile l'ambito alle reti esistenti.

Viabilità:

L'ambito è servito da due viabilità cittadine: Via Paduli e Via Ruggerini. Inoltre, attraverso la realizzazione delle previsioni insediative, è previsto un adeguamento della rete viabilistica con la realizzazione di nuovo tracciato tangente all'ambito che connetta, passando a sud degli ambiti DR3 e DR4, le vie Paduli, Puccini e Ruggerini.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|--|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 30% = 38.580 mq |
| | Suolo Agricolo | Sottrazione 128.600mq di suolo agricolo (100%) |
| MT | Distanza rete ciclopeditone | connesso (ulteriore pista ciclabile di progetto) |
| | Distanza fermata di TPL | < 750m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*348 = 52,2 mc/g *365 = 19053 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kWh/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 348 ab = 406464 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| IN | Biopotenzialità BTC | |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 348 ab = 220 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 9,2 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,6 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 1870,7 t/anno |
| | Linea elettrica | AT Terna 132ST (linea 685) – DPA 30m |
| | Classe acustica | II classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 2 classi per vicinanza aree prospicienti le infrastrutture in classe IV |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide su elementi ambientali e territoriali di particolare rilevanza, che determinano quindi un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Ciononostante, questo ambito, in congiunzione con il vicino ambito DR4 (ex PP Paduli Nord), sono porzioni terminali del territorio urbano del capoluogo e rappresenteranno quindi il limite insediativo tra la parte sudovest di Rubiera ed il territorio rurale circostante. Questa parte di territorio rurale mostra ancora oggi alcuni scorci interessanti verso la campagna e verso la quinta collinare che verranno impattati dalla realizzazione delle previsioni insediative in oggetto.

Risulta inoltre significativo il carico urbanistico che viene aggiunto in questa porzione di territorio, ad oggi agricola.

Dal punto di vista del consumo di suolo risulta rilevante la quota di territorio sottratto al suolo agricolo produttivo, pur considerando l'attenuante del mantenimento del 70% a verde permeabile. L'efficacia di tale quota di verde è ridotta in efficacia per il fatto che la posizione in cui servirebbe maggiormente e cioè quella sul confine esterno dell'ambito, verso il territorio agricolo, è occupata da una strada di collegamento tra l'intersezione a sud e la viabilità a nord.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR3 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra e destra dei cavi naturali, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. Dovrà inoltre mantenersi sgombra da recinzioni, piantagioni di alberi ad alto fusto e siepi, depositi di terra ed altri materiali, arature, scavi e movimenti di terra, utenze generiche compresi i pozzetti, una fascia minima di tutela idraulica di ml 5,00 su entrambi i lati del suddetto corso d'acqua, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico. Ogni eventuale intervento di modifica sul tracciato del canale dovrà essere preventivamente concordato con l'Ente gestore.

Trattandosi di ambito ricadente in area di dosso, andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche della morfostruttura su cui si interviene; non potranno pertanto essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche, in termini di sbancamenti e/o riporti e le nuove urbanizzazioni dovranno adeguarsi il più possibile al profilo naturale del terreno evitando gli sbancamenti ed i riporti, a meno di quelli strettamente necessari alla messa in sicurezza rispetto al rischio di allagamento in occasione di piogge critiche.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, dovranno essere evitate significative impermeabilizzazioni, limitate alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR3 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|--|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate Sovrapposizione con aree di ricarica indiretta della falda | <ul style="list-style-type: none"> - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico - Norme del PTCP in materia di aree di ricarica degli acquiferi |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza diretta con elementi ecosensibili Impatto positivo con Incremento dell'indice di biopotenzialità Impatto sulla percezione e sull'intervisibilità del territorio rurale a sud-sudovest di Rubiera. | <ul style="list-style-type: none"> - Prevedere sul confine del comparto, in affaccio al territorio rurale, una schermatura verde che mitighi in parte la modificazione del territorio perturbato e la sua percezione e distanzi le aree edificabili rispetto al corso d'acqua pubblico oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, (Rio Tassarola). - Il verde di comparto dovrà essere realizzato utilizzando essenze autoctone. |
| Sistema agricolo | Sottrazione di 9,2 ha di suolo agricolo | - / |
| Sistema antropico | - Incremento dei consumi energetici | <ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

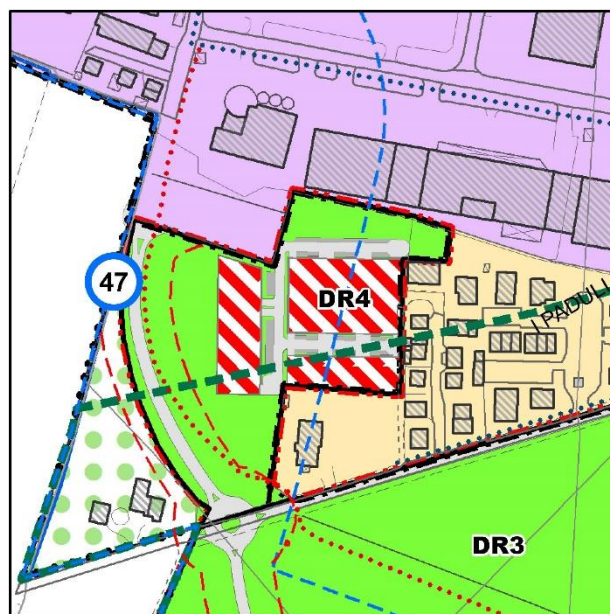
DR4

CAPOLUOGO – AMBITO “DR4”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC



Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Il classe e III classe delle aree prospicienti le infrastrutture stradali

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR4 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

| | |
|-----------------------|---|
| DR4 | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore occidentale dell'abitato |

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 27.560 |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito ineditato limitrofo al tessuto edificato esistente compreso tra Via N. Bixio e Via Paduli, già destinato a zona di espansione residenziale dal PRG previgente ma non attuato, da trasformare ad usi residenziali ad integrazione funzionale del contesto consolidato circostante e a verde pubblico per il completamento del sistema dei servizi del settore occidentale del capoluogo e per la formazione di barriera verde di separazione dagli edifici produttivi e direzionali circostanti. |

b) Caratteristiche geologico - sismiche

| | |
|--|--|
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201140 "Salvaterra" e Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201144 "Rubiera-sud" ed Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota pari a circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NO. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -12 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: tra 29 e 41% |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: oltre il margine occidentale di un lobo d'erosione; debole pendenza verso NO; in leggera depressione topografica locale. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP: l'ambito è compreso, per il suo settore meridionale, all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 45 a 47 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio, solo nel settore nord-orientale dell'ambito. Ambito compreso all'interno del settore di ricarica di tipo B – area di ricarica indiretta della falda. |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: portata massima del Cavo Tassarola 3°, in cui si prevede scarico diretto dall'ambito, insufficiente per le portate previste (Zona 4 dello "Studio idrologico ed idraulico del Comune di Rubiera (R.E.)" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale) Ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NO. Interferenze con il reticolo idrografico principale o minore: una minima porzione dell'ambito (lato occidentale) è adiacente ad un tratto del Cavo Tassarola 3°, del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale. |

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR4 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 209 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 3,3Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 0,9Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di quote di ERS e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC e per il miglioramento del sistema veicolare del quadrante sud-occidentale del Capoluogo.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, abbinati, piccoli edifici condominiali).

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato e al paesaggio, prevedendo la messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti visivi verso la campagna e verso gli edifici produttivi esistenti a nord.

Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|--|--|
| UT max | 0,14 mq/mq |
| SC costruibile con ripartizione delle quantità da precisare in sede di POC | SC totale max (27.560 x 0,14) = mq 3.858 suddivisa in: - SC di competenza dei proprietari compresi nell'ambito (27.560 x 0,10) = mq 2.756, dei quali 2.205 mq di SC per edilizia privata e 551 mq di SC per edilizia ERS - SC aggiuntiva (27.560 x 0,04) = mq 1.1.102, dei quali 882 mq di SC per delocalizzazioni/perequazione e 220 mq di SC per edilizia ERS |
| N° alloggi costruibili | 27 alloggi per edilizia privata 8 alloggi per edilizia ERS (con 120 Mq/alloggio per edilizia privata e 90 Mq/alloggio per edilizia ERS) |
| Superficie Fondiaria max | 30% della ST |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 3.858 mq di SC, corrispondenti a 104 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili (terziari/commerciali) in misura non superiore al 20%. L'eventuale insediamento di strutture |

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR4 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

| | |
|---|---|
| | di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ 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 alla legislazione vigente con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2017 U0011570 del 16/06/2017 al quale si rimanda. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 65% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. |
| 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. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

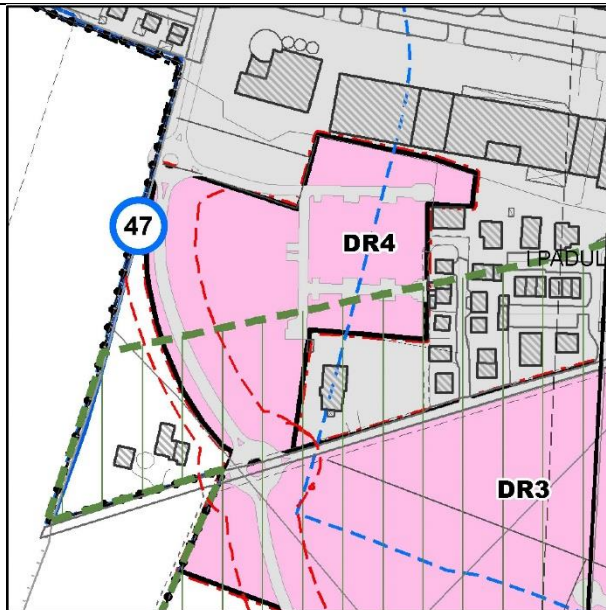
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR4

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

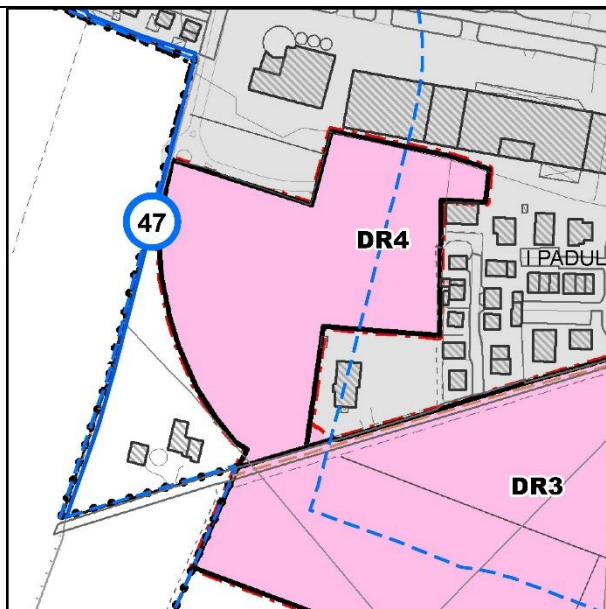


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito in oggetto è interessato da due elementi di tutela sovraordinati. In primo luogo, l'ambito è, per buona parte della sua estensione, interessato dalla fascia di tutela delle acque pubbliche (150 m) relativa al Cavo Tassarola, di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici". Inoltre e per metà inserito nell'area di attraversamento di un dosso di pianura, di cui all'art.43 del PTCP. Per quel che riguarda invece l'interferenza dell'ambito con elementi eco sensibili, la cartografia mostra la sostanziale assenza di criticità.

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR4 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

| |
|--|
| SISTEMA ANTROPICO |
| <u>Linee tecnologiche:</u> Non risultano strutture tecnologiche interferite. La vicinanza con l'abitato di Rubiera, rende di fatto facilmente collegabile l'ambito alle reti esistenti. |
| <u>Viabilità:</u> L'ambito è servito da alcune strade cittadine: Via Paduli, Via Puccini e Via Falcone. Inoltre, attraverso la realizzazione delle previsioni insediative, è previsto un adeguamento della rete viabilistica con la realizzazione di nuovo tracciato tangente all'ambito, che connetta, passando a sud degli ambiti DR3 e DR4, le vie Paduli, Puccini e Ruggerini . |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----------|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 35% = 9.989 mq |
| | Suolo Agricolo | Sottrazione di circa 27.540 mq di suolo agricolo (96,5%) |
| MT | Distanza rete ciclopeditone | < 50m (Con previsione di nuova pista ciclopeditone in attraversamento del comparto) |
| | Distanza fermata di TPL | Circa 500 m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*108 = 16,2 mc/g *365 = 5913 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 108 ab = 126144 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 108 ab = 68 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 4,6 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,3 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 749,6 t/anno |
| | Linea elettrica | MT interrata porzione nord ambito |
| | Classe acustica | Il classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 3 classi, per vicinanza sul confine nord di area prevalentemente produttiva di classe V |

GIUDIZIO DI SINTESI

| |
|--|
| <p>L'ambito non incide su elementi ambientali e territoriali di particolare rilevanza, che determinano quindi un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.</p> <p>Ciononostante, questo ambito, in congiunzione con il vicino ambito DR4 (ex PP Paduli Nord), sono porzioni terminali del territorio urbano del capoluogo e rappresenteranno quindi il limite insediativo tra la parte sudovest di Rubiera ed il territorio rurale circostante. Questa parte di territorio rurale mostra ancora oggi alcuni scorci interessanti verso la campagna e verso la quinta collinare che verranno impattati dalla realizzazione delle previsioni insediative in oggetto.</p> <p>Rilevante aumento del carico urbanistico aggiunto dalle previsioni contenute nell'ambito DR4, soprattutto in congiunzione con quelle relative al confinante ambito DR3.</p> <p>Dal punto di vista del consumo di suolo risulta rilevante la quota di territorio sottratto al suolo agricolo produttivo, pur considerando l'attenuante del mantenimento del 65% a verde permeabile. L'efficacia di tale quota di verde è ridotta in efficacia per il fatto che la posizione in cui servirebbe maggiormente e cioè quella sul confine esterno dell'ambito, verso il territorio agricolo, è occupata da una strada di collegamento tra l'intersezione a sud e la viabilità a nord.</p> |
|--|

| | |
|--|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DR4 |
| AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in destra dal tracciato del Cavo Tassarola 3°, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. Dovrà inoltre mantenersi sgombra da recinzioni, piantagioni di alberi ad alto fusto e siepi, depositi di terra ed altri materiali, arature, scavi e movimenti di terra, utenze generiche compresi i pozzetti, una fascia minima di tutela idraulica di ml 5,00 sul lato destro del suddetto corso d'acqua, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico.

Trattandosi di ambito ricadente, parzialmente, in area di dosso, andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche della morfostruttura su cui si interviene; non potranno pertanto essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche, in termini di sbancamenti e/o riporti e le nuove urbanizzazioni dovranno adeguarsi il più possibile al profilo naturale del terreno evitando gli sbancamenti ed i riporti, a meno di quelli strettamente necessari alla messa in sicurezza rispetto al rischio di allagamento in occasione di piogge critiche.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, dovranno essere evitate significative impermeabilizzazioni, limitate alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

MATRICE DELLE CRITICITÀ / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|---|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate Sovrapposizione con aree di ricarica indiretta della falda | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico - Norme del PTCP in materia di aree di ricarica degli acquiferi |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto sulla percettività e sull'intervisibilità del territorio rurale a sud-sudovest di Rubiera. | - Prevedere sul confine del comparto, in affaccio al territorio rurale, una schermatura verde che mitighi in parte la modificazione del territorio perturbato e la sua percettività. - Il verde di comparto dovrà essere realizzato utilizzando essenze autoctone. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – DIRETTRICI RESIDENZIALI

DR4

| | | |
|-------------------|---|--|
| | Interessamento di un vincolo relativo alla tutela paesaggistica delle acque pubbliche, art. 142 D.Lgs. 42/2004. | - Sarà necessaria richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in merito al vincolo paesaggistico |
| Sistema agricolo | Sottrazione di 2,6 ha di suolo agricolo | - / |
| Sistema antropico | <ul style="list-style-type: none">- Vicinanza con area produttiva oltre il confine nord- Incremento dei consumi energetici | <ul style="list-style-type: none">- Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04- Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997- In sede di POC dovranno essere definite le distanze dall'area produttiva anche per garantire il miglior comfort acustico- Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica;- Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

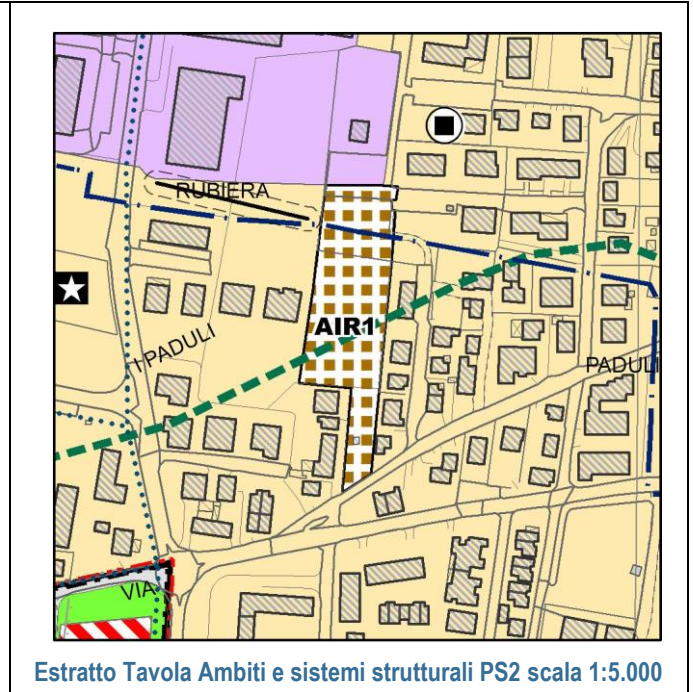
AIR1

CAPOLUOGO – AMBITO “AIR1”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

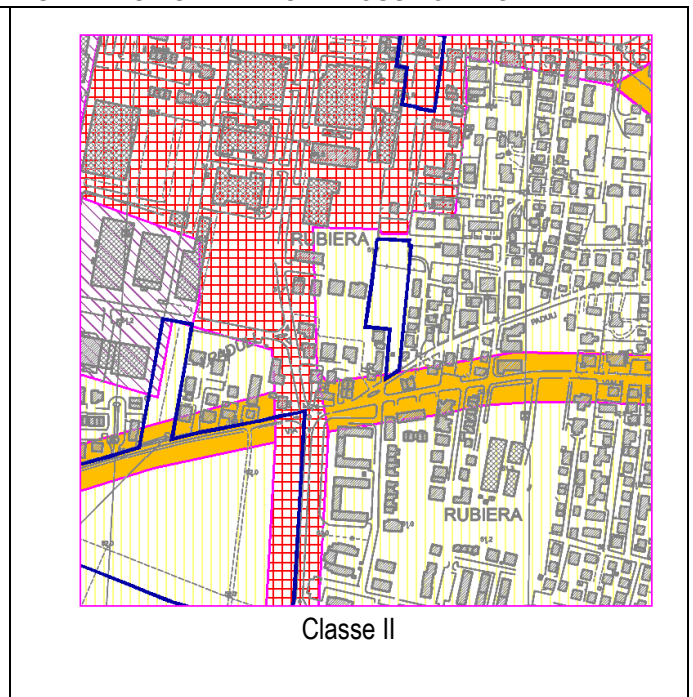


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe II

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR1 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

| | |
|-----------------------|--|
| AIR1 | AMBITO DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato |

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 7.400 7.882 mq |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito ineditato localizzato all'interno del tessuto residenziale consolidato del capoluogo di limitate dimensioni, già destinato a zona residenziale di nuova edificazione dal PRG previgente ma non attuato, da trasformare ad usi residenziali ad integrazione funzionale del contesto consolidato circostante e a verde pubblico per il completamento del sistema dei servizi. |

b) Caratteristiche geologico - sismiche

| | |
|--|---|
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 52 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso O. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -12 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 18% |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: in corrispondenza del bordo occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso O. Tutto il settore centro-meridionale dell'ambito corrisponde ad un'area potenzialmente stagnante. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP: l'ambito è compreso, per la sua porzione centro-meridionale, all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso OSO-ENE e direzione ENE; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 43 a 41 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, circa -15 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio Ambito compreso all'interno del settore di ricarica di tipo B – area di ricarica indiretta della falda. |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso O. Elemento di attenzione rappresentato da un'area potenzialmente stagnante in corrispondenza del settore centro-meridionale dell'Ambito. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR1 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,3 - 1,4 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 208-209 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,5Hz (ampiezza picco ≤3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, case abbinate).

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, prevedendo la realizzazione del verde pubblico in continuità con il verde pubblico esistente.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 1.200 |
| N° alloggi costruibili | 10 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | 35% della ST |
| Modalità di attuazione | Intervento diretto convenzionato al di fuori del POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.200 mq di SC, corrispondenti a 32 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ 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 alla legislazione vigente con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.- ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di convenzione attuativa. |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|---|---|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | AIR1 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 65% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. |
| Interventi ammessi prima della realizzazione dell'intervento edificatorio | Manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A in aderenza ad un affioramento di materiale ceramico collocato su un antico dosso morfologico. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 0,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

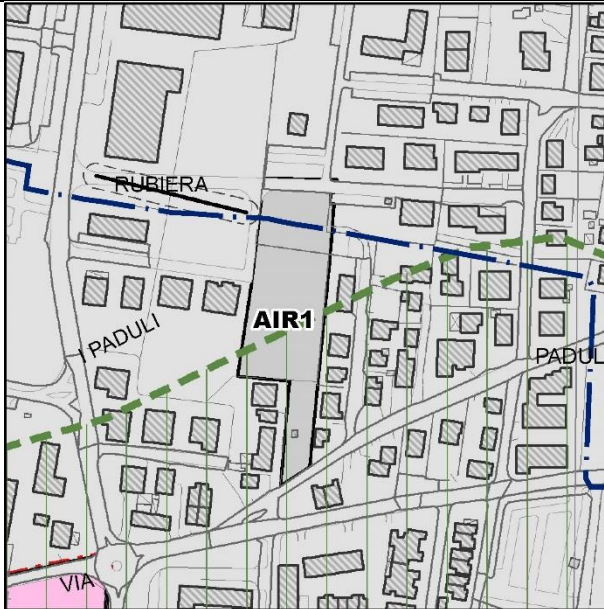
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

AIR1

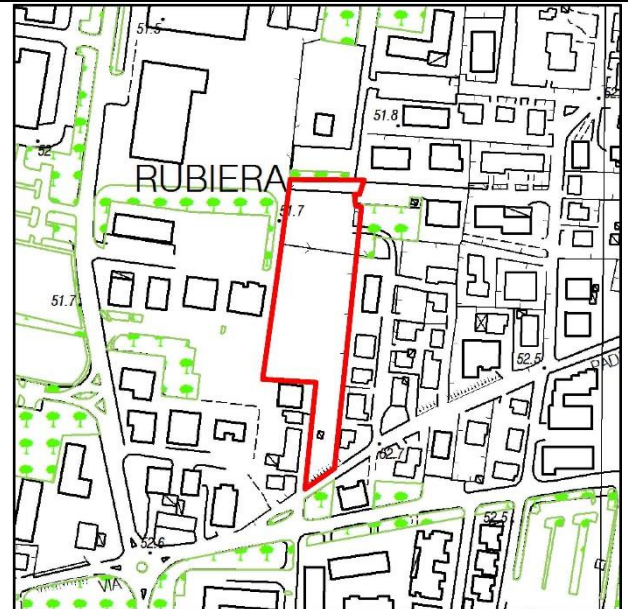
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

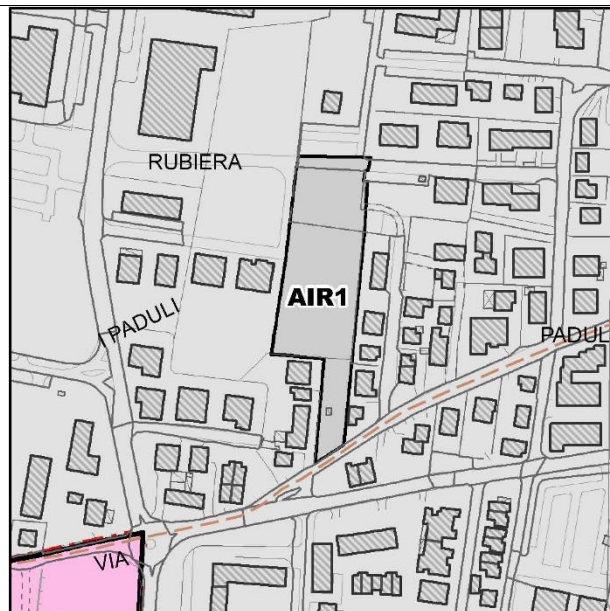


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale, PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili, a differenza di un dosso di pianura come indicato nel riquadro relativo alla geologia.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

L'ambito ha come tracciato viario di collegamento principale, sul confine sud, Via Paduli. A nord si segnala la presenza di Via Mozart.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR1 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| COD | IMPATTI ASSOCIATI ALL'AZIONE (DESCRITTORI) | |
|-----|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 35% = 2.500 mq |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | >100m |
| | Distanza fermata di TPL | > 200m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: $150 (l/ab*g)*32 = 4,8 mc/g *365 = 1752 mc/anno$ |
| | Acqua scaricata nera | - |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: $1168* 32 ab = 37376$ (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | $631 (kg/ab*anno) * 32 ab = 20 t/anno$ (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 0,8 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 166,4 t/anno |
| | Linea elettrica | MT interrata porzione nord ambito |
| | Classe acustica | II classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.
Data inoltre la posizione, l'ambito territoriale in cui si inserisce e la dimensione ridotta dell'areale e delle previsioni insediative, non si profilano impatti significativi.
Dal punto di vista del consumo di suolo, l'ambito è inserito nel consolidato ma è a tutt'oggi un'area libera da urbanizzazioni.
Con le previsioni di piano si impermeabilizzerà il 35% dell'area, mantenendo il resto a verde permeabile.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR1 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari in fase di PUA, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Trattandosi di ambito parzialmente ricadente in area di dosso (porzione centro-meridionale), andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche della morfostruttura su cui si interviene; non potranno pertanto essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche, in termini di sbancamenti e/o riporti e le nuove urbanizzazioni dovranno adeguarsi il più possibile al profilo naturale del terreno evitando gli sbancamenti ed i riporti, a meno di quelli strettamente necessari alla messa in sicurezza rispetto al rischio di allagamento in occasione di piogge critiche.

Presenza di un'area potenzialmente stagnante in corrispondenza del settore centro-meridionale dell'ambito: area particolarmente sensibile ai fini idraulici, in cui, non solo eventi alluvionali, ma anche eventi meteorici intensi possono generare difficoltà di drenaggio superficiale, con conseguenti ristagni d'acqua. In fase di PUA dovranno essere valutati accorgimenti progettuali che possano favorire il rapido deflusso delle acque meteoriche verso i collettori idrici superficiali più prossimi. Anche le infrastrutture lineari di superficie, specie se trasversali alla direzione di scolo, dovranno prevedere accorgimenti diretti a mantenere la continuità idraulica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il PUA dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, dovranno essere evitate significative impermeabilizzazioni, limitate alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR1 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | - Incremento dei consumi energetici | <ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

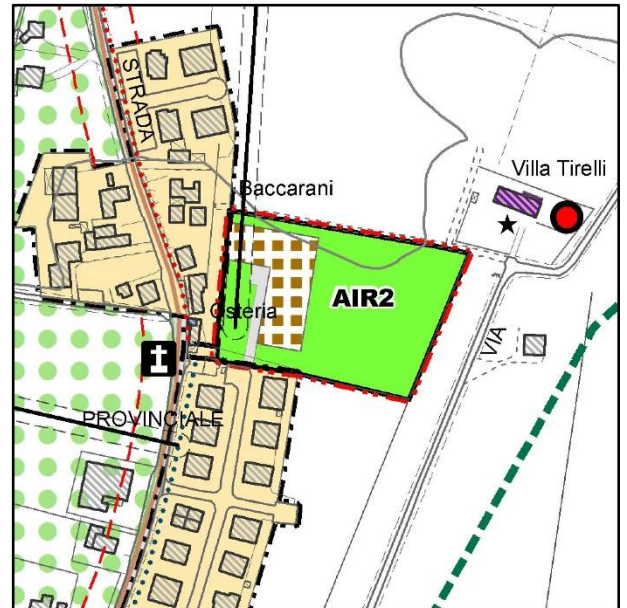
AIR2

CAPOLUOGO – AMBITO “AIR2”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

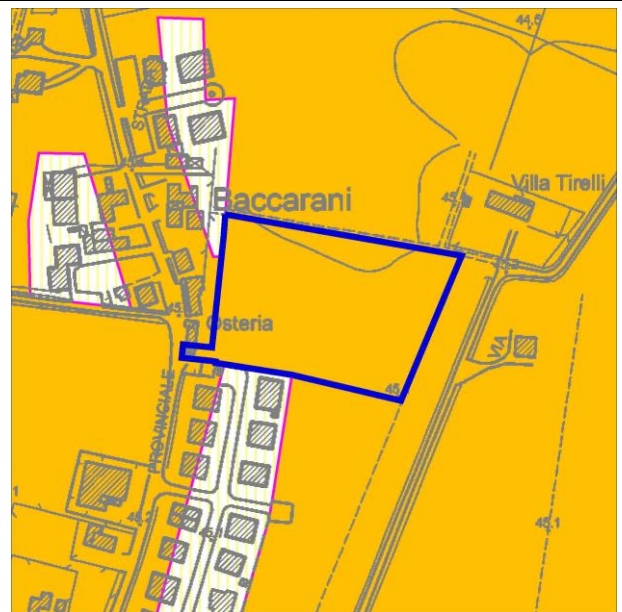


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe III

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR2 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

| | |
|---|---|
| AIR2 | AMBITO DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | SAN FAUSTINO – settore occidentale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 15.000 |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito periurbano ineditato di limitate dimensioni limitrofo al tessuto edificato esistente della frazione di San Faustino, da trasformare ad usi residenziali ad integrazione funzionale del contesto consolidato circostante e, per la maggior parte della ST, a verde pubblico per la formazione di un parco e il completamento del sistema dei servizi della frazione. |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera" CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201104 "Santi Faustino e Giovità" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 45 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NO. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -12 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 26% |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> in corrispondenza del bordo occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NO. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP:</u> l'ambito è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso OSO-ENE e direzione ENE; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 35 a 37 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -8 e -10 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio |
| Successione litotecnica locale | Zona suscettibile di instabilità (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): presenza di depositi di sabbia medio-grossolana, con grado di addensamento da sciolta a moderatamente addensata ($N_{spt} = 6 \div 10$), che si spingono sino alla profondità di circa -15.00 m da p.c.. In questo areale, nei primi 30 m di profondità, i livelli ghiaiosi risultano assenti o di limitato spessore. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna L'ambito è delimitato lungo una brevissima parte del suo perimetro occidentale, dal tracciato della Fossetta S. Faustino, appartenente al reticolo idrografico della Bonifica. Non si segnalano condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NO. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |
| Classificazione sismica | Zona |
| | 3 |
| | PGA (D.A.L. 112/2007) F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 (desunto, perché non rappresentato nella Tavola di microzonazione sismica, livello 2, a cura del Dott. Geol. S. Castagnetti) |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici e liquefazione |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR2 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

| | |
|---|---|
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica; III livello per la stima della suscettività alla liquefazione e dei cedimenti post-sismici |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 223 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 0,8Hz (ampiezza picco ≤3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 10,6Hz (ampiezza picco ≤3) |
| Suscettività alla liquefazione | Presente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, case abbinate).

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto al paesaggio agrario dell'intorno caratterizzato dalla presenza di Villa Tirelli, prevedendo la realizzazione del verde pubblico lungo il perimetro orientale del comparto per mantenere un cannocchiale visivo verso il territorio rurale

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 4.800 1.000 |
| N° alloggi costruibili | 20 15 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | Mq 3.000 (20% della ST mq 15.000) |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 4.800 1.000 mq di SC, corrispondenti a 49 27 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ 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 alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2017U0011570 del 16/06/2017 al quale si rimanda. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

AIR2

- Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC.
- Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
- Previsione di superficie minima dell'80% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato).
- Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.

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.

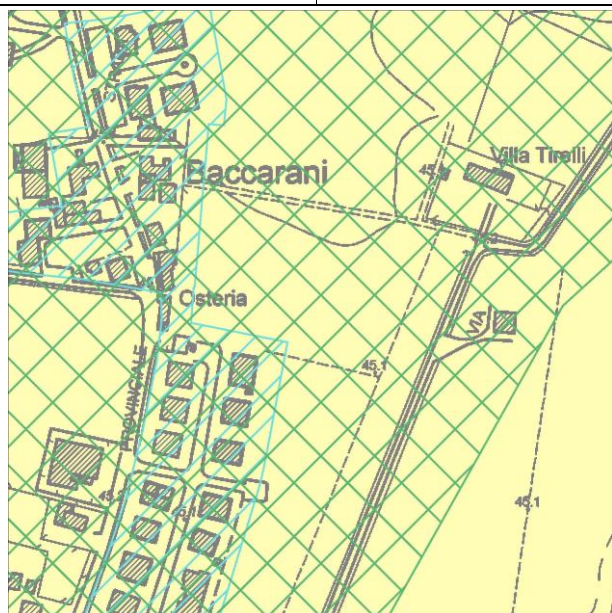
5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

Zone di tutela della potenzialità archeologica

Zona A

Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche

Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.



Estratto tavola Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio scala 1:5.000

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

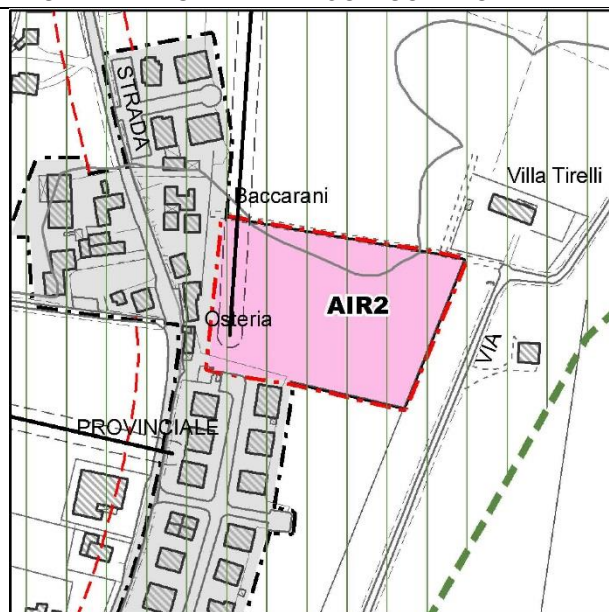
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

AIR2

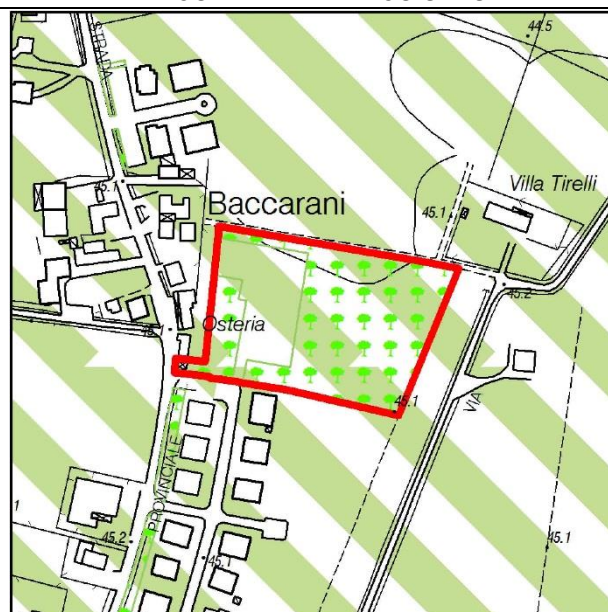
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

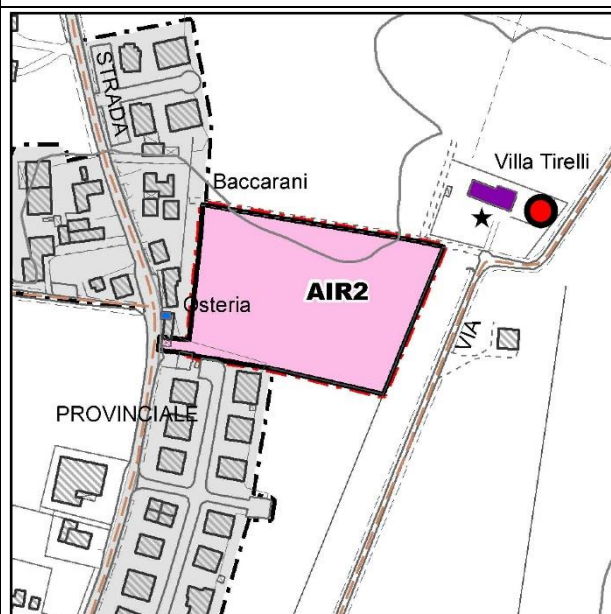


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

Dal punto di vista delle tutele e dei vincoli sovraordinati, non si rilevano particolari criticità e interferenze. Per quel che riguarda gli elementi eco-sensibili e di rilevanza naturalistica, non si rilevano in egual modo interferenze da parte dell'ambito in oggetto.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR2 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

L'unico elemento da segnalare riguarda la caratterizzazione di questa porzione di territorio come ecomosaico a discreta trasformazione.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito è parzialmente interessato da una linea elettrica a media tensione nella parte nord, in corrispondenza della porzione di sviluppo insediativo. A parte questo elemento, non si individuano altre criticità.

Dal punto di vista dell'allacciamento alle linee tecnologiche, le parti individuate per l'ampliamento dell'offerta insediativa sono a stretto contatto con l'abitato esistente e con le strutture tecnologiche già in essere. Inoltre vi è la possibilità in futuro di un allacciamento della frazione di San Faustino alla rete a banda larga.

Viabilità:

La viabilità associabile a questa porzione di territorio è quella relativa alla SP 104 e a Via degli Araldi. Non è prevista la realizzazione di ulteriori elementi infrastrutturali.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|------------|--|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 15% = 4315,5 mq |
| | Suolo Agricolo | 100% perdita superficie agricola |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | Connesso |
| | Distanza fermata di TPL | > 2km |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*49 = 7,35 mc/g *365 = 2682,75 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kWh/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 49 ab = 57232 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 49 ab = 30 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,2 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 254,8 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | Il classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 1 vicinanza territorio agricolo |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Bisogna però evidenziare che il contesto in cui si localizza l'ambito è sostanzialmente di tipo rurale, connotato da scorci ed elementi storico-paesaggistici sufficientemente interessanti da determinare una pur minima interferenza. La realizzazione di previsioni insediative, seppur minime e accompagnate da un'ampia previsione di verde, determina comunque un impatto non positivo sul piacevole ed ordinato territorio rurale a nord del capoluogo e sull'urbanizzato esistente. Per questa ragione, in sede di POC andranno rispettate, in quanto condizioni di sostenibilità, le indicazioni localizzative fornite dal Piano e- vengano previste adeguate soluzioni in termini di mitigazione ed inserimento paesaggistico dell'intervento.

Dal punto di vista del consumo di suolo, l'estensione dell'ambito è piuttosto ampia, ad ogni modo le indicazioni urbanistiche definiscono una superficie preponderante di verde di comparto, riducendo quindi notevolmente l'impatto insito nella previsione insediativa stessa.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AIR2 |
| AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

In fase di POC sarà necessario procedere ad un apposito approfondimento diagnostico ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In ragione della possibilità che si verifichino fenomeni di liquefazione in occasione di eventi sismici, in fase di POC dovrà essere condotta un'analisi di risposta sismica locale con metodi analitici ed essere calcolati l'indice di potenziale liquefazione ed i cedimenti post-sismici secondo quanto riportato dalle norme di PSC e di RUE.

Trattandosi di ambito parzialmente ricadente in area di dosso (porzione centro-meridionale), andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche della morfostruttura su cui si interviene; non potranno pertanto essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino rilevanti modificazioni morfologiche, in termini di sbancamenti e/o riporti e le nuove urbanizzazioni dovranno adeguarsi il più possibile al profilo naturale del terreno evitando gli sbancamenti ed i riporti, a meno di quelli strettamente necessari alla messa in sicurezza rispetto al rischio di allagamento in occasione di piogge critiche.

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in destra dal tracciato della Fossetta S. Faustino, dovranno essere rispettate le disposizioni normative previste dal RUE per il reticolo di bonifica.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in relazione al grado di vulnerabilità medio dell'acquifero, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, il PTCP raccomanda di ridurre le impermeabilizzazioni alle situazioni strettamente necessarie, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, dovranno essere evitate significative impermeabilizzazioni, limitate alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | AIR2 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili | - La previsione di verde di comparto, di cui al riquadro sottostante, dovrà essere realizzata mediante piantumazione di essenze appartenenti a taxa e associazioni vegetali endemiche |
| Sistema agricolo | Sottrazione di suolo agricolo (1,5 ha) | - Impatto in parte mitigato dall'ampia superficie a verde prevista (80% ST) |
| Sistema antropico | - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

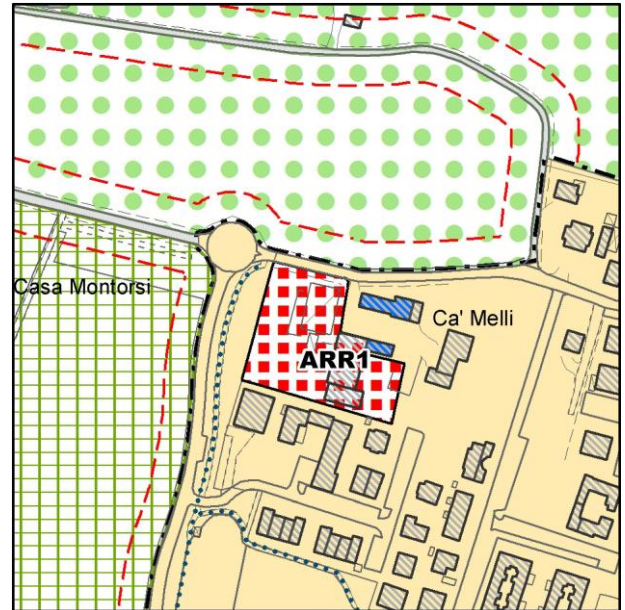
| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR1 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR1”

ORTOFOTO

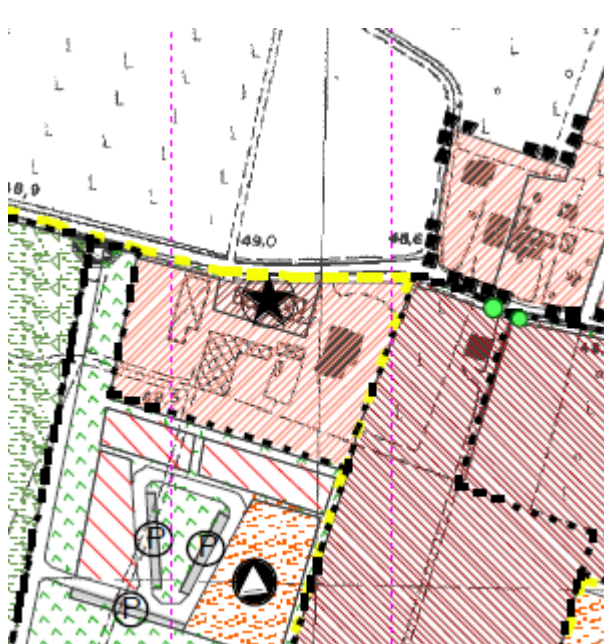


ESTRATTO PSC

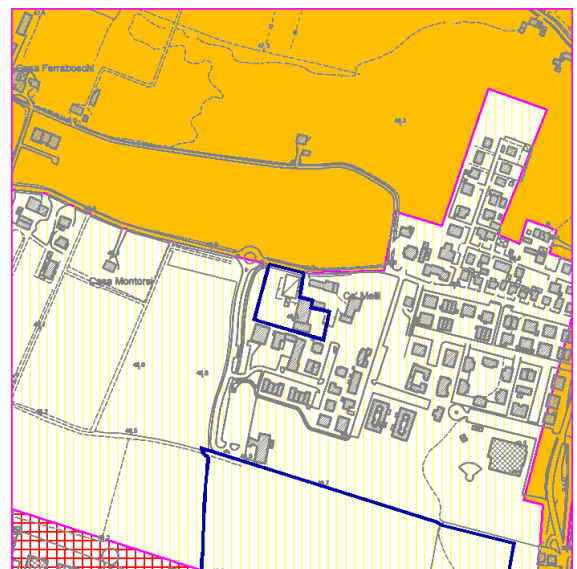


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe II

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR1 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|---|-------------------------|
| ARR1 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro meridionale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 6.470 | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito edificabile del previgente PRG, localizzato lungo Via Ospitaletto, in un contesto consolidato residenziale, attualmente occupato da edifici ex rurali da demolire (deposito attrezzi agricoli in acciaio e laterizio e stalla con struttura prefabbricata). Realizzazione sia di nuovi edifici residenziali che di aree per verde pubblico per il completamento del sistema dei servizi. | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area pianeggiante, di alta pianura (quota circa 48 m s.l.m.), caratterizzata da assenza di pendenza topografica. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: non identificato Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 18-29% | |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> in corrispondenza di un lobo di esondazione laterale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; nessuna pendenza; nel settore sud-occidentale dell'ambito è presente un'area potenzialmente stagnante. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP:</u> l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze tra 41 e 40 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -12 e -13 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: ND. | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: portata massima della Fossetta di Rubiera, in cui si prevede scarico diretto dall'ambito, insufficiente per le portate previste ("Studio idrologico ed idraulico del Comune di Rubiera (R.E.)" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale). Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico di Bonifica. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NNE. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO****ARR1**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

| | |
|--|--|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 185-195 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 0,9Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,4Hz (ampiezza picco ≤ 3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |
| 2) OBIETTIVI SOCIALI | |
| Riqualificazione di edifici agricoli dismessi e con criticità ambientali, posti a ridosso di edifici residenziali, per la realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato e di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi, da definire in sede di POC. | |
| 3) DIRETTIVE | |
| L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, abbinata) con altezza massima di 9,50m. I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto al limitrofo edificio di valore e alle aree agricole localizzate a nord del comparto, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico. | |
| 4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE | |
| UT max | 0,25 mq/mq |
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 1.617 di nuova edificazione |
| N° alloggi costruibili | Max 13 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali di nuova edificazione per una capacità insediativa massima 1.617 mq di SC, corrispondenti a 44 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ 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 alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR1

- Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto.
- Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
- Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari.
- Previsione di superficie minima del 40% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato).
- Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.

Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC

Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, 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.

5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

Zone di tutela della potenzialità archeologica

Zona A.

Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche

Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

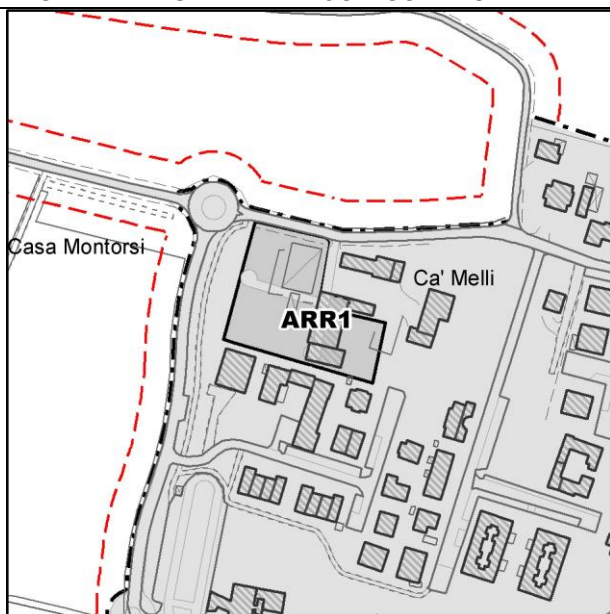
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR1

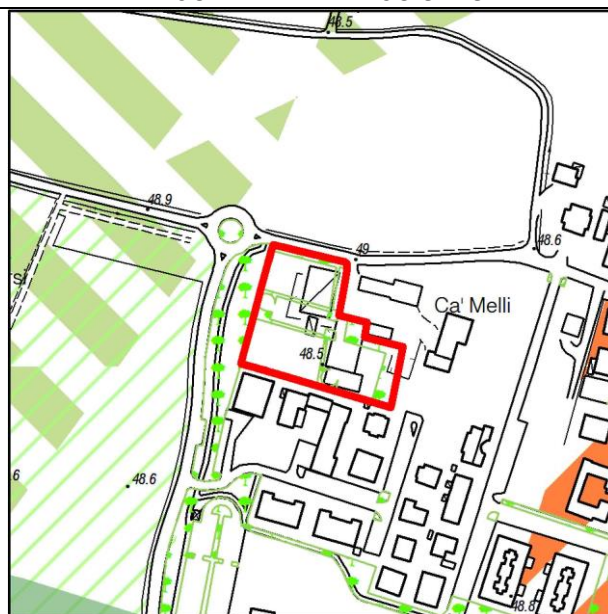
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

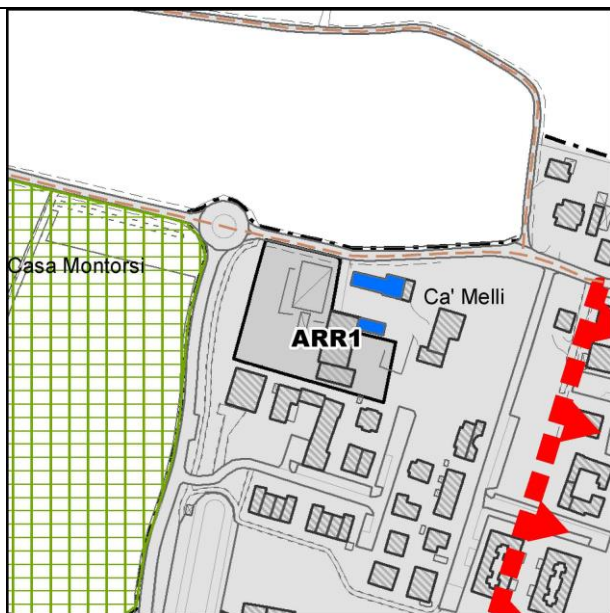


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'unico elemento di tutela interessato dal presente ambito è un edificio di interesse storico-culturale-testimoniale.
L'ambito non interagisce con elementi eco-sensibili.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.
Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR1 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito da Via Ospitaletto, disposta a nord del confine di comparto.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|------------|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 60% = 3.882 mq |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | connesso |
| | Distanza fermata di TPL | > 1000 m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*44 = 6,6 mc/g *365 = 2409 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 44 ab = 51392 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | Per edifici nuovi: kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Per edifici esistenti: kWh/mq anno: 98 (tab A2 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 44 ab = 28 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,1 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 228,8 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | II classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.
Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.
Dal punto di vista del consumo di suolo, la quota di previsioni di piano, rispetto all'esistente, non è significativa.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR1 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Presenza di un'area potenzialmente stagnante in corrispondenza del settore centro-meridionale dell'Ambito: area particolarmente sensibile ai fini idraulici, in cui, non solo eventi alluvionali, ma anche eventi meteorici intensi possono generare difficoltà di drenaggio superficiale, con conseguenti ristagni d'acqua. In fase attuativa dovranno essere valutati accorgimenti progettuali che possano favorire il rapido deflusso delle acque meteoriche verso i collettori idrici superficiali più prossimi.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | <ul style="list-style-type: none"> - Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | <ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

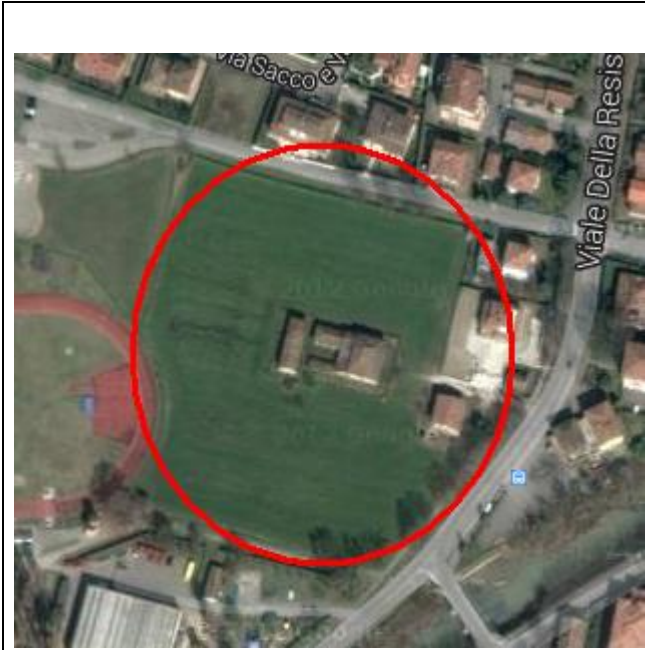
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

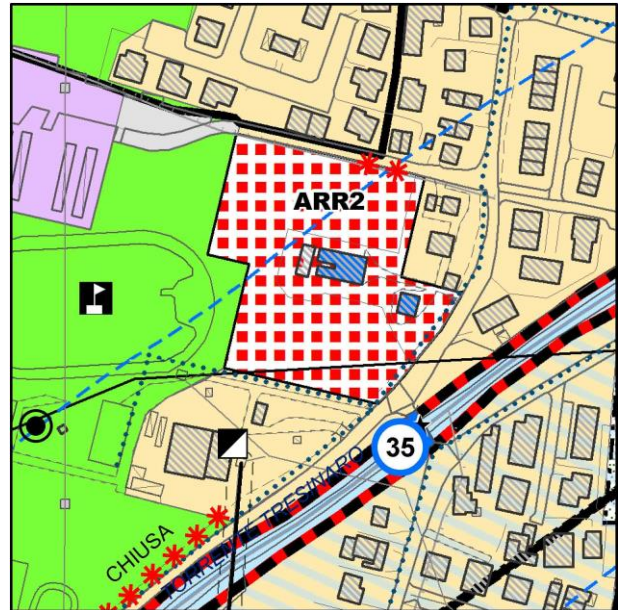
ARR2

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR2”

ORTOFOTO

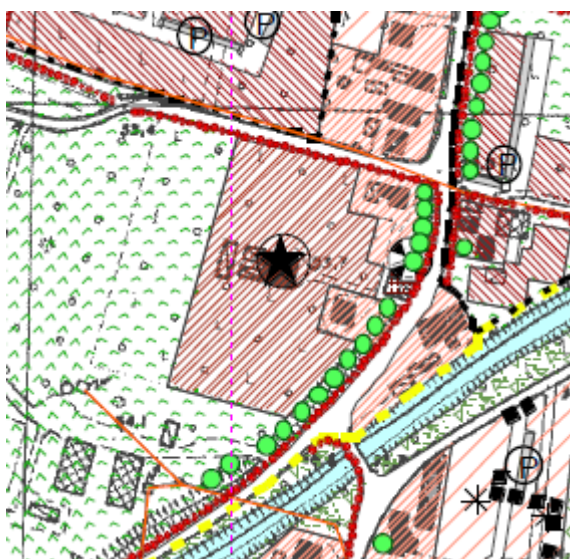


ESTRATTO PSC

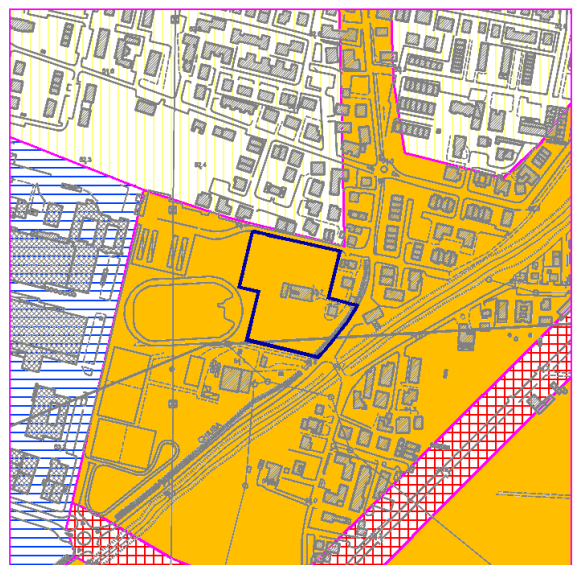


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



III classe acustica

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR2 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|---|
| ARR2 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI RESIDENZIALI SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro meridionale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 19.199 |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito edificabile del previgente PRG, intercluso tra Via della Resistenza e la zona sportiva del Capoluogo occupato da edifici rurali dismessi, di cui uno di impianto ottocentesco a corte aperta di valore storico – architettonico, e da un fabbricato degli anni '60 privo di valore da delocalizzare. Per questo ambito si prevede il recupero degli edifici di antico impianto di valore e la realizzazione sia di nuovi edifici residenziali che di aree per verde pubblico per il completamento del sistema dei servizi. |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201140 "Salvaterra" CTR scala 1:5.000: Elemento 201144 "Rubiera sud" |
| Topografia | Area pianeggiante, di alta pianura (quota circa 54 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza topografica verso NO. |
| Litologia superficiale | Limi sabbiosi superficiali. Tetto delle ghiaie: da -12 a -16 m dal piano campagna Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 15% |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> In corrispondenza della transizione tra un lobo di esondazione laterale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N ed il dosso stesso; debolissima pendenza topografica verso NO. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP).</u> |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze tra 39 e 40 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -16 e -17 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: nel settore centro-occidentale dell'ambito: basso; nel settore centro-orientale dell'ambito: medio. Settori di ricarica di tipo B - aree di ricarica indiretta della falda |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: ambito compreso all'interno di un'area storicamente esondata; ambito compreso nella fascia B del PAI. Drenaggio acque superficiali: debolissima pendenza verso NO. L'ambito è delimitato verso nord dal tracciato del Condotta Cerca e verso est dal tracciato del Canale Rubiera, appartenenti al reticolo idrografico della Bonifica. Non si segnalano condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR2 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 206 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 3,4Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 1,4Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Recupero di edificio colonico di valore storico architettonico in cattive condizioni statico-igieniche e realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per il recupero dei fabbricati di antico impianto, la delocalizzazione del fabbricato degli anni '60, la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, case abbinate) con altezza massima di 9,50m. e la cessione di 8.000 mq di aree da destinare a verde pubblico e attrezzature sportive da integrare con il contesto di aree pubbliche esistenti.

I nuovi interventi urbanizzativi ed edificatori sono subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio e alla conseguente ridefinizione dei confini della fascia B e dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto alla presenza dei fabbricati ex rurali di valore, prevedendo la realizzazione del verde pubblico in continuità con il verde pubblico esistente.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 1.200 di nuova edificazione + recupero degli edifici esistenti |
| N° alloggi costruibili | Max 12 nuovi alloggi |
| Superficie Fondiaria max | 9.000 mq |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi residenziali di nuova edificazione per una capacità insediativa massima 1.200 mq di SC, corrispondenti a 32 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab) + recupero degli edifici esistenti di valore storico testimoniale. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ 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 alla legislazione vigente |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|---|--|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR2 |
| | <p>con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, di cui 9.000 mq da destinare a verde pubblico e attrezzature sportive. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 50% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). <p>Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.</p> |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria e Recupero dei fabbricati esistenti di valore secondo le specifiche dettate dalla Disciplina Particolareggiata del RUE. Coltivazione del terreno, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

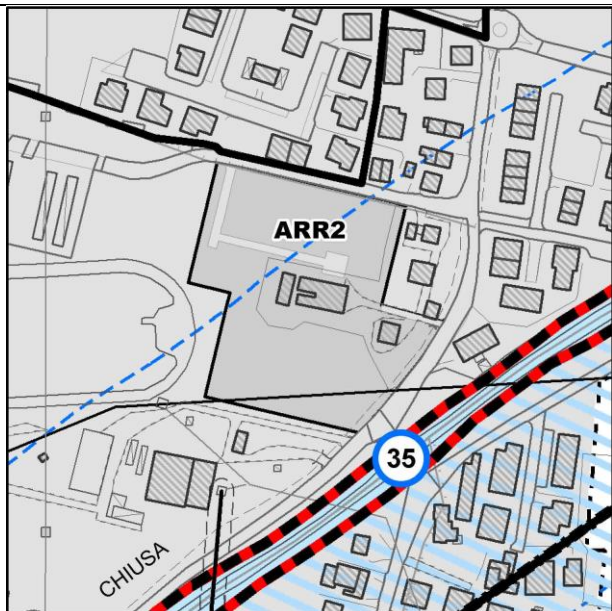
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR2

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

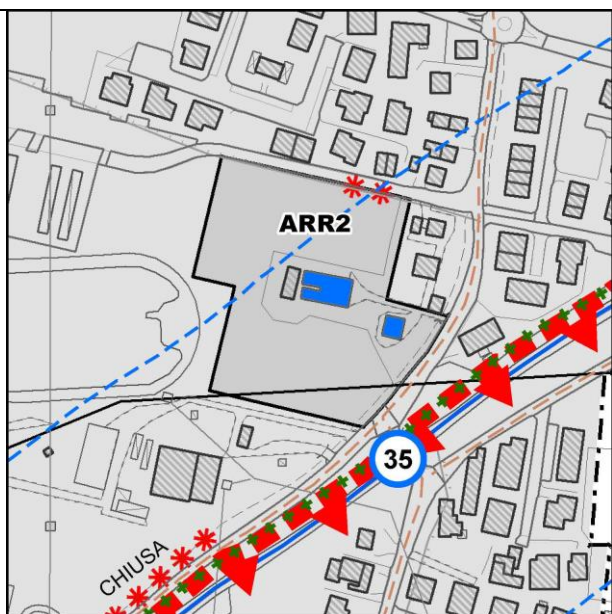


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'unico elemento di vincolo presente è rappresentato dagli edifici al centro dell'ambito che risultano di interesse storico-culturale-testimoniale, come peraltro già indicato nei riquadri di inquadramento urbanistico-architettonico. Val la pena anche evidenziare sul confine nord dell'ambito la presenza di alberature meritevoli di tutela.

L'ambito non interagisce con elementi eco-sensibili.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR2 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

Viabilità:

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito da Viale della Resistenza a est e da Via Dubcek a nord.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|------------|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 50% = 9.599 mq |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | connesso |
| | Distanza fermata di TPL | < 25m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*32 = 4,8 mc/g *365 = 1752 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kWh/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 32 ab = 37376 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | Per edifici nuovi: kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Per edifici esistenti: kWh/mq anno: 98 (tab A2 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 32 ab = 20 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 0,8 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 166,4 t/anno |
| | Linea elettrica | MT interrata porzione sudovest ambito |
| | Classe acustica | II classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 1 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.

Dal punto di vista del consumo di suolo, vi è comunque un aumento di impermeabilizzazione rispetto ad una condizione attuale di totale permeabilità per gran parte dell'ambito in oggetto, solo in parte mitigata dal mantenimento del 50% di superficie a verde permeabile.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR2 |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra e destra dal tracciato del Canale di Rubiera e del Condotto Cerca, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. Dovrà inoltre mantenersi sgombra da recinzioni, piantagioni di alberi ad alto fusto e siepi, depositi di terra ed altri materiali, arature, scavi e movimenti di terra, utenze generiche compresi i pozzetti, una fascia minima di tutela idraulica di ml 5,00 su entrambi i lati dei suddetti corsi d'acqua, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, trattandosi di area ricadente in fascia B del PAI, l'ambito potrà essere attuato solo a seguito della realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio e alla conseguente ridefinizione dei confini della Fascia B.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, dalle Autorità Competenti, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR2 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate Sovrapposizione con aree sensibili all'inquinamento idrico Sovrapposizione con aree storicamente inondate e ricadenti in Fascia B del PAI | <ul style="list-style-type: none"> - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico - Dovranno essere realizzate le reti fognarie separate e opportunamente isolate al fine di evitare fuoriuscite di reflui che interessino il sistema delle acque sotterranee - L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio e alla conseguente ridefinizione dei confini della Fascia B |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili | <ul style="list-style-type: none"> - La sottrazione di superficie permeabile è già in parte mitigata con il mantenimento del 50% di ST a verde permeabile - Il verde dovrà essere realizzate con essenze autoctone |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | <ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

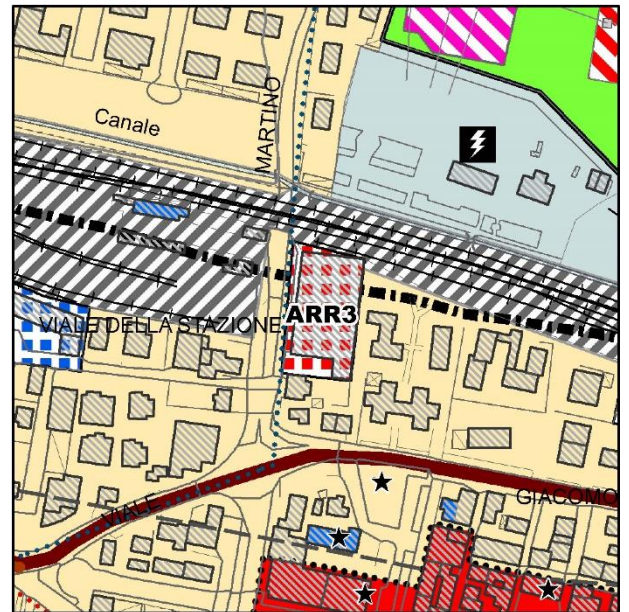
ARR3

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR3”

ORTOFOTO

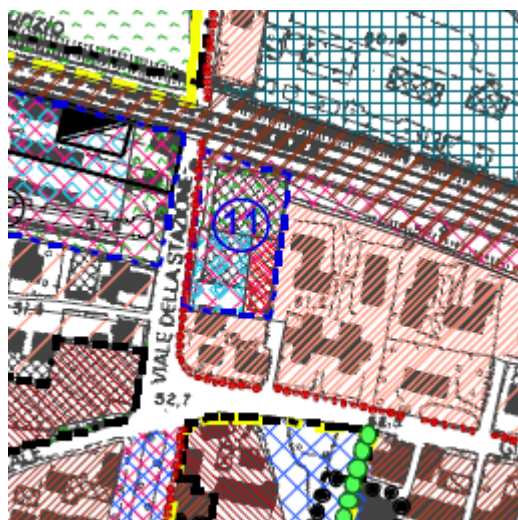


ESTRATTO PSC

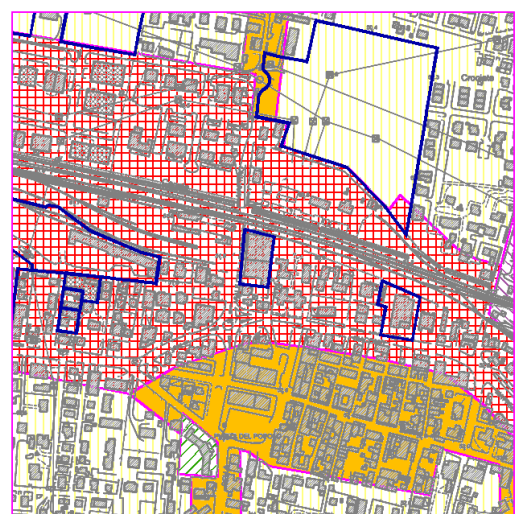


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|---|-------------------------|
| ARR3 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI MISTI SOGGETTO A PUA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 3.970 | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto a funzione residenziale attualmente occupato da attività artigianali, commerciali e magazzini. L'Ambito – intercluso tra il sottopasso ferroviario e la ferrovia - è da trasformare ad usi misti residenziali, commerciali, terziari e per l'artigianato compatibile con la residenza ed eventualmente per la formazione di parcheggi interrati a servizio dei residenti del centro storico. L'ambito era già destinato a riqualificazione urbanistica dal PRG previgente ma la previsione non è stata attuata. | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso N. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -20 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 30% | |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: In corrispondenza dell'asse del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso N; in corrispondenza di spartiacque locale. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP - l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze prossime a 39 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: basso | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito in corrispondenza della linea esterna fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso N. Non si segnalano particolari condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|---|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 208 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco>3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,0Hz (ampiezza picco >3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione di un ambito urbano con caratteristiche morfologico - architettoniche in contrasto con gli edifici residenziali circostanti, per la realizzazione di edilizia residenziale, terziaria e artigianale compatibile con la residenza, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi, da definire in sede di POC. Previo accordo con l'A.C. sarà possibile la realizzazione di parcheggi interrati in eccedenza rispetto agli standard minimi al fabbisogno del comparto da alienare anche a privati per il recupero del deficit di parcheggi di pertinenza del centro storico.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | 0,4 mq/mq + quota di parcheggi interrati pertinenziali da concordare con l'A.C. in sede di POC |
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 1.588 di cui il 3547% (556- 750 mq) a residenza e il rimanente 6553% (1.032 838 mq) ad usi commerciali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza |
| N° alloggi costruibili | Max 5—6 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi misti residenziali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza e alla realizzazione di parcheggi pertinenziali privati. La capacità insediativa massima residenziale di 556-750 mq di SC, corrisponde a 15-20 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ 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 alla legislazione vigente |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|---|--|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR3 |
| | <p>con allacciamento alla fogna depurata nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), anche attraverso la formazione di coperture sistemate a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

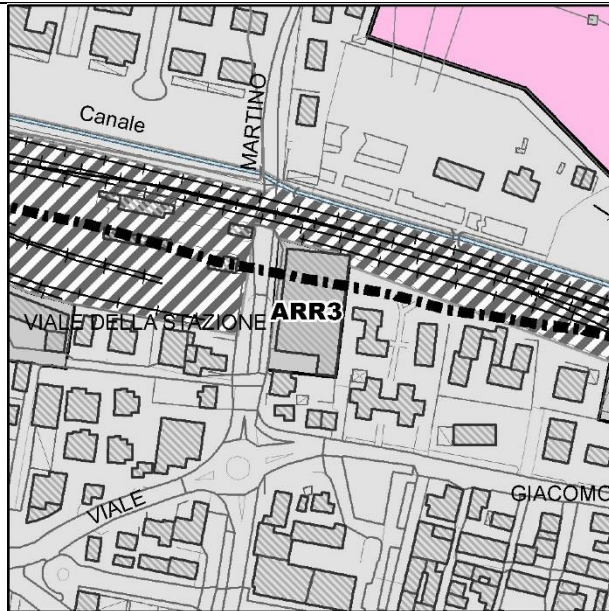
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR3

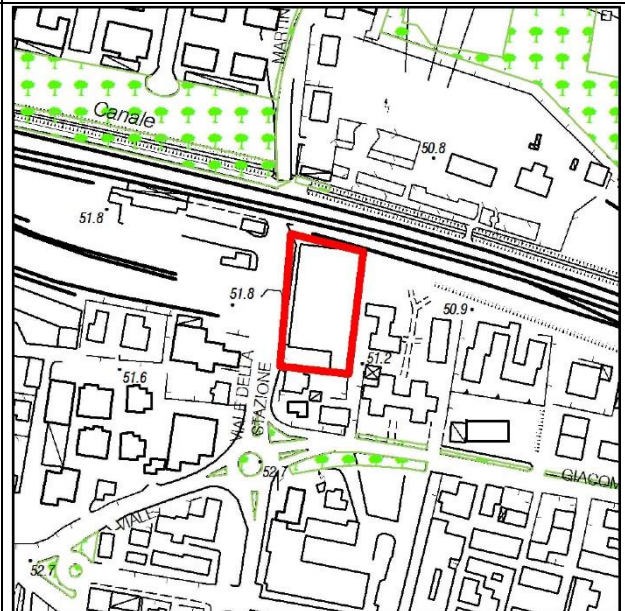
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

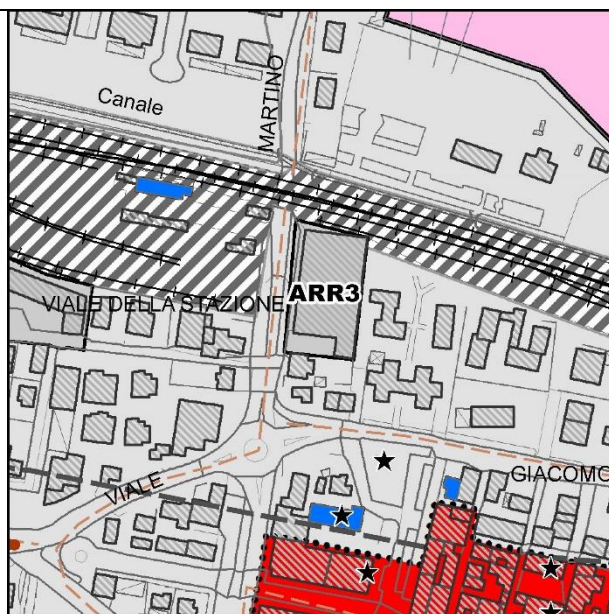


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito dal Viale della Stazione. Inoltre vale la pena evidenziare la vicinanza con la stazione FS di Rubiera.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----------|--|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 3.170 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | Connesso |
| | Distanza fermata di TPL | < 200m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: $150 (l/ab \cdot g) \cdot 15 \cdot 20 = 2,23 \text{ mc/g} \cdot 365 = 803 \cdot 1.095 \text{ mc/anno}$ |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kWh/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: $1168 \cdot 15 \cdot 20 \text{ ab} = 17520 \cdot 23.360$ (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | Per edifici nuovi: kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). Per edifici esistenti: kWh/mq anno: 98 (tab A2 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | $631 (kg/ab \cdot anno) \cdot 15 \cdot 20 \text{ ab} = 9 \cdot 12,6 \text{ t/anno}$ (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,0 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,0 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 138,6 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | IV acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.
Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.
Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati di tale indagine ~~del piano di indagine~~ preliminare dovranno essere **preventivamente** trasmessi **per l'opportuna approvazione** al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR3 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

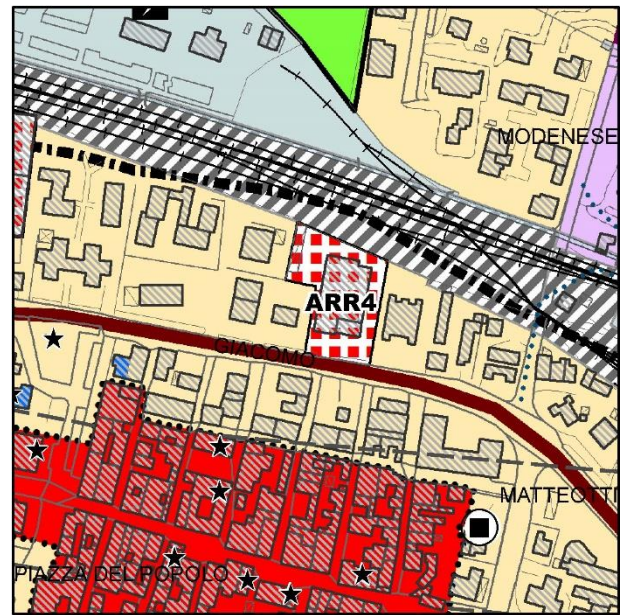
ARR4

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR4”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

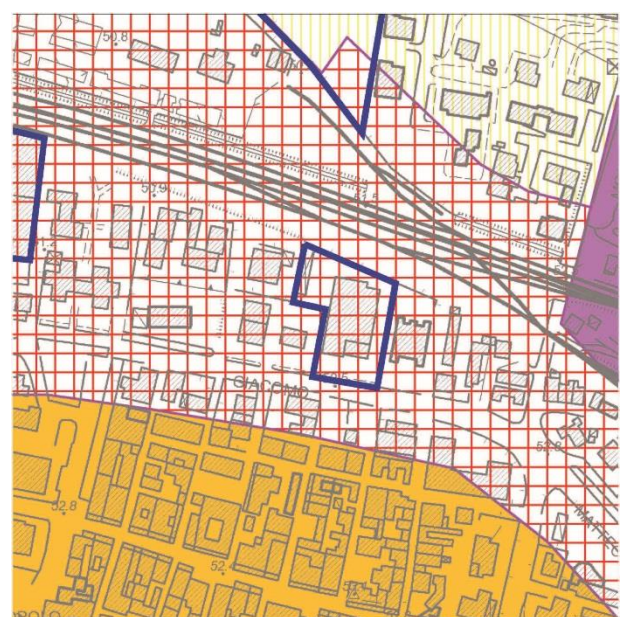


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| ARR4 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI MISTI SOGGETTO A PUA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 4.048 mq | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto a funzione residenziale attualmente occupato da attività artigianali (in particolare officina meccanica) e commerciali. L'Ambito – intercluso tra la via Emilia e la ferrovia - è da trasformare ad usi misti residenziali, commerciali, terziari e per l'artigianato compatibile con la residenza ed eventualmente per la formazione di parcheggi interrati a servizio dei residenti del centro storico. L'ambito era già destinato a riqualificazione urbanistica dal PRG previgente ma la previsione non è stata attuata. | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 52 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso N. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -4 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 27% | |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: in corrispondenza della zona di transizione tra il dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N e la sua diramazione verso NE; debole pendenza verso N. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP - l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze prossime a 38 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio; alto lungo il limite orientale dell'ambito | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso all'interno della fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso N. Non si segnalano particolari condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|---|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 208 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco>3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,0Hz (ampiezza picco >3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione di un ambito urbano con caratteristiche morfologico - architettoniche in contrasto con gli edifici residenziali circostanti, per la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale, terziaria e artigianale compatibile con la residenza, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi, da definire in sede di POC. Previo accordo con l'A.C. sarà possibile la realizzazione di parcheggi interrati in eccedenza rispetto agli standard minimi al fabbisogno del comparto da alienare anche a privati per il recupero del deficit di parcheggi di pertinenza del centro storico

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | 0,4 mq/mq + quota di parcheggi interrati pertinenziali da concordare con l'A.C. in sede di POC |
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 1.619 di cui il 50% (809 mq) a residenza e il rimanente 50% ad usi commerciali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza |
| N° alloggi costruibili | Max 6 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi misti residenziali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza e alla realizzazione di parcheggi pertinenziali privati. La capacità insediativa massima residenziale di 809 mq di SC, corrisponde a 21 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ 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 alla legislazione vigente |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|---|--|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR4 |
| | <p>con allacciamento alla fogna depurata nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), anche attraverso la formazione di coperture sistemate a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR4

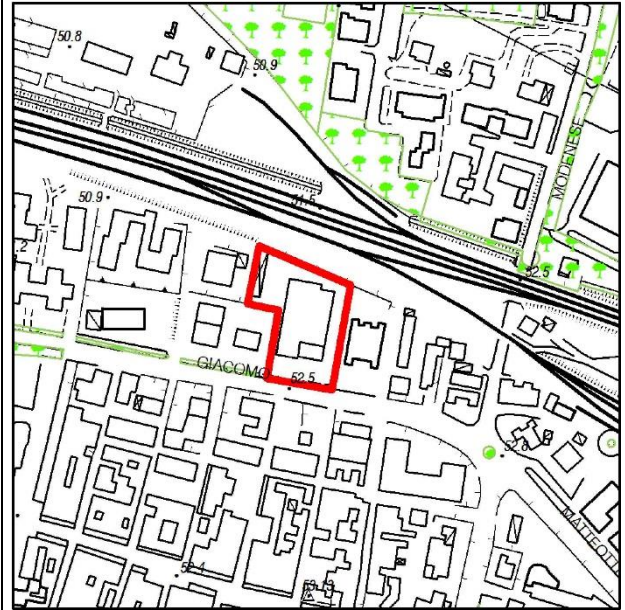
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

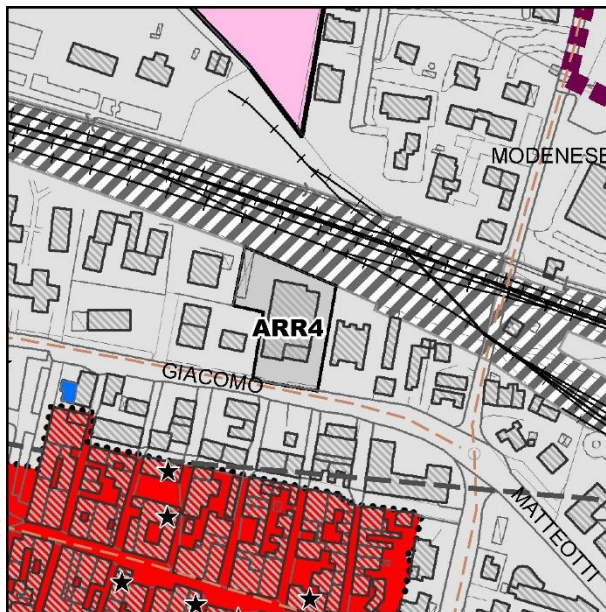


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

L'ambito ha come tracciato viario di collegamento principale, sul confine sud, la SS9.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----------|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 3.238 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | >100m |
| | Distanza fermata di TPL | > 100m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*21 = 3,15 mc/g *365 = 1.150 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kWh/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 21 ab = 24.528 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | edifici nuovi residenziali: kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). edifici esistenti residenziali: kWh/mq anno: 98 (tab A2 DGR 1366-151) altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 21 ab = 13 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,1 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 176,3 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.

Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR4 |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D,Lgs.152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, in ragione della vulnerabilità media e alta riconosciuta all'interno dell'ambito.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR4 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

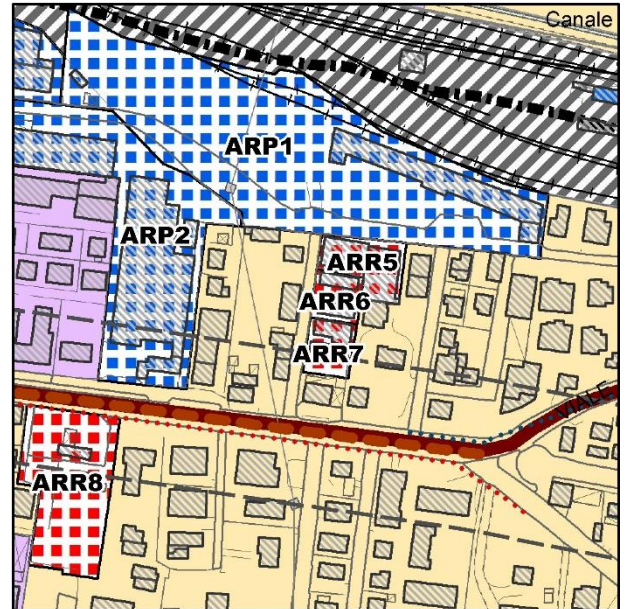
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR5

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR5”

ORTOFOTO

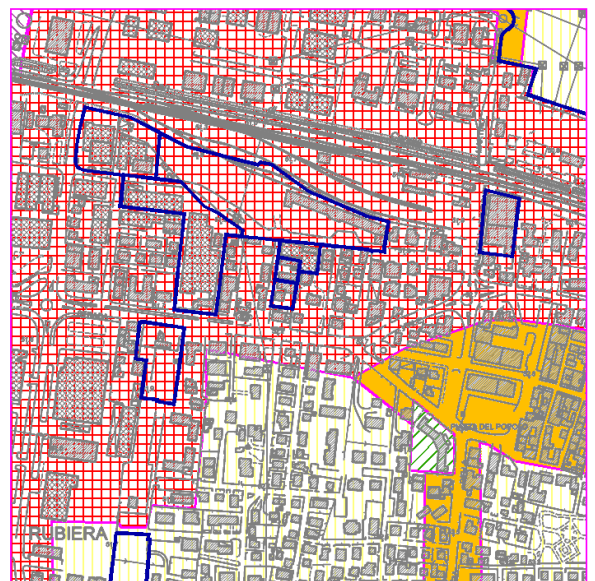
ESTRATTO PSC



Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)

ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| ARR5 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI MISTI SOGGETTO A PUA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 1.780 | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto a prevalente funzione residenziale attualmente occupato da capannoni artigianali (SIMET – Macchine Utensili). L'Ambito – intercluso tra via Napoli e via Bologna - è da trasformare ad usi misti residenziali, commerciali, terziari e per l'artigianato compatibile con la residenza ed eventualmente per la formazione di parcheggi interrati a servizio dei residenti del centro storico. L'ambito era già destinato a riqualificazione urbanistica dal PRG previgente ma la previsione non è stata attuata. | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NNE. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -12 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 25% | |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: In corrispondenza del margine occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NE. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP - l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze comprese tra 40 e 41 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nell'area tra fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NE. Non si segnalano particolari condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|--|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 208 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,5Hz (ampiezza picco ≤ 3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione di un ambito urbano con caratteristiche morfologico - architettoniche in contrasto con gli edifici residenziali circostanti, per la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale, terziaria e artigianale compatibile con la residenza, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi, da definire in sede di POC. Previo accordo con l'A.C. sarà possibile la realizzazione di parcheggi interrati in eccedenza rispetto agli standard minimi al fabbisogno del comparto da alienare anche a privati per il recupero del deficit di parcheggi di pertinenza del centro storico.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | 0,4 mq/mq + quota di parcheggi interrati pertinenziali da concordare con l'A.C. in sede di POC |
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 712 di cui il 50% (356 mq) a residenza e il rimanente 50% (356 mq) ad usi commerciali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza |
| N° alloggi costruibili | Max 3 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi misti residenziali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza e alla realizzazione di parcheggi pertinenziali privati. La capacità insediativa massima residenziale di 356 mq di SC, corrisponde a 10 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ 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 alla legislazione vigente |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|---|---|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |
| | ARR5 |
| | <p>con allacciamento alla fogna depurata nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato) anche attraverso la formazione di coperture sistemate a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

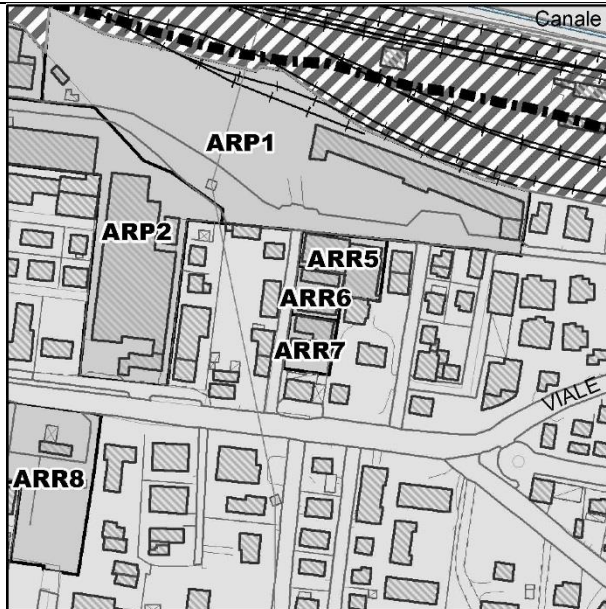
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR5

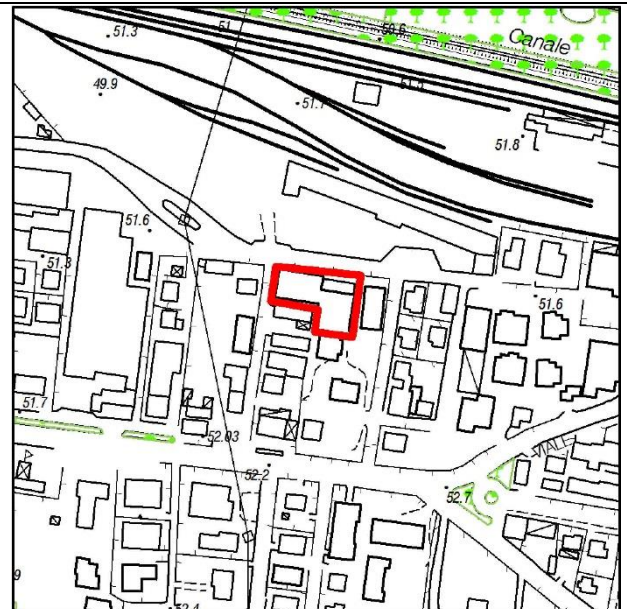
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

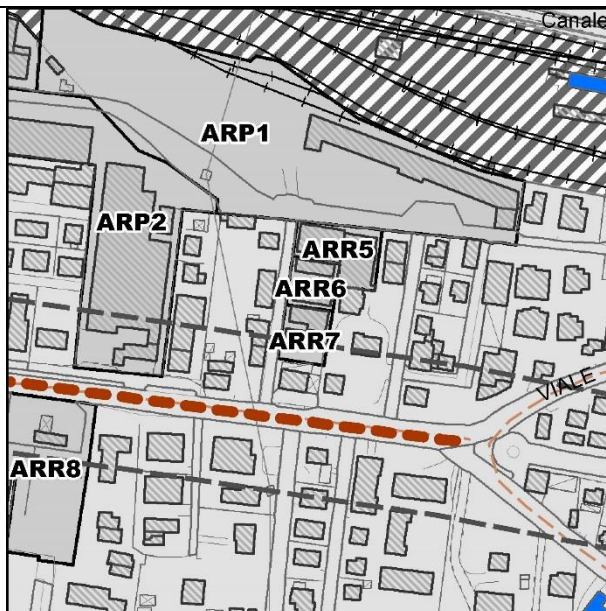


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

L'ambito ha come tracciato viario di collegamento principale, sul confine nord, Via Napoli e a ovest si segnala la presenza di Via Bologna. Inoltre si evidenzia la notevole vicinanza con la stazione ferroviaria di Rubiera.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 1.424 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 100m |
| | Distanza fermata di TPL | < 150m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*10 = 1,5 mc/g *365 = 547,5 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 10 ab = 11680 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | edifici nuovi residenziali: kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). edifici esistenti residenziali: kWh/mq anno: 98 (tab A2 DGR 1366-151) altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 10 ab = 6,3 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 0,5 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,0 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 72,9 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.

Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, in ragione della vulnerabilità media riconosciuta all'interno dell'ambito.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per la riduzione dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR5 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

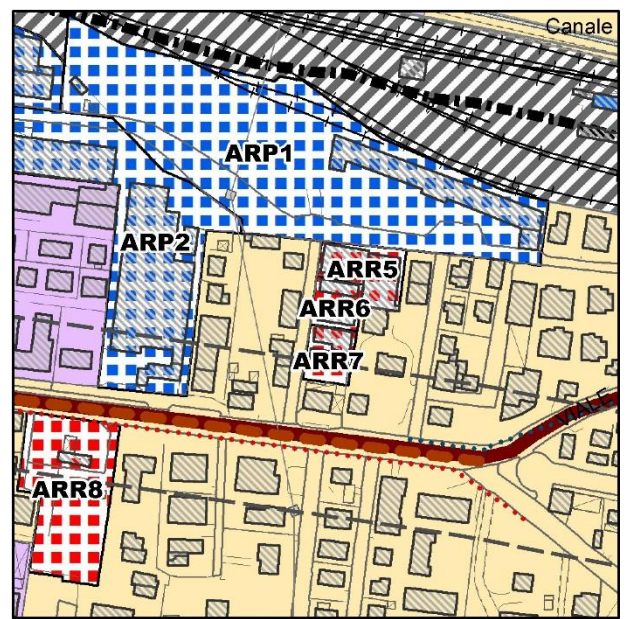
ARR6

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR6”

ORTOFOTO



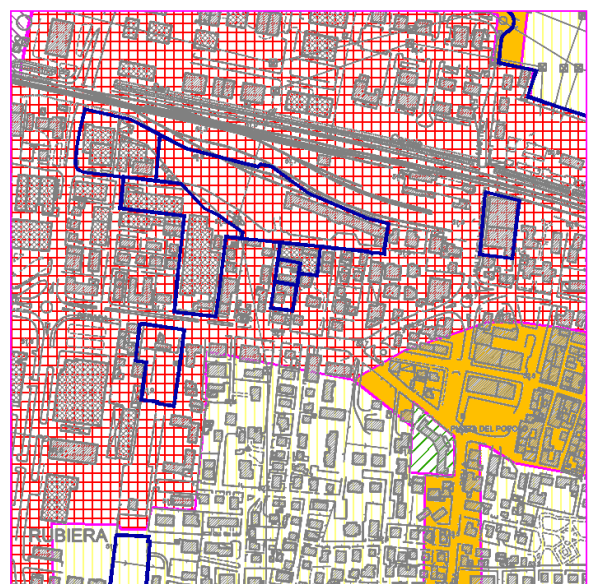
ESTRATTO PSC



ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR6 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|---|-------------------------|
| ARR6 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI MISTI SOGGETTO A PUA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 1.000 | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto a prevalente funzione residenziale attualmente occupato da capannoni artigianali. L'Ambito – localizzato su via Bologna - è da trasformare ad usi misti residenziali, commerciali, terziari e per l'artigianato compatibile con la residenza ed eventualmente per la formazione di parcheggi interrati a servizio dei residenti del centro storico. L'ambito era già destinato a riqualificazione urbanistica dal PRG previgente ma la previsione non è stata attuata. | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NNE. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -12 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 25% | |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: In corrispondenza del margine occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NE. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP - l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze comprese tra 40 e 41 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NE. Non si segnalano particolari condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR6 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|--|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 208 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,5Hz (ampiezza picco ≤ 3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione di un ambito urbano con caratteristiche morfologico - architettoniche in contrasto con gli edifici residenziali circostanti, per la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale, terziaria e artigianale compatibile con la residenza, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi, da definire in sede di POC. Previo accordo con l'A.C. sarà possibile la realizzazione di parcheggi interrati in eccedenza rispetto agli standard minimi al fabbisogno del comparto da alienare anche a privati per il recupero del deficit di parcheggi di pertinenza del centro storico.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | 0,4 mq/mq + quota di parcheggi interrati pertinenziali da concordare con l'A.C. in sede di POC |
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 400 di cui il 50% (200 mq) a residenza e il rimanente 50% (200 mq) ad usi commerciali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza |
| N° alloggi costruibili | Max 2 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi misti residenziali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza e alla realizzazione di parcheggi pertinenziali privati. La capacità insediativa massima residenziale di 200 mq di SC, corrisponde a 5 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ 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 alla legislazione vigente |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|---|--|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR6 |
| | <p>con allacciamento alla fogna depurata nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), anche attraverso la formazione di coperture sistemate a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

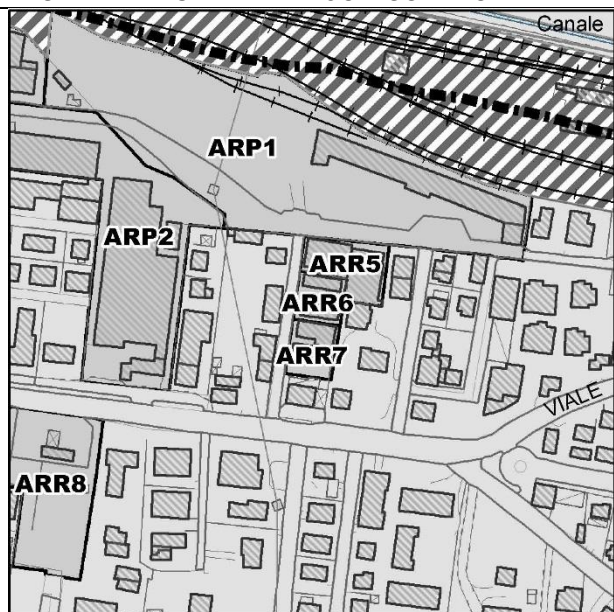
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR6

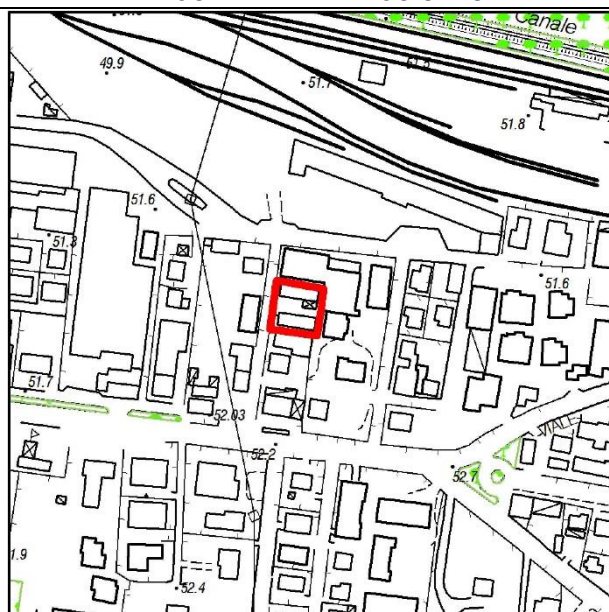
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

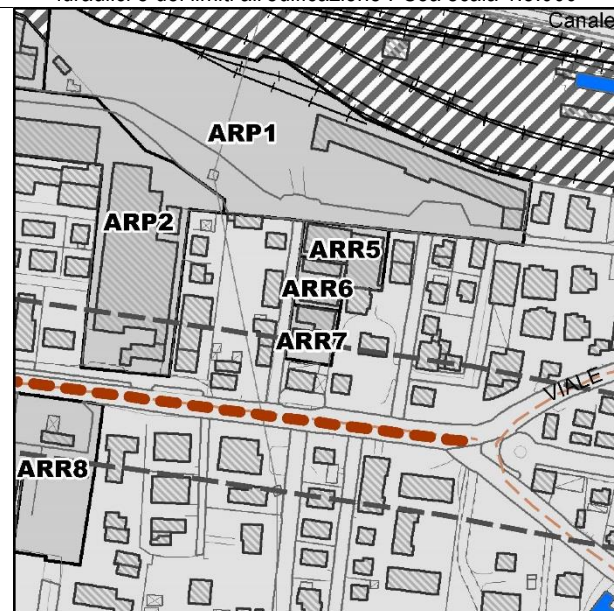


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

L'ambito ha come tracciato viario di collegamento principale, sul confine ovest, Via Bologna. Inoltre si evidenzia la notevole vicinanza con la stazione ferroviaria di Rubiera.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR6 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 800 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 100m |
| | Distanza fermata di TPL | < 150m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: $150 (l/ab*g)*5 = 0.75 mc/g *365 = 273,75 mc/anno$ |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: $1168* 5 ab = 5840$ (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | edifici nuovi residenziali: kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). edifici esistenti residenziali: kWh/mq anno: 98 (tab A2 DGR 1366-151) altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | $631 (kg/ab*anno) * 5 ab = 3,1 t/anno$ (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | |
| EM | Emissioni NOx comparto | 0,2 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,0 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 37,8 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.

Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR6 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, in ragione della vulnerabilità media riconosciuta all'interno dell'ambito.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per la riduzione dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR6 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

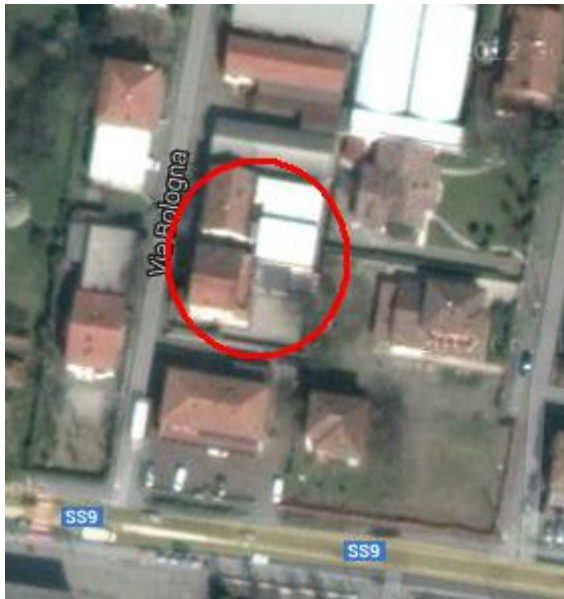
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

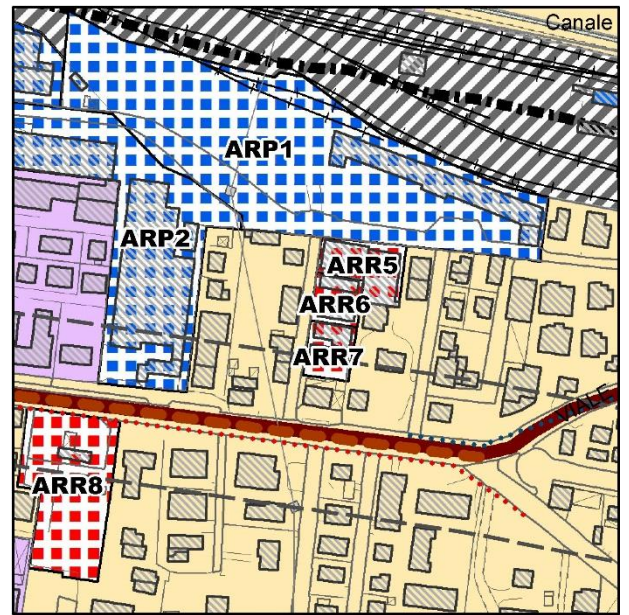
ARR7

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR7”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

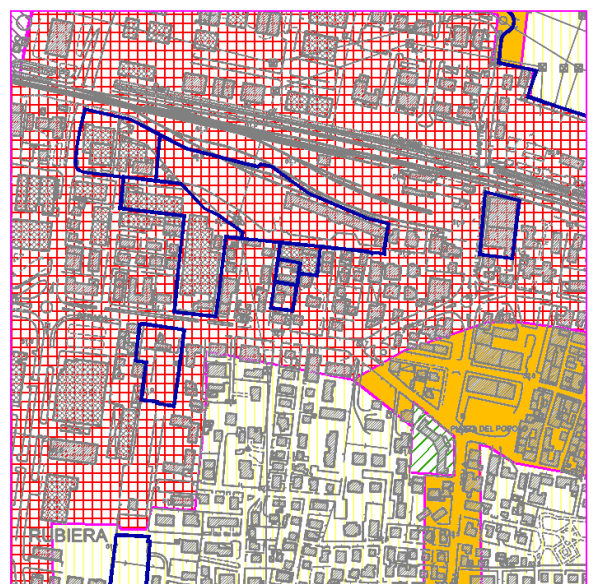


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|---|-------------------------|
| ARR7 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI MISTI SOGGETTO A PUA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 1.030 | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto a prevalente funzione residenziale attualmente occupato da un capannone artigianale e da due edifici residenziali. L'Ambito – localizzato lungo via Bologna - è da trasformare ad usi misti residenziali, commerciali, terziari e per l'artigianato compatibile con la residenza ed eventualmente per la formazione di parcheggi interrati a servizio dei residenti del centro storico. L'ambito era già destinato a riqualificazione urbanistica dal PRG previgente ma la previsione non è stata attuata. | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NE. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -8 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 26% | |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: In corrispondenza del margine occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NE. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP - l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze comprese tra 40 e 41 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nell'area tra fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NE. Non si segnalano particolari condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|--|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 208 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,5Hz (ampiezza picco ≤ 3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione di un ambito urbano con caratteristiche morfologico - architettoniche in contrasto con gli edifici residenziali circostanti, per la realizzazione di edilizia residenziale, commerciale, terziaria e artigianale compatibile con la residenza, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi, da definire in sede di POC. Previo accordo con l'A.C. sarà possibile la realizzazione di parcheggi interrati in eccedenza rispetto agli standard minimi al fabbisogno del comparto da alienare anche a privati per il recupero del deficit di parcheggi di pertinenza del centro storico.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | 0,4 mq/mq + quota di parcheggi interrati pertinenziali da concordare con l'A.C. in sede di POC |
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 412 di cui il 50% (206 mq) a residenza e il rimanente 50% (206 mq) ad usi commerciali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza |
| N° alloggi costruibili | Max 2 (con 120 Mq/alloggio) |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi misti residenziali, terziari e per artigianato compatibile con la residenza e alla realizzazione di parcheggi pertinenziali privati. La capacità insediativa massima residenziale di 206 mq di SC, corrisponde a 6 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab). L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ 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 alla legislazione vigente |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|---|--|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |
| ARR7 | |
| | <p>con allacciamento alla fogna depurata nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), anche attraverso la formazione di coperture sistemate a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Demolizione dei fabbricati produttivi, manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati residenziali esistenti, 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. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra, in particolare quelli che ricadono all'interno della fascia di rispetto della via Emilia, necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

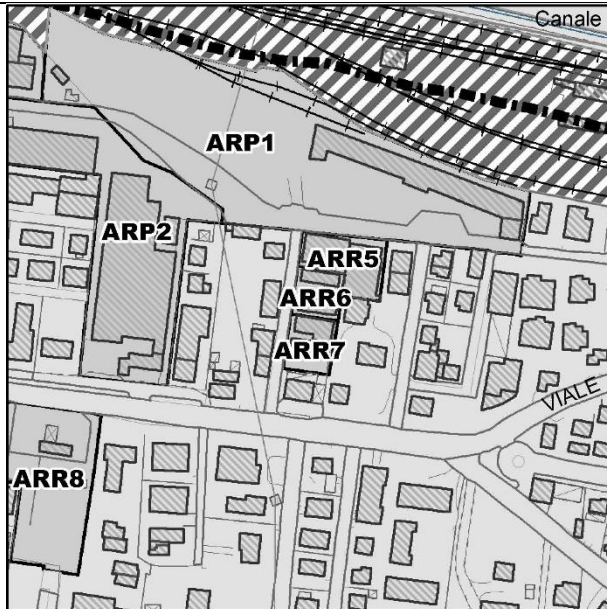
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR7

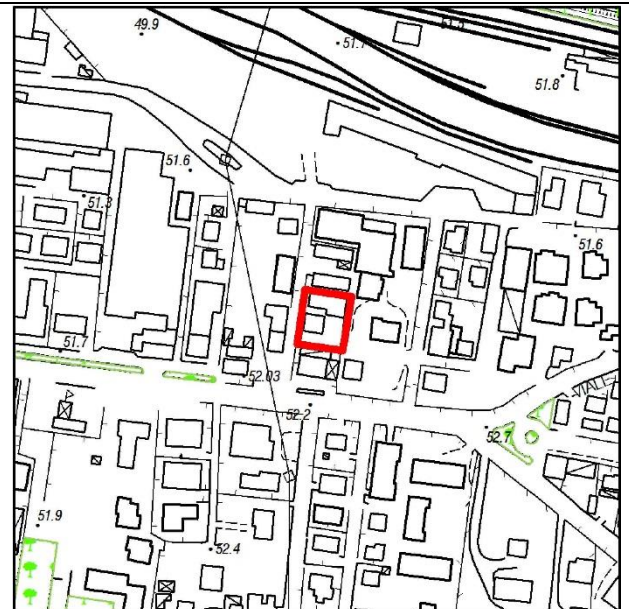
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

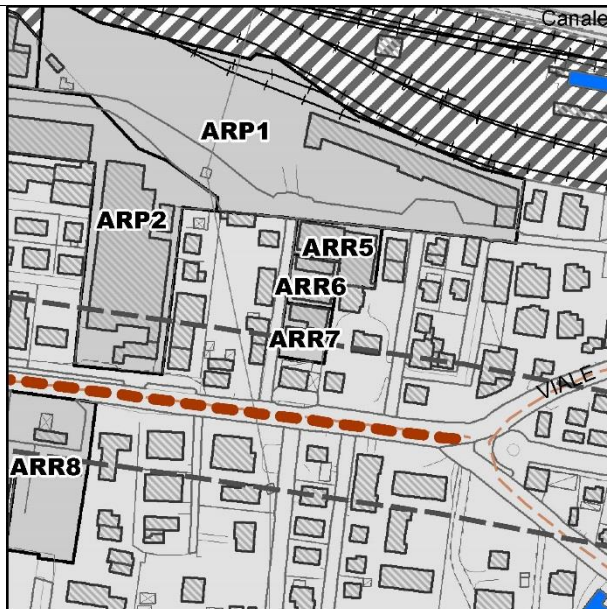


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

L'ambito ha come tracciato viario di collegamento principale, sul confine ovest, Via Bologna. Inoltre si evidenzia la notevole vicinanza con la stazione ferroviaria di Rubiera.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----------|--|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 824 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 50m |
| | Distanza fermata di TPL | < 150m |
| AQ | Acqua prelevata | mc/anno: 150 (l/ab*g)*6 = 0,9 mc/g *365 = 328,5 mc/anno |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 1168* 6 ab = 7008 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | edifici nuovi residenziali: kWh/mq anno: 80.9 (tab A1 DGR 1366-151). edifici esistenti residenziali: kWh/mq anno: 98 (tab A2 DGR 1366-151) altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | 631 (kg/ab*anno) * 6 ab = 3,8 t/anno (fonte OPR) |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 0,3 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,0 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 43,3 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.
Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.
Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR7 |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, in ragione della vulnerabilità media riconosciuta all'interno dell'ambito.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per la riduzione dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR7 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

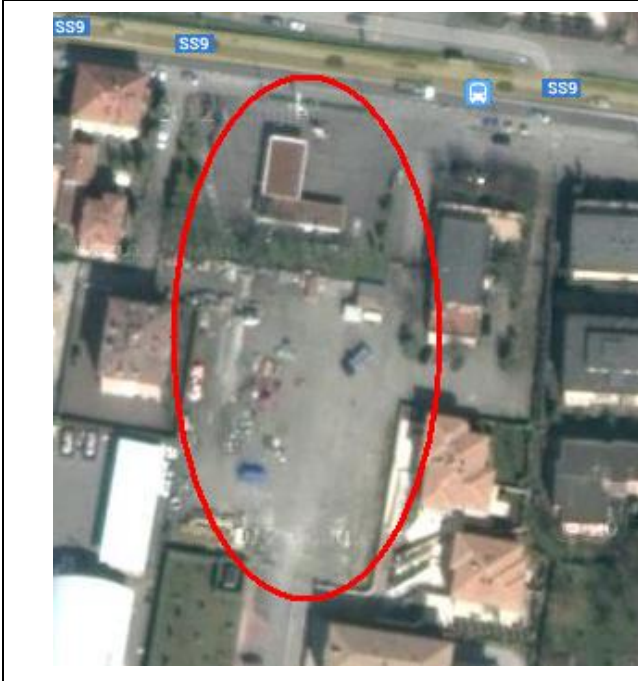
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

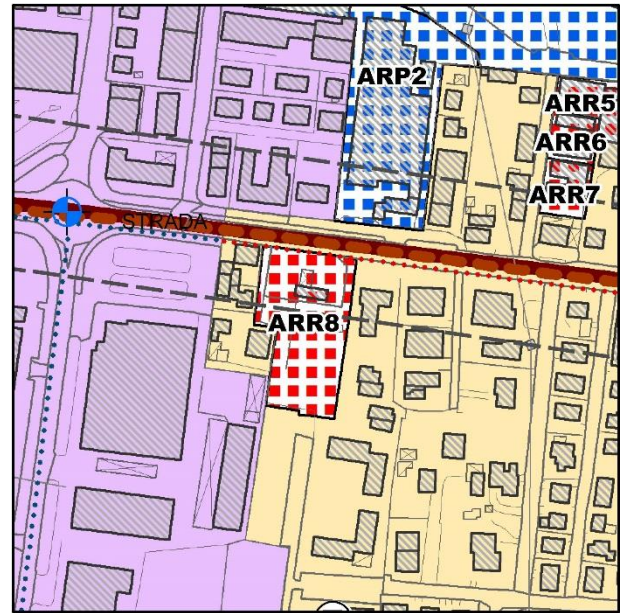
ARR8

CAPOLUOGO – AMBITO “ARR8”

ORTOFOTO

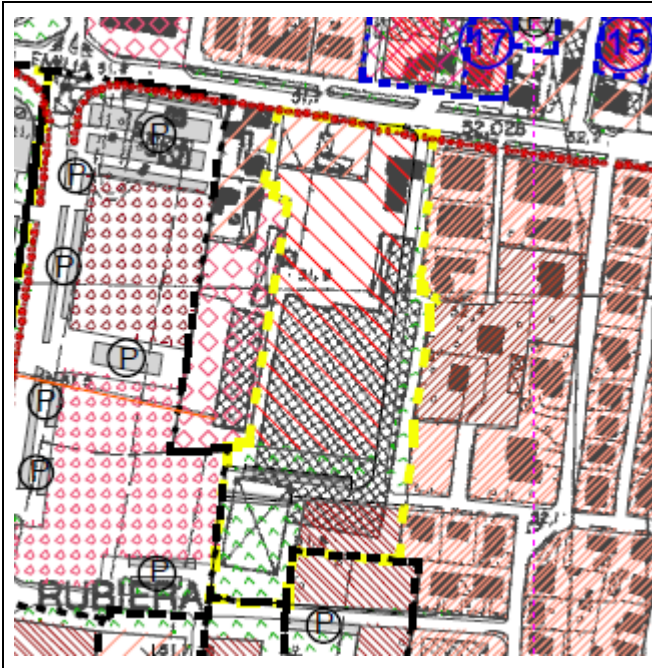


ESTRATTO PSC

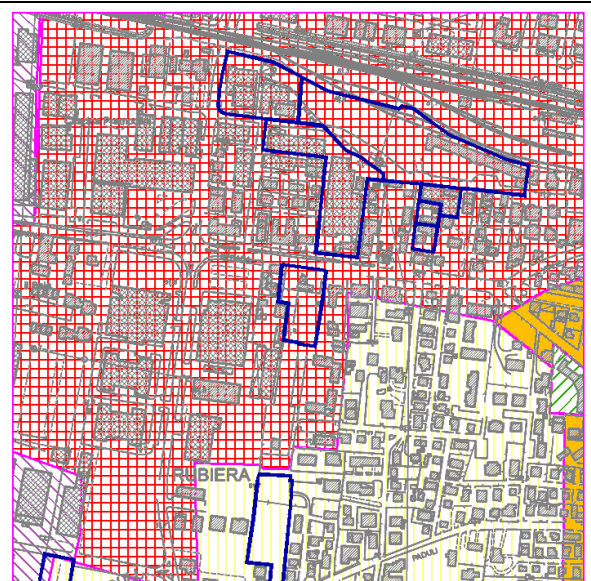


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR8 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|---|
| ARR8 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER USI DIREZIONALI SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 5.700 |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto a funzione mista residenziale/direzionale del previgente PRG che comprende le aree non attuate del "PP Ceramica Ausonia" e le aree confinanti attualmente occupate da una stazione di servizio per la distribuzione carburanti da delocalizzare. Il secondo stralcio non attuato, perché mai convenzionato, del Piano Particolareggiato in corso di attuazione denominato "PP Ceramica Ausonia", prevedeva la realizzazione di 2.345 mq di S.U.c. per usi direzionali. L'area – prospiciente la via Emilia - è da trasformare ad usi direzionali, come previsto dal PP originario, ma con potenzialità edificatoria ridotta e spalmata su una più estesa superficie territoriale. |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 52 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NE. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: tra -12 e -14 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 17% |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: In corrispondenza della transizione tra il dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N ed uno dei suoi lobi di esondazione occidentali; debole pendenza verso NE. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP - l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze comprese tra 41 e 42 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -14 e -15 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio Settori di ricarica di tipo B - aree di ricarica indiretta della falda |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NE. Non si segnalano particolari condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Non si segnalano interferenze con il reticolo idrografico principale o minore. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR8 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 208-209 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,5Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione di un ambito urbano per il trasferimento della stazione di servizio distribuzione carburanti e per la realizzazione di edilizia direzionale, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi, da definire in sede di POC.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | 0,4 mq/mq + quota di parcheggi interrati pertinenziali da concordare con l'A.C. in sede di POC |
| SC costruibile definita | SC totale max = mq 2.280 per usi direzionali, inferiore ai 2.345 mq di S.U.c. previsti dal PP vigente |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Intervento unitario (solo in sede di POC sarà possibile procedere ad una eventuale suddivisione dell'ambito in più stralci funzionali, finalizzata alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale della zona) |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ 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 alla legislazione vigente con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR8 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Demolizione dei fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, eventuale bonifica dell'area, 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. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra, in particolare quelli che ricadono all'interno della fascia di rispetto della via Emilia, necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

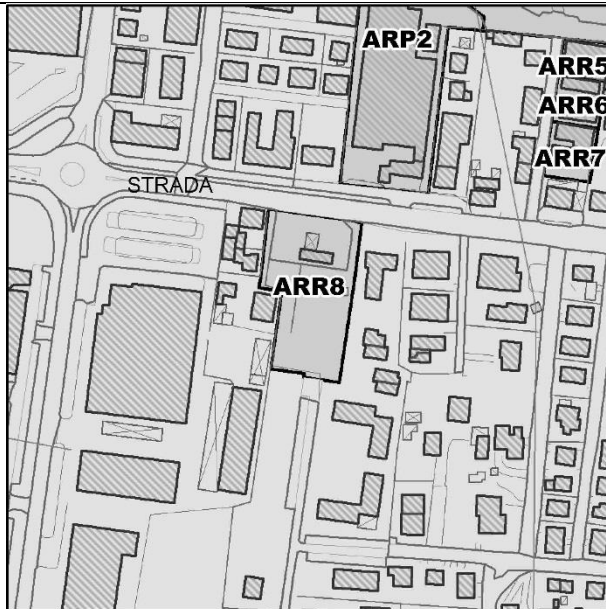
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

ARR8

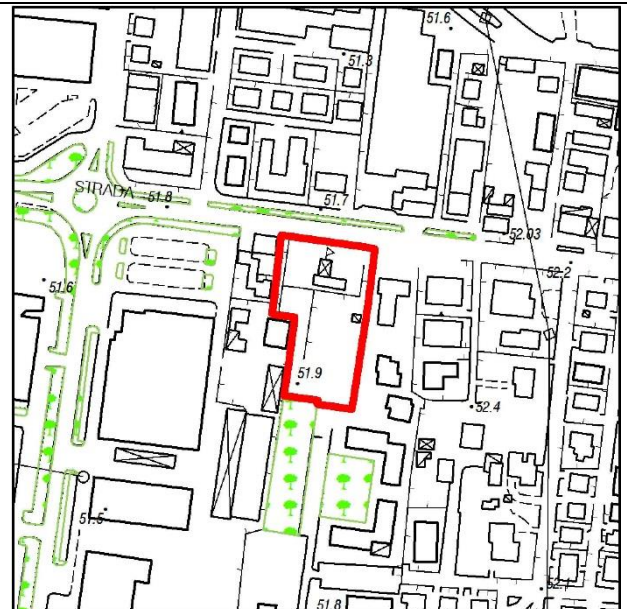
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

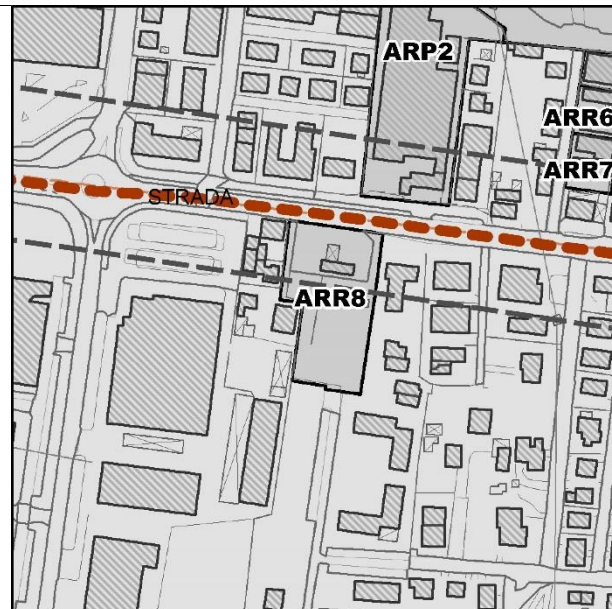


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili, ad eccezione della fascia di rispetto archeologico della via Emilia a nord dell'ambito.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

L'ambito ha come tracciato viario di collegamento principale, sul confine nord, la SS9.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR8 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----------|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 4.560 mq |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 50m (in progetto il completamento della pista ciclopedonale su SS9) |
| | Distanza fermata di TPL | < 25m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 0.57 ha = 213706 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,4 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,0 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 134,0 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.
Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.
Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARR8 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna.

Al fine di limitare il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee, in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, in ragione della vulnerabilità media riconosciuta all'interno dell'ambito.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per la riduzione dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA | ARR8 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE

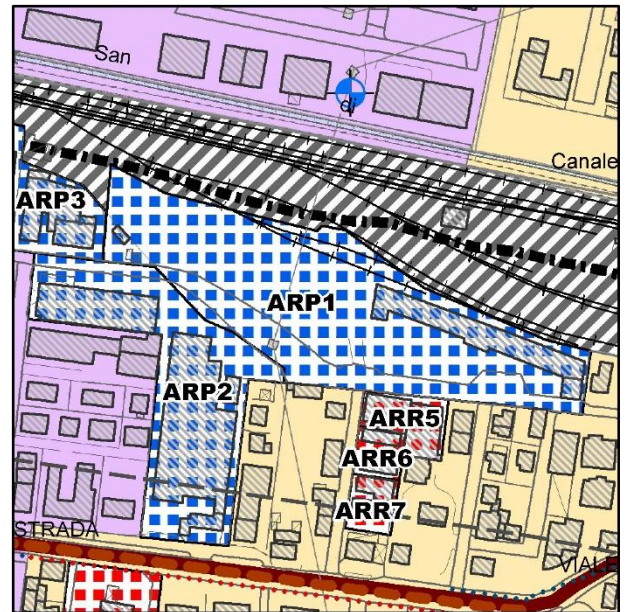
ARP1

CAPOLUOGO – AMBITO “ARP1”

ORTOFOTO

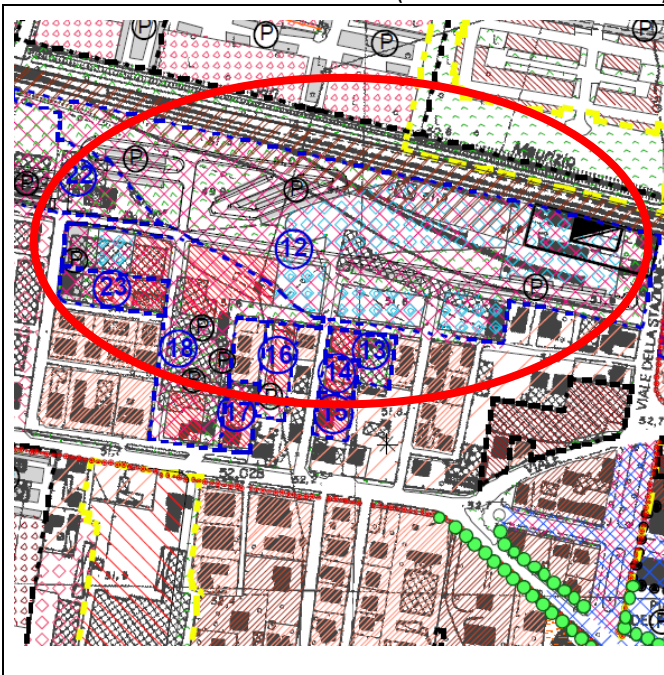


ESTRATTO PSC

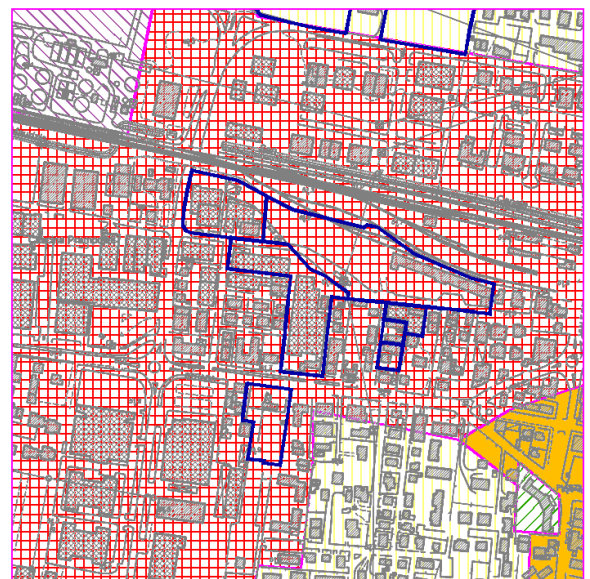


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP1 |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE | |

| | |
|-----------------------|--|
| ARP1 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato |

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 23.220 |
| Caratteri morfologici e funzionali | <p>Ambito già destinato a Piano di Recupero (ex PRU 12) dal PRG previgente non attuato, sia per le difficoltà connesse al frazionamento delle proprietà, sia per l'estensione delle aree coinvolte che comprendevano anche l'area ferroviaria esistente.</p> <p>L'ambito è caratterizzato dalla presenza dell'edificio di archeologia industriale della ex "Cantina Gallinari" di impianto novecentesco e da un fabbricato residenziale, ad esso annesso e coevo, di interesse storico – architettonico, entrambi in stato di abbandono. L'area, localizzata tra Via Napoli e le pertinenze della linea ferroviaria MI-BO, è costituita da ampi spazi asfaltati liberi da edifici, che il PSC prevede di utilizzare per la formazione della stazione delle autocorriere e per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche a recupero del deficit di posti auto rilevabile nelle aree contermini e nel Centro Storico. Per i fabbricati di valore storico – culturale – testimoniale è previsto il recupero per funzioni commerciali-direzionali e di servizio pubblico e interesse collettivo.</p> |

b) Caratteristiche geologico - sismiche

| | |
|--------------------------------|---|
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera" CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NO. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -20 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 21% |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC</u> : in corrispondenza del bordo occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NO; presenza di una debolissima depressione morfologica. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP</u> – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 42 a 40 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, circa -14 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: basso |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP1 |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE | |

| | |
|--|--|
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nella fascia C del PAI. Non vi sono interferenze con il reticolo idrografico e non si segnalano condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NO. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |
| Classificazione sismica | Zona |
| | 3 |
| | PGA (D.A.L. 112/2007) F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 185-208 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,5Hz (ampiezza picco ≤ 3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area attraverso il recupero degli edifici di valore storico non più utilizzati allo scopo di migliorarne la qualità ambientale ed architettonica.

In questo ambito vengono reperiti spazi per usi pubblici e/o di interesse collettivo a supporto del trasporto ferroviario e per la realizzazione della stazione degli autobus e di parcheggi pubblici a supporto della stazione ferroviaria.

Realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare fino a 1.500 mq di Sv, come già definito dal Piano del Commercio.

3) DIRETTIVE

Intervento soggetto a PUA di iniziativa pubblica previo inserimento nel POC.

In attesa della redazione del PUA d'iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale può autorizzare per intervento diretto supportato da Accordo con i privati, progetti di riorganizzazione del sistema di accessibilità e degli spazi pavimentati per lo stazionamento degli autobus e delle autocorriere e per parcheggio pubblico.

Anche per la fase di utilizzazione transitoria, dovranno essere adottate soluzioni di viabilità pubblica in grado di migliorare l'accessibilità e la funzionalità dei parcheggi presenti nell'area ferroviaria e dovranno essere garantite corrette connessioni ciclo-pedonali dell'area di intervento con il sistema dei servizi esistenti.

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito, dopo l'inserimento nel POC, attraverso la predisposizione di un progetto unitario, attuabile per stralci funzionali, che persegua la massima qualità architettonica degli interventi di recupero e dei nuovi interventi edificatori nonché l'aumento delle dotazioni territoriali secondo un disegno coordinato con gli interventi in progetto nell'area ferroviaria.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | 0,30 mq/mq + quote di parcheggi di pertinenza interrati da concordare con l'A.C. in sede di POC |
| SC costruibile con ripartizioni da precisare in sede di POC | SC totale max = mq 6.966 comprensivi della SC dei fabbricati da recuperare - Usi commerciali, direzionali, terziari e per servizi per una capacità insediativa massima di 4.800 mq di SC. - Usi relativi alle infrastrutture per la mobilità e servizi complementari = 2.166 mq di SC. |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA di iniziativa pubblica previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |

| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
|--|--|
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE | ARP1 |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali-terziari-commerciali e per servizi pubblici per una capacità insediativa massima di 6.966 mq di SC. Possibilità di realizzare una medio-piccola struttura di vendita non alimentare fino a 1.500 mq di Sv |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ 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 alla legislazione vigente con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione degli interventi di mitigazione degli impatti acustici e di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di messa in sicurezza degli edifici esistenti; rimozione delle coperture in Eternit e bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

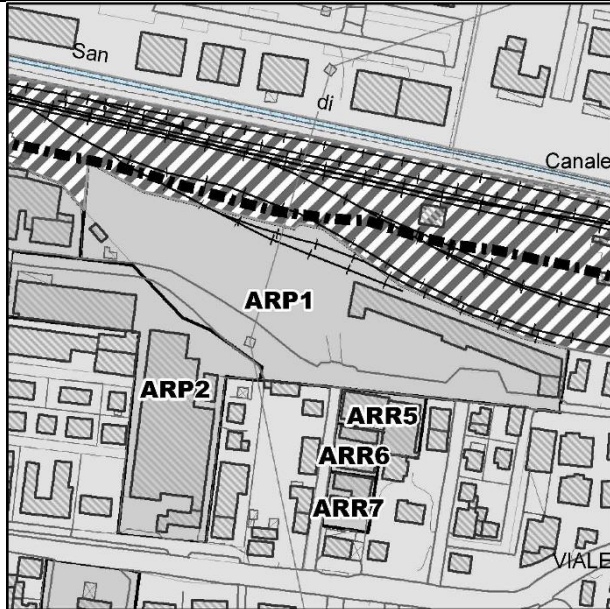
SCHEDE D'AMBITO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE

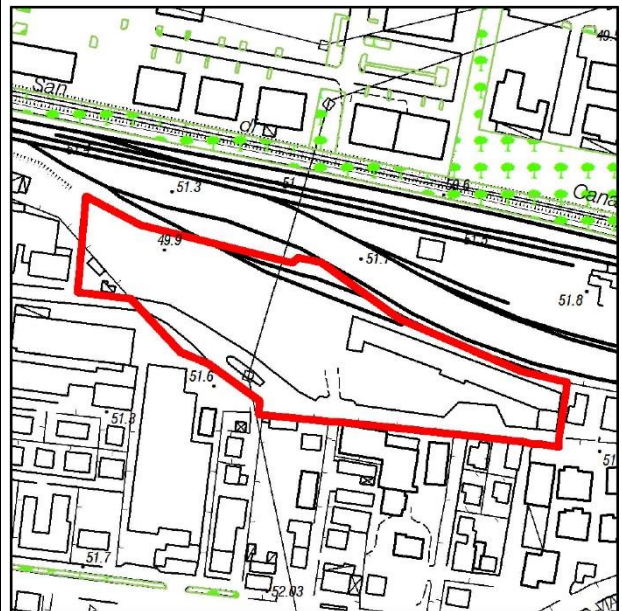
ARP1

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

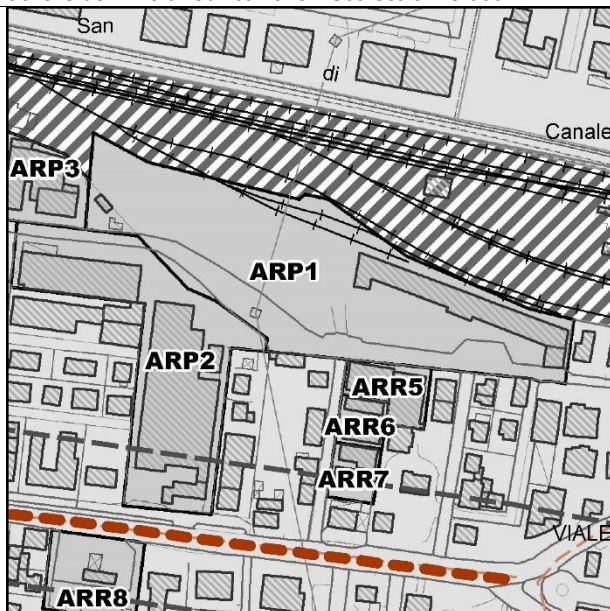


INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

Per quel che riguarda elementi di vincolo e tutela, l'ambito in oggetto ha al suo interno un edificio di valore storico-culturale-testimoniale, come detto nel riquadro relativo ai caratteri "morfologici-funzionali". Inoltre, vista la vicinanza con il tracciato ferroviario, si configura l'interferenza nella parte nord dell'ambito con il vincolo ferroviario.

L'ambito in oggetto non mostra alcuna interferenza con elementi eco-sensibili e appartenenti al sistema naturale.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP1 |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE | |

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

Per quel che riguarda le linee tecnologiche, non sono presenti interferenze con strutture o fasce/aree di salvaguardia delle stesse. L'ambito, sia perché appartenente al territorio consolidato e costruito, sia perché inserito nel contesto urbano di Rubiera, è già servito dalle reti tecnologiche.

Viabilità:

La viabilità e l'accessibilità generale dell'ambito è caratterizzata dalla presenza di Via Napoli che scorre lungo tutto il confine sud. Inoltre vale la pena segnalare la vicinanza con la stazione FS di Rubiera.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 18.576 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 100m |
| | Distanza fermata di TPL | < 200m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kWh/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 2.32 ha = 870569 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 5,6 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,2 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 545,7 t/anno |
| | Linea elettrica | MT interrata porzione sudovest ambito |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.

Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP1 |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D,Lgs.152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

In considerazione delle tipologie di insediamenti previsti per l'area in sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, dovranno essere evitate significative impermeabilizzazioni, limitate alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|--|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP1 |
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLO INTERMODALE DELLA STAZIONE | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

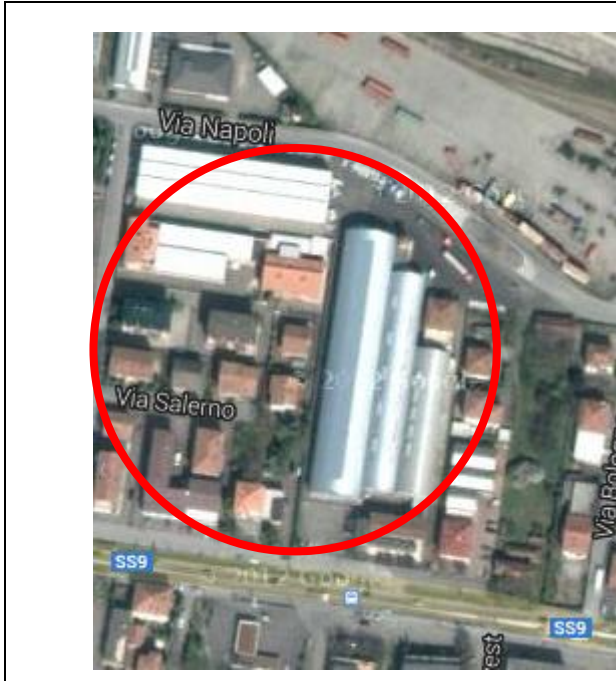
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

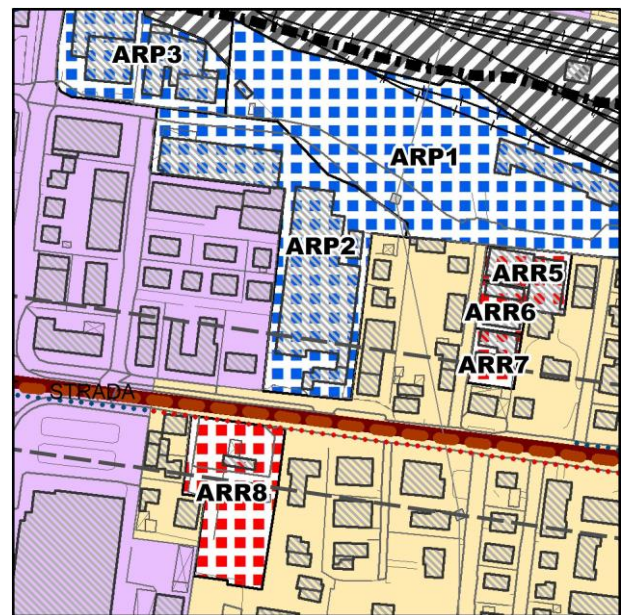
ARP2

CAPOLUOGO – AMBITO “ARP2”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC

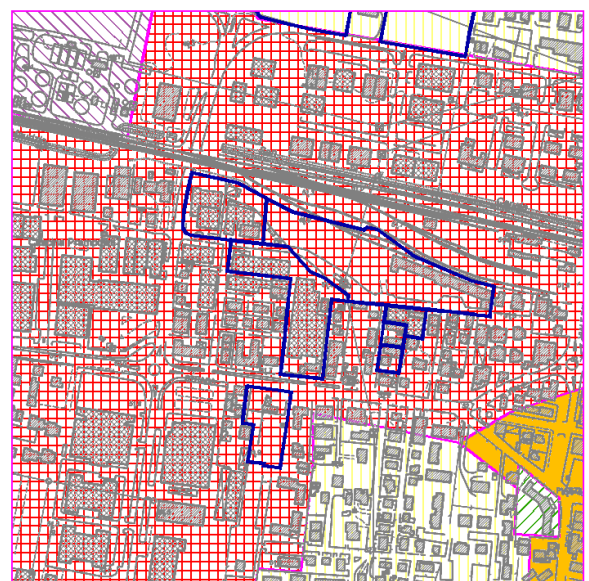


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP2

| | | |
|---|---|-----------------------|
| ARP2 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 13.090 | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto misto residenziale e produttivo localizzato tra la via Emilia e via Napoli, attualmente occupato da capannoni utilizzati come magazzino deposito (oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.11 della Legge 241/1990 e dell'art.15 della Lg. Rg. 15/2002 approvato con DC n°25 del 27/06/2008) e relativa palazzina uffici ed aree cortilive completamente pavimentate. L'area è caratterizzata da notevoli indici volumetrici e da un elevato rapporto di copertura in contrasto con il contesto. L'ambito era già destinato a Piano di Recupero (ex PRU 18) dal PRG previgente ma non è stato attuato | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso N. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -14 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 24-26% | |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> in corrispondenza del bordo occidentale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso N; presenza di una debolissima depressione morfologica. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP</u> – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 42 a 41 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, circa -14 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nella fascia C del PAI. Non vi sono interferenze con il reticolo idrografico e non si segnalano condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso N. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP2

| | | |
|---|--|-------------------------|
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 185-208 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,5Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area attraverso:

- la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia anche parziali finalizzati a minimizzare gli impatti volumetrici e i rapporti di copertura esistenti con conseguente incremento di spazi permeabili sistemati a verde pubblico e privato e reperimento delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e di pertinenza
- il miglioramento del sistema di accessibilità e l'integrazione del sistema dei percorsi ciclopedonali

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un PUA di iniziativa privata finalizzato alla riorganizzazione planovolumetrica degli edifici.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | 0,40 mq/mq |
| SC costruibile | SC totale max = mq 5.236 |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali-terziari per una capacità insediativa massima di 5.236 mq di SC. In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi commerciali in misura non superiore al 20% della SC totale. L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP2

| | |
|---|---|
| | <p>con allacciamento alla fogna depurata esistente e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori.▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari.▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC.▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili a verde.▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici.▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra, in particolare quelli che ricadono all'interno della fascia di rispetto della via Emilia, necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

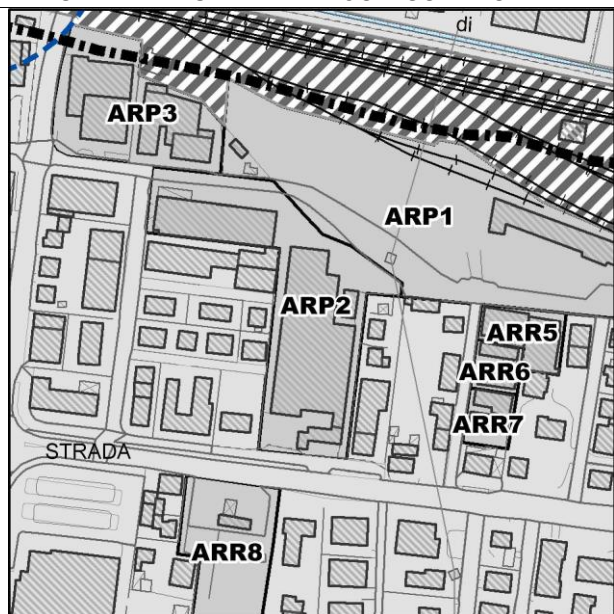
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP2

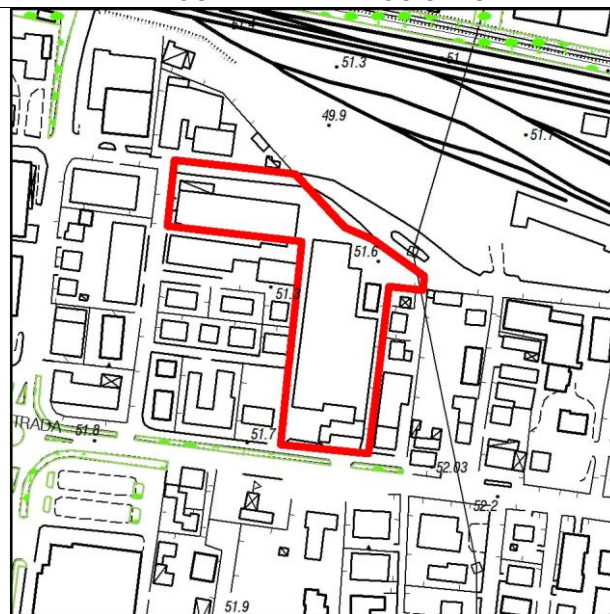
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

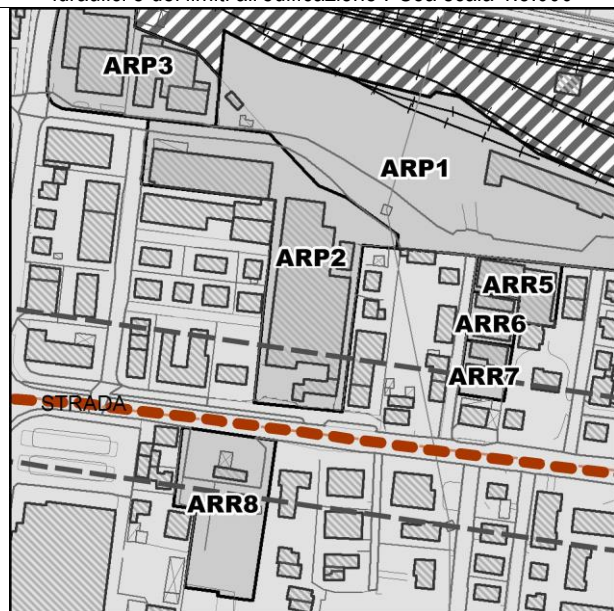


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili, ad eccezione di una piccola striscia a sud del comparto interessata dal vincolo archeologico della Via Emilia.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito da Via Napoli a nord e dalla SS9 a sud. Inoltre vale la pena segnalare la vicinanza con la stazione FS di Rubiera.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP2 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 10.472 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 100m |
| | Distanza fermata di TPL | < 100m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 1.31 ha = 490773 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 2,1 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 208,0 t/anno |
| | Linea elettrica | MT interrata porzione nordest ambito |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.
 Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.
 Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP2 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs.152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

In sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, il PTCP raccomanda di ridurre le impermeabilizzazioni alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | ARP2 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

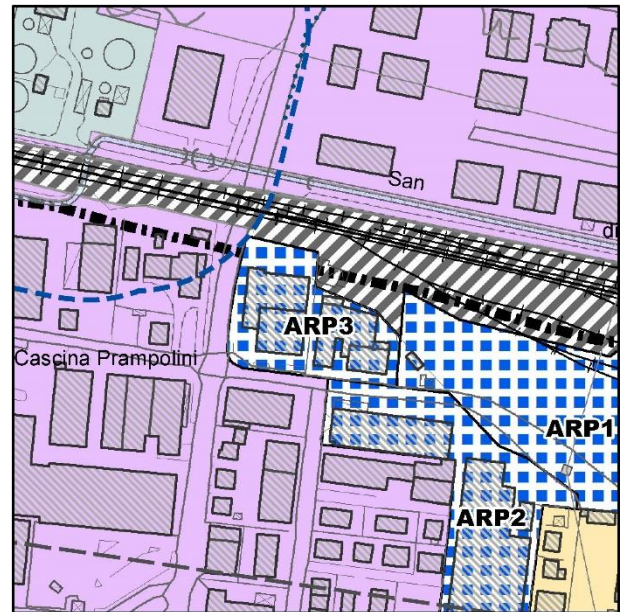
ARP3

CAPOLUOGO – AMBITO “ARP3”

ORTOFOTO

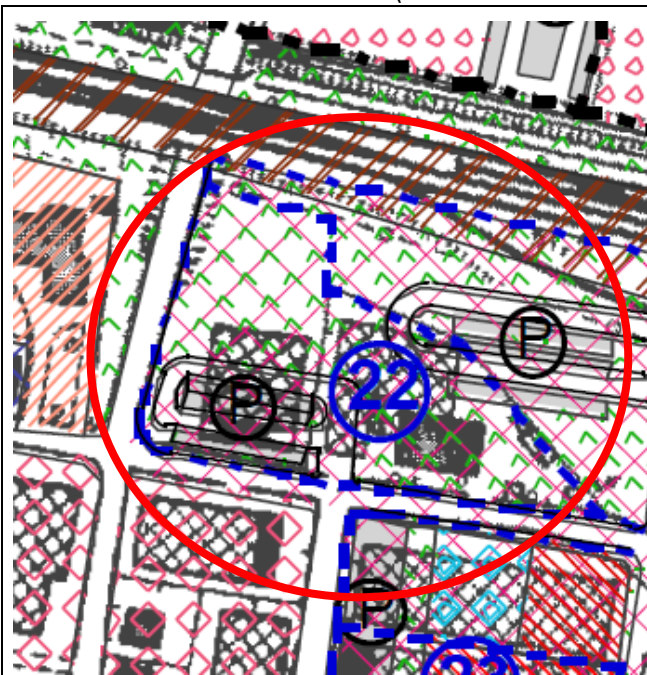


ESTRATTO PSC

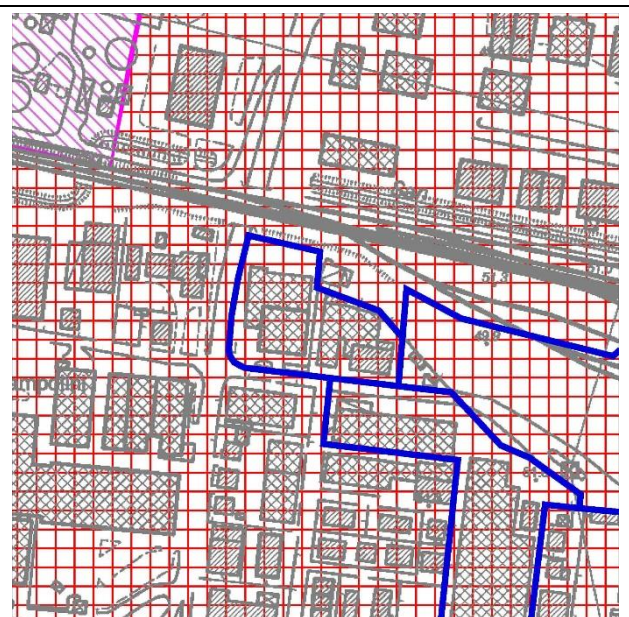


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe IV

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|---|---|
| ARP3 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centrale dell'abitato Angolo Via Socrate – Via Napoli |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 7.358 mq |
| Caratteri morfologici e funzionali | <p>Ambito immerso in un tessuto prevalentemente produttivo localizzato tra via Socrate, via Napoli e la linea ferroviaria, attualmente occupato da capannoni e palazzina uffici della Ditta ART METAL ad est e da capannone che sembra non utilizzato ad ovest in fregio a Via Napoli in corrispondenza del sottopasso alla ferrovia.</p> <p>Ambito da trasformare ad usi direzionali-terziari e per attività artigianali compatibili con la residenza.</p> <p>L'ambito era già destinato a Piano di Recupero (ex PRU 22) dal PRG previgente ma non è stato attuato</p> |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 50 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NNE. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -18 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 24% |
| Geomorfologia | <p>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: in corrispondenza di un lobo di esondazione laterale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NNE; presenza di una debolissima depressione morfologica.</p> <p>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP).</p> |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze prossime a 42 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, circa -14 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: basso |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: nessuna; ambito compreso nella fascia C del PAI. Non vi sono interferenze con il reticolo idrografico e non si segnalano condizioni di criticità idraulica sul reticolo idrografico di bonifica. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NNE. |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 185-209 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,0Hz (ampiezza picco ≤3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,9Hz (ampiezza picco ≤3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di edilizia per attività direzionali-terziarie e per attività artigianali compatibili con la residenza, allo scopo di consentire lo sviluppo occupazionale, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC. In questo ambito viene prevista la riduzione dell'impatto volumetrico esistente e dovranno essere reperiti spazi per usi pubblici e/o di interesse collettivo da definire in sede di POC per il miglioramento della accessibilità e per l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | 0,40 mq/mq |
| SC costruibile | SC totale max = mq 3.540 |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali-terziari e per l'artigianato compatibile con la residenza per una capacità insediativa massima di 3.540 mq di SC. In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi commerciali in misura non superiore al 30% della SC totale. L'eventuale insediamento di strutture commerciali con vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate con allacciamento alla fogna depurata esistente e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
|---|---|

5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A. |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

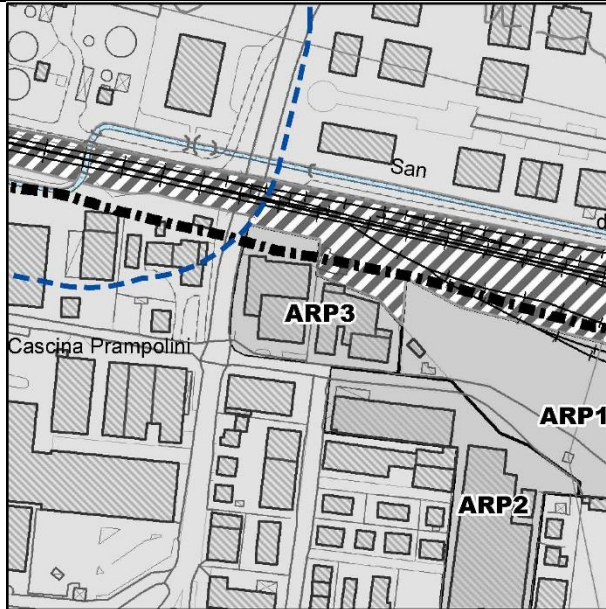
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP3

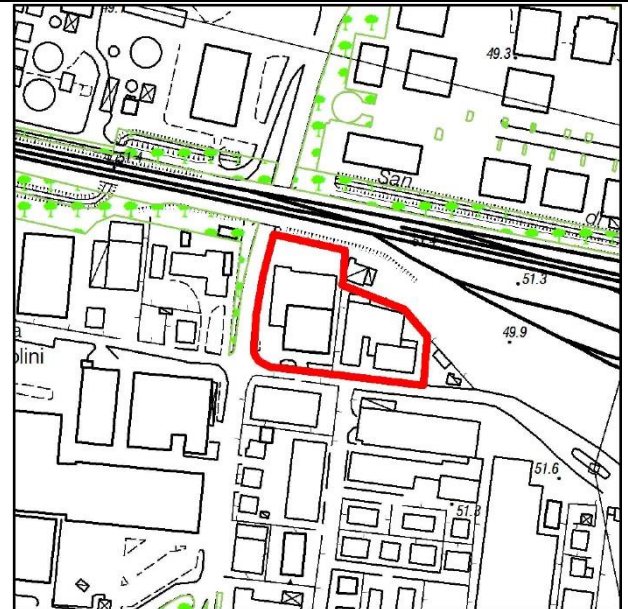
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

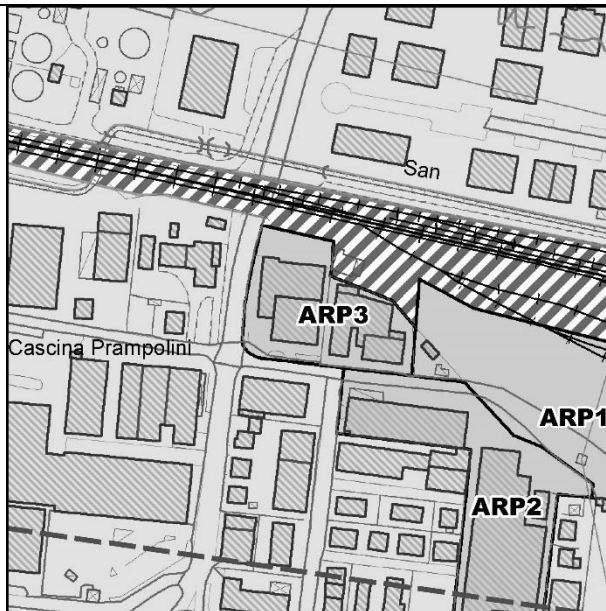


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito da Via Napoli a sud e Via Via Socrate ad ovest. Inoltre vale la pena segnalare la vicinanza con la stazione FS di Rubiera.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 5.886 mq |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 200m |
| | Distanza fermata di TPL | > 200m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kWh/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 0.73 ha = 273.693 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 2,1 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 208,0 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.

Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP3 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D,Lgs.152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

In sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, tenendo comunque presente che, ricadendo all'interno di un dosso di pianura, il PTCP raccomanda di ridurre le impermeabilizzazioni alle situazioni strettamente necessarie.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti ammessi, per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | ARP3 |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

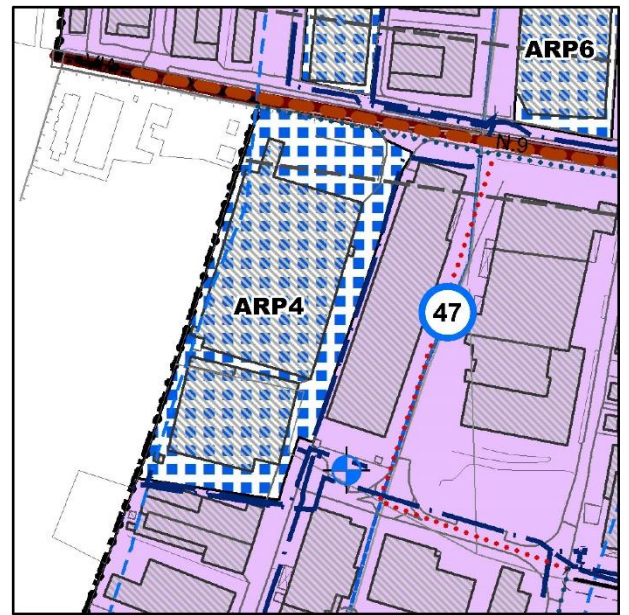
ARP4

CAPOLUOGO – AMBITO “ARP4”

ORTOFOTO

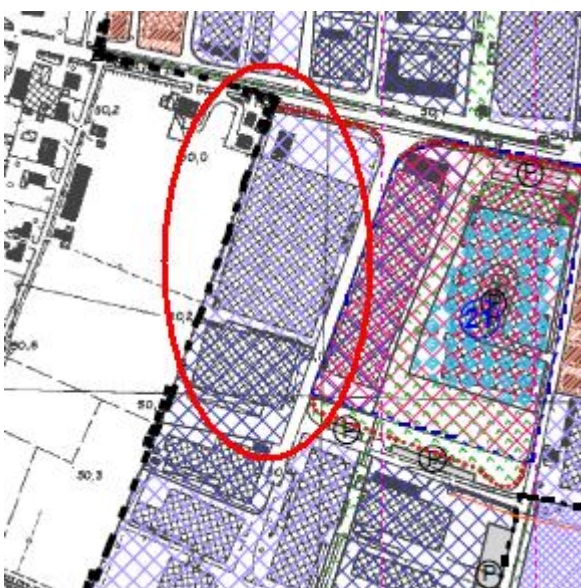


ESTRATTO PSC



Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe V

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|---|---|
| ARP4 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro-occidentale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 25.570 mq |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto prevalentemente produttivo attualmente occupato dai capannoni dell'ex Ceramica Rondine, in parte inutilizzati e in parte utilizzati a magazzino e deposito piastrelle a cielo aperto. L'Ambito, prospiciente la via Emilia, è da trasformare ad usi misti terziari e produttivi a basso impatto ambientale con consistente riduzione delle superfici coperte attuali che occupano gran parte del lotto |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 50 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NNO. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -14 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 31% |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: adiacente ad un lobo di esondazione laterale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NNO; presenza di una debolissima depressione morfologica. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze comprese tra 47 e 46 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, circa -14 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: ND. Ambito all'interno del settore di ricarica di tipo B – area di ricarica indiretta della falda |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: dalle analisi del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, individuate insufficienze idrauliche nel tratto di monte (criticità 1) del Cavo Tassarola, caratterizzato da forti immissioni urbane che rientrano entro regimi corretti procedendo verso valle ("Studio idrologico ed idraulico del Comune di Rubiera (R.E.)" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale). Non vi sono interferenze con il reticolo idrografico di bonifica. Ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NNO. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 209 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,9Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di edilizia per attività terziarie e produttive a basso impatto ambientale, allo scopo di consentire lo sviluppo occupazionale nel settore secondario e terziario, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.

In questo ambito viene prevista la riduzione dell'impatto volumetrico esistente e dovranno essere reperiti spazi per usi pubblici e/o di interesse collettivo da definire in sede di POC per il miglioramento della accessibilità e per l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere finalizzato all'aumento delle superfici permeabili e alla riduzione delle superfici coperte attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|--------------------------|--|
| UT max | 0,40 mq/mq |
| SC costruibile | SC totale max = mq 10.115 |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|---|--|
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali-terziari e produttivi a basso impatto ambientale per una capacità insediativa massima di 10.115 mq di SC. In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi commerciali in misura non superiore al 20% della SC totale. L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate con allacciamento alla fogna depurata esistente e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra, in particolare quelli che ricadono all'interno della fascia di rispetto della via Emilia, necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

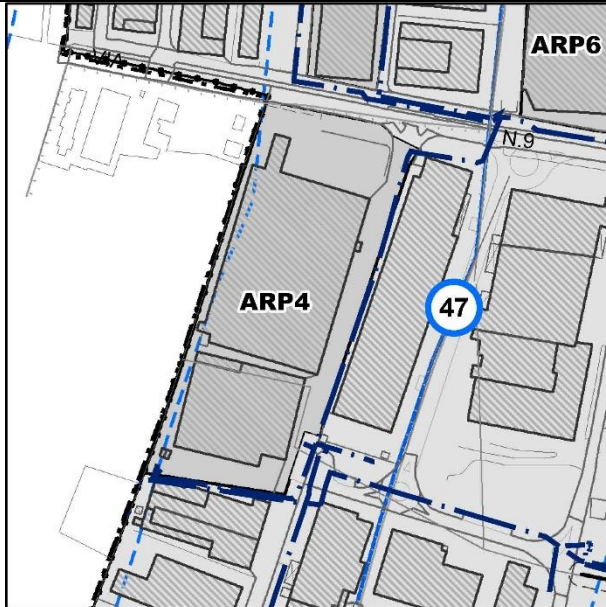
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP4

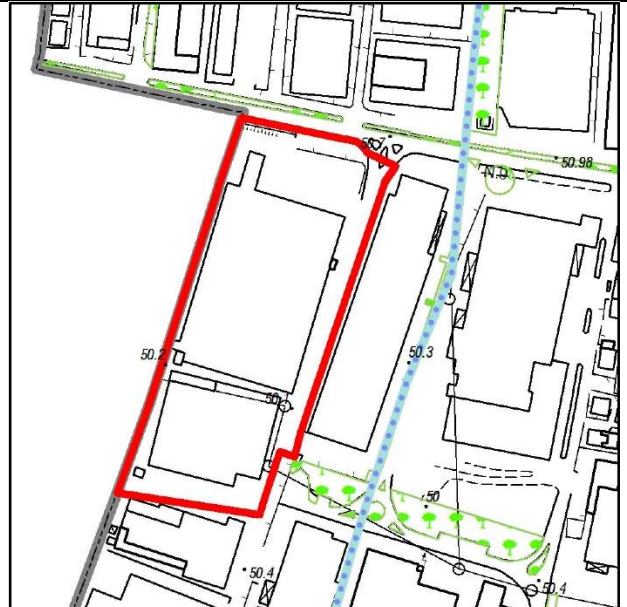
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

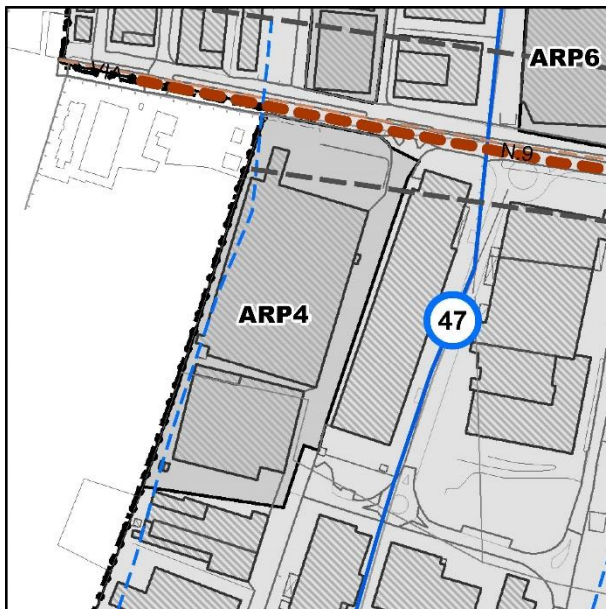


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili, ad eccezione della fascia di rispetto archeologico della via Emilia.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| |
|---|
| SISTEMA ANTROPICO |
| <u>Linee tecnologiche:</u> L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche. Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti. |
| <u>Viabilità:</u> Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito dalla SS9 a nord e da Via Mascagni ad est. |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----------|--|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 20.456 mq |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | connesso |
| | Distanza fermata di TPL | < 50m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 2.55 ha = 956.051 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 5,6 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,2 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 551,5 t/anno |
| | Linea elettrica | MT interrata posizione baricentrica |
| | Classe acustica | IV classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 1 con aree produttive e 2 con aree agricole nel territorio di Reggio Emilia |

GIUDIZIO DI SINTESI

| |
|---|
| <p>L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.</p> <p>Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.</p> <p>Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.</p> |
|---|

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs.152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli dovrà essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP4 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | <ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

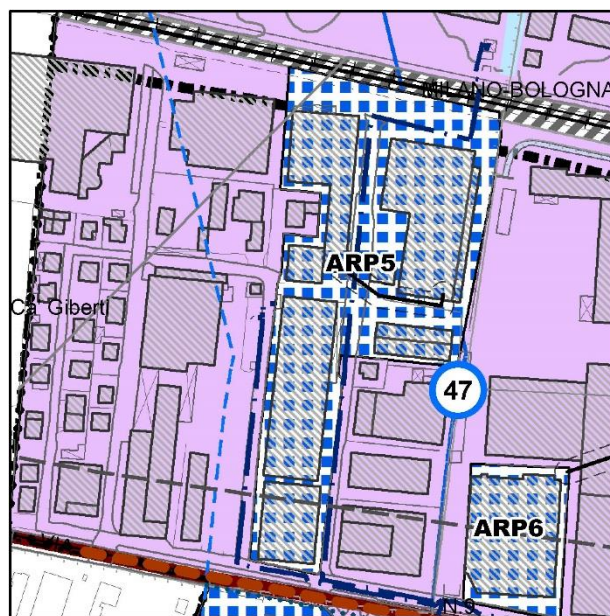
ARP5

CAPOLUOGO – AMBITO “ARP5”

ORTOFOTO



ESTRATTO PSC



Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



V classe

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|---|--|
| ARP5 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro-occidentale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 30.064 mq |
| Caratteri morfologici e funzionali | <p>Ambito immerso in un tessuto prevalentemente produttivo attualmente occupato dai capannoni prevalentemente inutilizzati della ditta Hilary Pagani.</p> <p>I capannoni sul fronte via Emilia sono attualmente occupati da attività di produzione e vendita di stufe, caldaie e pellet, mentre altri sul fronte ferrovia sembrano utilizzati dalla Ditta Global Water e come rimessa per ditta di autotrasporto.</p> <p>L'Ambito, prospiciente la via Emilia e localizzato lungo via Torino, è da trasformare ad usi misti terziari e produttivi a basso impatto ambientale con consistente riduzione delle attuali superfici coperte che occupano gran parte del lotto.</p> |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 49 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NNE. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa tra -16 e -14 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 24-31% |
| Geomorfologia | <p>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: adiacente ad un lobo di esondazione laterale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NNE; presenza di una debolissima depressione morfologica.</p> <p>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP).</p> |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze comprese tra 46 e 45 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, circa -13 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio nel settore meridionale dell'ambito; basso nel settore settentrionale dell'ambito. |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: riscontrate, dalle analisi del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, insufficienze idrauliche nel tratto di monte (criticità 1) del Cavo Tassarola, caratterizzato da forti immissioni urbane che rientrano entro regimi corretti procedendo verso valle; L'ambito è delimitato lungo parte del suo perimetro orientale dal tracciato del Cavo Tassarola 3°, appartenente al reticolo idrografico della Bonifica. Ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NNE. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 210 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,9Hz (ampiezza picco ≤3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di edilizia per attività terziarie e produttive a basso impatto ambientale, allo scopo di consentire lo sviluppo occupazionale nel settore secondario e terziario, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.

In questo ambito viene prevista la riduzione dell'impatto volumetrico esistente e reperiti spazi per usi pubblici e/o di interesse collettivo da definire in sede di POC per il miglioramento della accessibilità e per l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere finalizzato all'aumento delle superfici permeabili e alla riduzione di quelle coperte attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | 0,40 mq/mq |
| SC costruibile | SC totale max = mq 12.025 |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|---|---|
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali-terziari e produttivi a basso impatto ambientale per una capacità insediativa massima di 12.025 mq di SC. In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi commerciali in misura non superiore al 20% della SC totale. L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate con allacciamento alla fogna depurata esistente e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |

5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra, in particolare quelli che ricadono all'interno della fascia di rispetto della via Emilia, necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

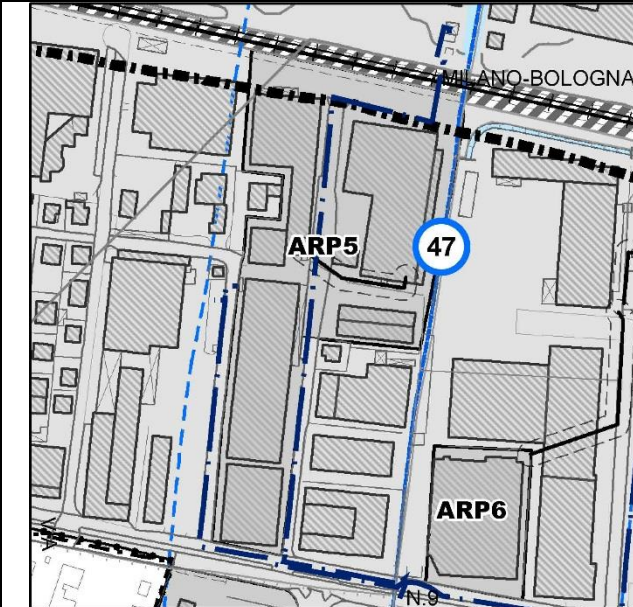
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP5

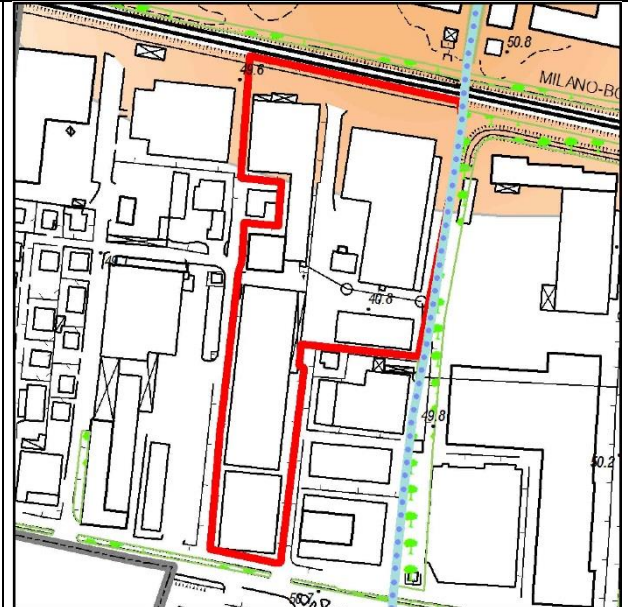
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

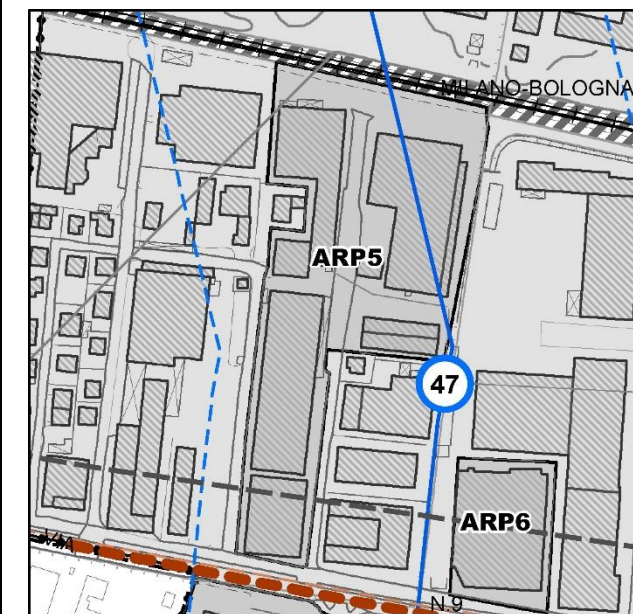


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili, eccezion fatta per, a sud, per la fascia di rispetto archeologico della Via Emilia.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| |
|--|
| SISTEMA ANTROPICO |
| <u>Linee tecnologiche:</u> L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche. Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti. |
| <u>Viabilità:</u> La viabilità e l'accessibilità generale dell'ambito è caratterizzata dalla presenza della SS9 a sud e da alcune viabilità interne all'area industriale: Via Torino e Via Venezia. |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|--|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 24.051 mq |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | Connesso |
| | Distanza fermata di TPL | < 50m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 3.06 ha = 1.147.261 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 7,5 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,3 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 733,0 t/anno |
| | Linea elettrica | MT interrata porzione baricentrica ambito – MT aerea con DPA 8m |
| | Classe acustica | V classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

| |
|---|
| <p>L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.</p> <p>Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.</p> <p>Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.</p> |
|---|

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs.152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra dal tracciato del Cavo Tassarola 3°, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. Dovrà inoltre mantenersi sgombra da recinzioni, piantagioni di alberi ad alto fusto e siepi, depositi di terra ed altri materiali, arature, scavi e movimenti di terra, utenze generiche compresi i pozzetti, una fascia minima di tutela idraulica di ml 5,00 sul lato sinistro del suddetto corso d'acqua, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

In sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, con particolare riguardo per la zona meridionale, caratterizzata da un grado di vulnerabilità medio.

Per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP5 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

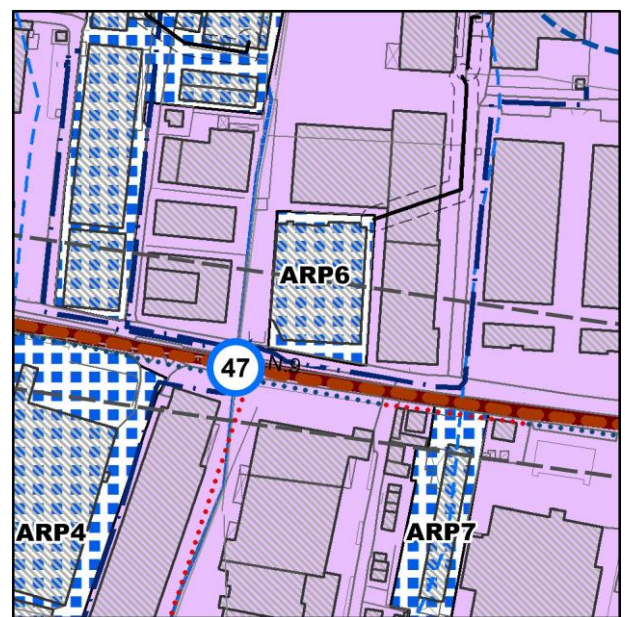
ARP6

CAPOLUOGO – AMBITO “ARP6”

ORTOFOTO

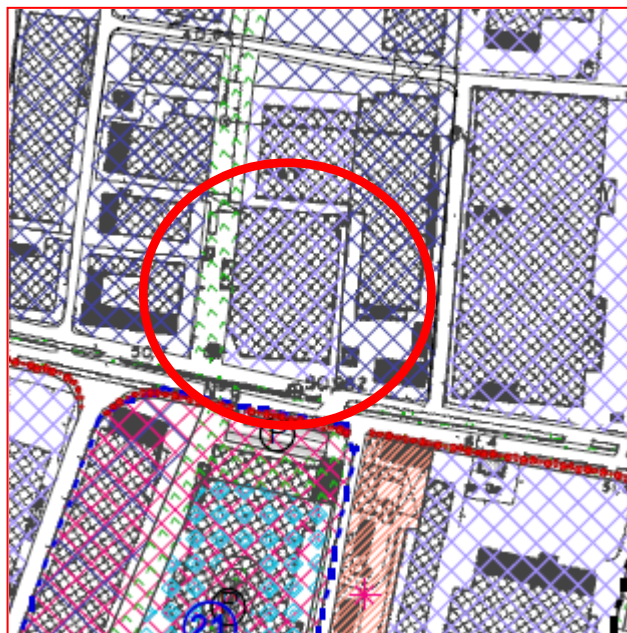


ESTRATTO PSC

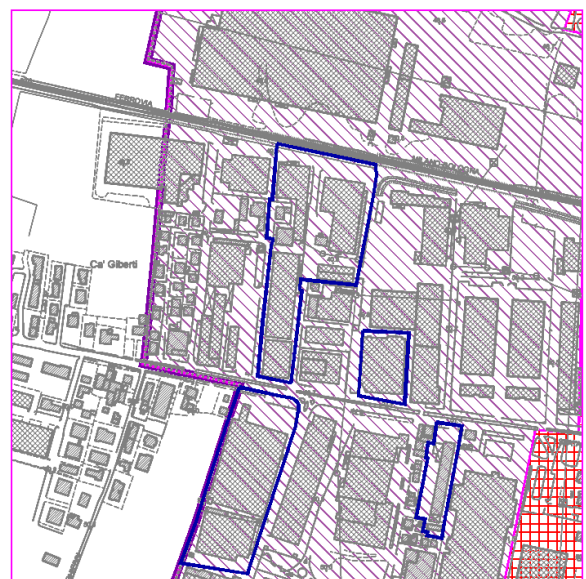


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



V classe

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP6

| | |
|---|--|
| ARP6 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro-occidentale dell'abitato |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | |
| Superficie territoriale | ST = circa 6.190 |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito immerso in un tessuto prevalentemente produttivo attualmente occupato dai capannoni inutilizzati della ditta ceramica Art Mosaico. Sul confine ovest è presente un canale tombato e spazi già previsti nel PRG vigente a verde pubblico. L'Ambito, prospiciente la via Emilia, è da trasformare ad usi misti terziari e produttivi a basso impatto ambientale |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera" CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 50 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NNE. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa tra -16 e -14 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 24-31% |
| Geomorfologia | <u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> adiacente ad un lobo di esondazione laterale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NE; al limite meridionale di una debolissima depressione morfologica. <u>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP</u> – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze circa pari a 45 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -13 e -14 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: basso nel settore meridionale dell'ambito; medio nel settore settentrionale dell'ambito. |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO****ARP6**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: dalle analisi del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, individuate insufficienze idrauliche nel tratto di monte (criticità 1) del Cavo Tassarola, caratterizzato da forti immissioni urbane che rientrano entro regimi corretti procedendo verso valle. Non vi sono interferenze con il reticolo idrografico di bonifica. Ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NNE. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 209-210 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,0-1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,9Hz (ampiezza picco ≤ 3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di edilizia per attività terziarie e produttive a basso impatto ambientale, allo scopo di consentire lo sviluppo occupazionale nel settore secondario e terziario, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.

In questo ambito viene prevista la riduzione dell'impatto volumetrico esistente e dovranno essere reperiti spazi per usi pubblici e/o di interesse collettivo da definire in sede di POC per il miglioramento della accessibilità e per l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | 0,40 mq/mq |
| SC costruibile | SC totale max = mq 2.476 |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO****ARP6**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

| | |
|---|--|
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali-terziari e produttivi a basso impatto ambientale per una capacità insediativa massima di 2.476 mq di SC. In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi commerciali in misura non superiore al 20% della SC totale. L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate con allacciamento alla fogna depurata esistente e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra, in particolare quelli che ricadono all'interno della fascia di rispetto della via Emilia, necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

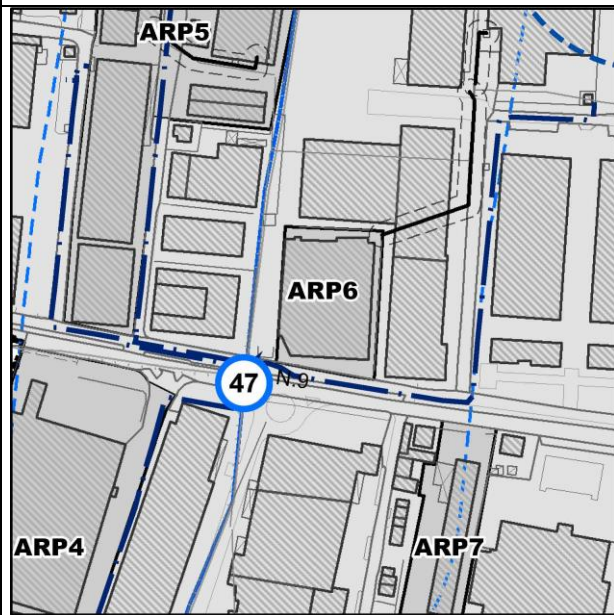
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP6

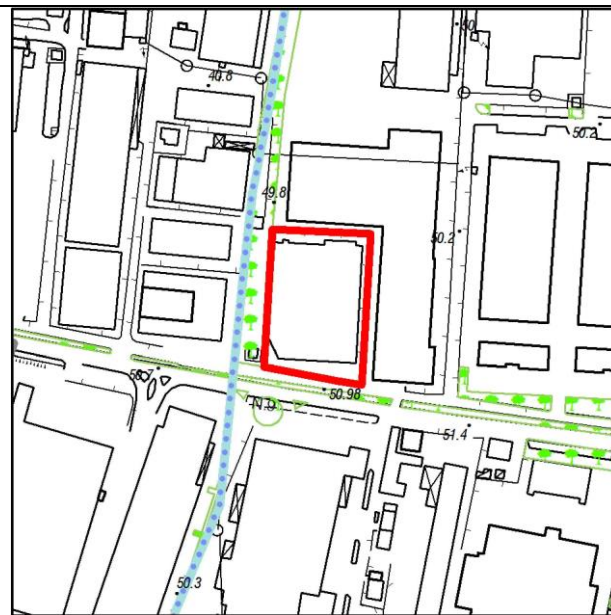
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

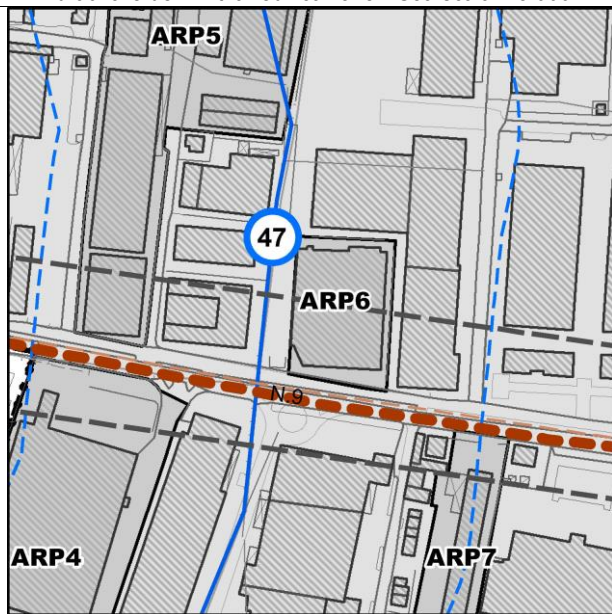


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale, PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili, ad eccezione della fascia di rispetto archeologico della Via Emilia nella parte sud del Comparto.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP6 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito dalla SS9 sul confine sud.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 4952 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | Connesso |
| | Distanza fermata di TPL | < 50m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 0.62 ha = 232077 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,5 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 145,5 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | V classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.

Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.

Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP6 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D,Lgs.152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

In sede di PUA dovrà essere valutata, con l'Autorità competente, l'opportunità d'impermeabilizzazione delle eventuali superfici che potrebbero costituire centri di pericolo per la risorsa idrica sotterranea, quali piazzali, aree di sosta e manovra, parcheggi pertinenziali e pubblici, con particolare riguardo per la zona meridionale, caratterizzata da un grado di vulnerabilità medio.

Per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP6 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

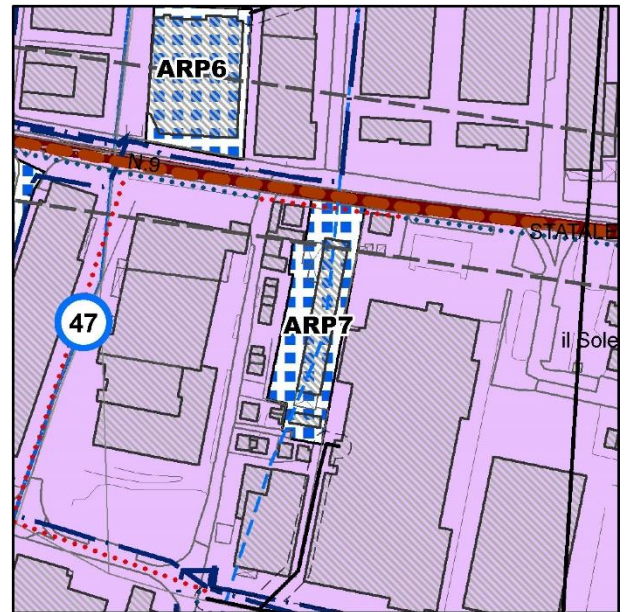
ARP7

CAPOLUOGO – AMBITO “ARP7”

ORTOFOTO

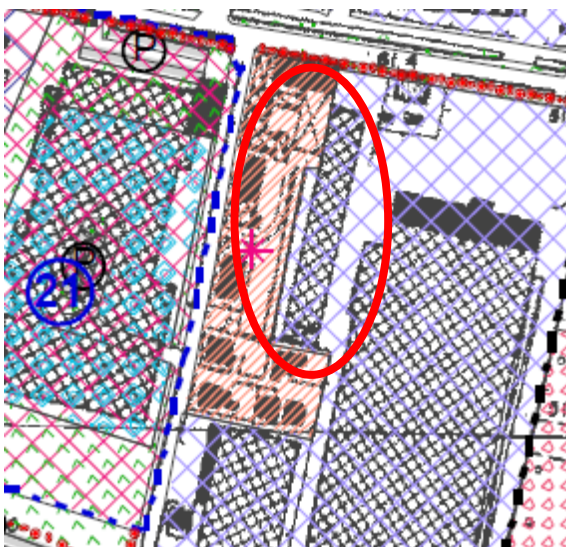


ESTRATTO PSC

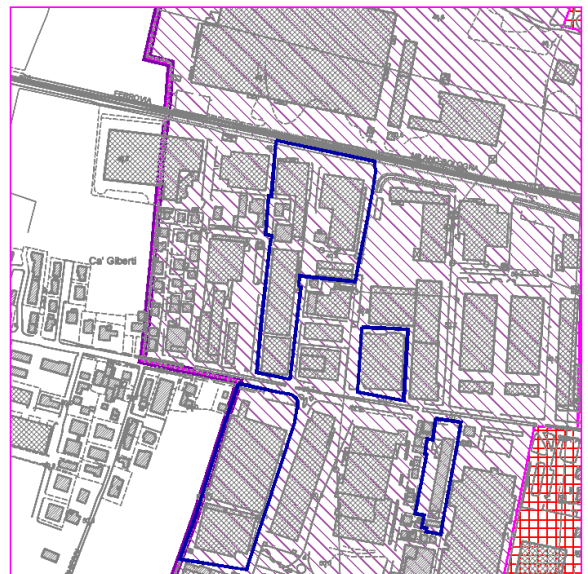


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:5.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



V classe

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| ARP7 | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA | |
| Localizzazione | CAPOLUOGO – settore centro-occidentale dell'abitato | |
| 1) QUADRO CONOSCITIVO | | |
| a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali | | |
| Superficie territoriale | ST = circa 5.960 | |
| Caratteri morfologici e funzionali | Ambito circondato da un tessuto consolidato residenziale ad ovest e da edifici produttivi ad est, attualmente occupato dai capannoni della ditta EdilQuattro (commercializzazione e deposito materiali edili). L'Ambito, prospiciente la via Emilia, è da trasformare ad usi misti terziari e produttivi a basso impatto ambientale | |
| b) Caratteristiche geologico - sismiche | | |
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201103 "Rubiera" | |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 51 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso ONO. | |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: circa -14 m dal piano campagna (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 37% | |
| Geomorfologia | Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: in corrispondenza di un lobo di esondazione laterale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso ONO; in corrispondenza di un micro-spartiacque di direzione O-E. Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP – l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP). | |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso O-E e direzione E; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze circa pari a 45 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, circa -14 m dal piano campagna. | |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: medio. Ambito all'interno del settore di ricarica di tipo B – area di ricarica indiretta della falda. | |
| Successione litotecnica locale | Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷-9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm ²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando da -18.00 a -24.00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa -60.00 m da p.c. | |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | Criticità idrauliche: dalle analisi del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, individuate insufficienze idrauliche nel tratto di monte (criticità 1) del Cavo Tassarola, caratterizzato da forti immissioni urbane che rientrano entro regimi corretti procedendo verso valle. Non vi sono interferenze con il reticolo idrografico di bonifica. Ambito compreso nella fascia C del PAI. Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NNE. | |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali | |
| Classificazione sismica | Zona | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,5 - 1,6 |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|---|--|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 209 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 1,1Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,9Hz (ampiezza picco ≤ 3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di edilizia per attività terziarie e produttive a basso impatto ambientale, allo scopo di consentire lo sviluppo occupazionale nel settore secondario e terziario, nonché di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.

In questo ambito viene prevista la riduzione dell'impatto volumetrico esistente e dovranno essere reperiti spazi per usi pubblici e/o di interesse collettivo da definire in sede di POC per il miglioramento della accessibilità e per l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale.

I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|--|
| UT max | 0,40 mq/mq |
| SC costruibile | SC totale max = mq 2.384 |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi direzionali-terziari e produttivi a basso impatto ambientale per una capacità insediativa massima di 2.384 mq di SC. In sede di POC parte della SC potrà essere destinata ad usi commerciali in misura non superiore al 20% della SC totale. L'eventuale insediamento di strutture di vendita al dettaglio, da definire in sede di POC, non potrà superare le tipologie affidate alla competenza comunale dal PTCP2010. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto degli standard minimi di legge. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate con allacciamento alla fogna depurata esistente e messa in atto di sistemi di depurazione |

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

| | |
|---|---|
| | <p>dei reflui in conformità alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensionamento delle reti delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'attenuazione idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP e adozione di soluzioni tecniche da concordare con i competenti Uffici dei soggetti gestori. ▪ Verifica in sede di POC degli interventi di risanamento ambientale necessari. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 20% della ST per spazi permeabili a verde. ▪ Miglioramento della qualità degli spazi pubblici. ▪ Verifica in sede di POC dell'esigenza specifica di dotazioni pubbliche integrative. |
| Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC | Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, eventuale bonifica dell'area, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra, in particolare quelli che ricadono all'interno della fascia di rispetto della via Emilia, necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

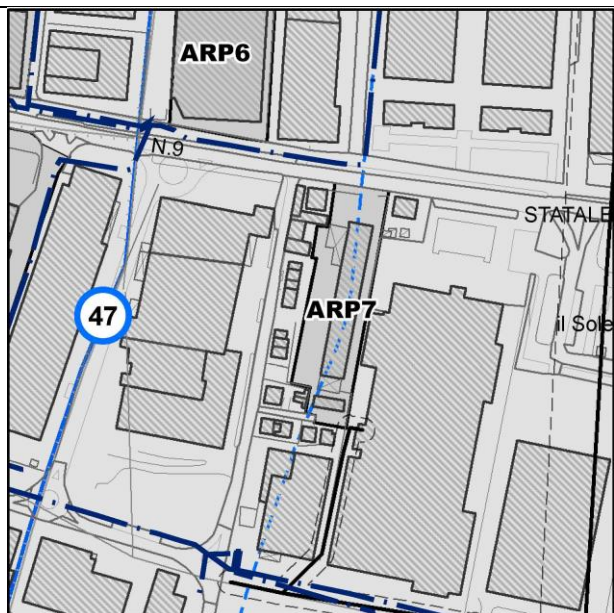
SCHEDE D'AMBITO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

ARP7

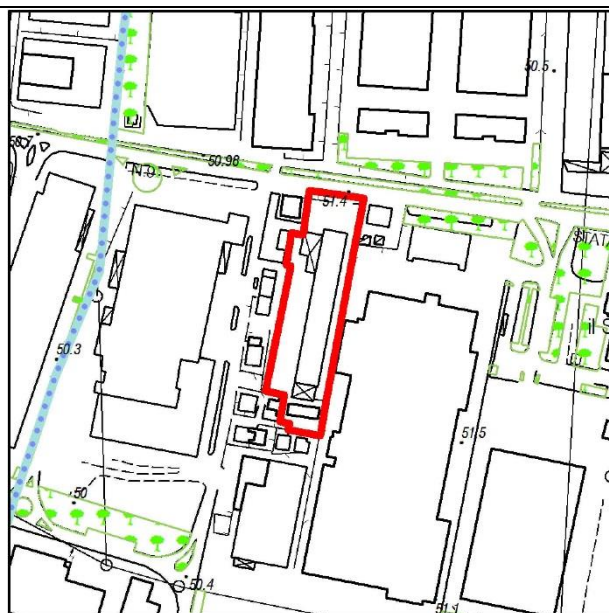
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

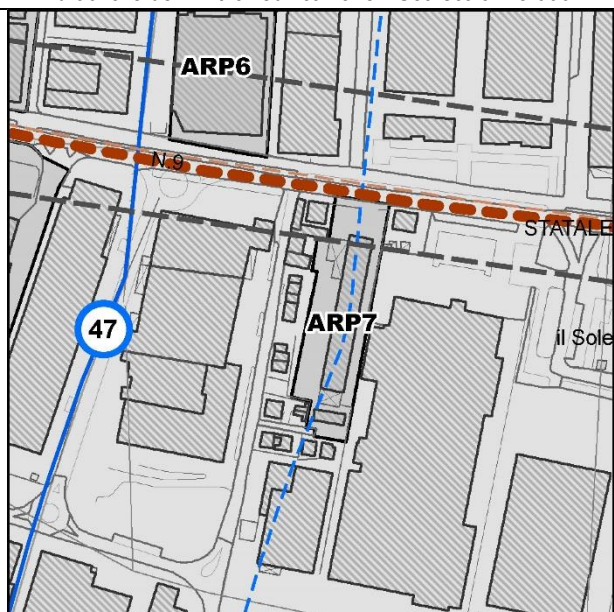


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:5.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale, PS3 scala 1:5.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:5.000

L'ambito non interagisce né con elementi di vincolo né con elementi eco-sensibili, ad eccezione della fascia nord dell'ambito interessata dalla fascia di rispetto archeologico della Via Emilia.

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche.

Essendo inserito nell'urbanizzato denso di Rubiera, è facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito dalla SS9, sul confine sud.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----------|---|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 80% = 4.768 mq (attualmente 100%) |
| | Suolo Agricolo | - |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 20m (in previsione completamento percorso su SS9) |
| | Distanza fermata di TPL | < 200m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 0.59 ha = 223454 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) altri edifici esistenti: kWh/mc anno: 25.5 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,4 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 140,1 t/anno |
| | Linea elettrica | - |
| | Classe acustica | V classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative.
Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi.
Dal punto di vista del consumo di suolo, non solo non ve ne è, ma la previsione urbanistica indica un recupero del 20% di ST a verde permeabile rispetto all'attuale completa impermeabilizzazione dell'ambito.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

Alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7.00÷9.00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4÷8 kg/cm²): sono necessari, in fase di POC, maggiori approfondimenti diagnostici ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

In sede di PUA dovrà essere accertato, attraverso una preliminare indagine geo-ambientale del sito, ai sensi dell'art. 30 delle NTA del RUE, lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, il livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. I risultati del piano di indagine preliminare dovranno essere preventivamente trasmessi per l'opportuna approvazione al Comune e ad Arpa, che verificherà che il livello delle concentrazioni-soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06). In sede di approvazione del PUA dovranno, in ogni caso, essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Per mantenere un'ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. In linea generale dovranno essere previsti interventi volti a ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna. Altresì dovranno essere previste modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile degli spazi destinati a parcheggio, mediante sottofondo permeabile e posa in opera di elementi di superficie ad elevata permeabilità e la realizzazione di corsie e spazi di manovra mediante autobloccanti.

In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli dovrà essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|-------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | ARP7 |
| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|--|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Riduzione limitata delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento delle superfici a verde | - / |
| Sistema agricolo | Nessuna interferenza | - / |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare - Incremento dei consumi energetici | - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

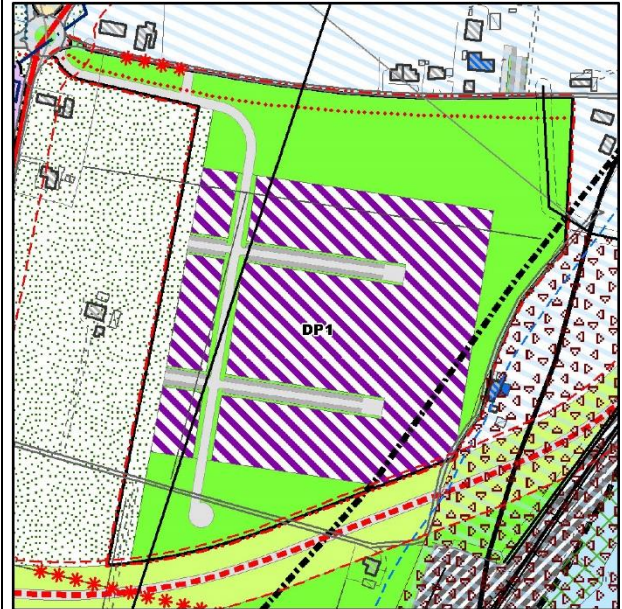
SCHEDE D'AMBITO

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

DP1

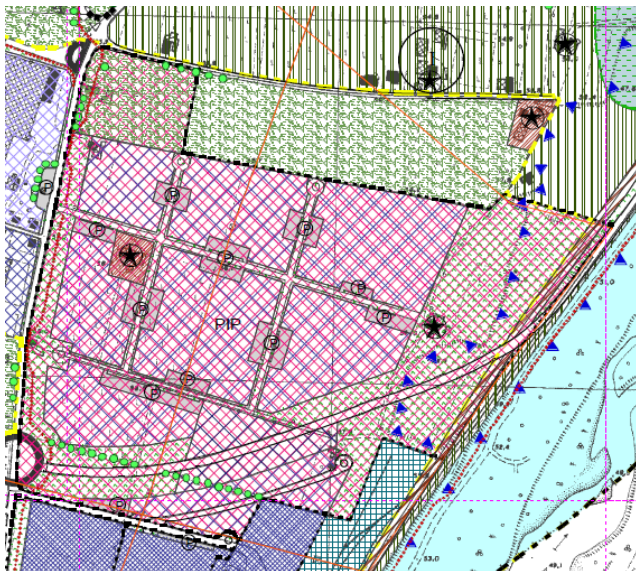
**CAPOLUOGO – AMBITO “DP1”
ESTRATTO PSC**

ORTOFOTO

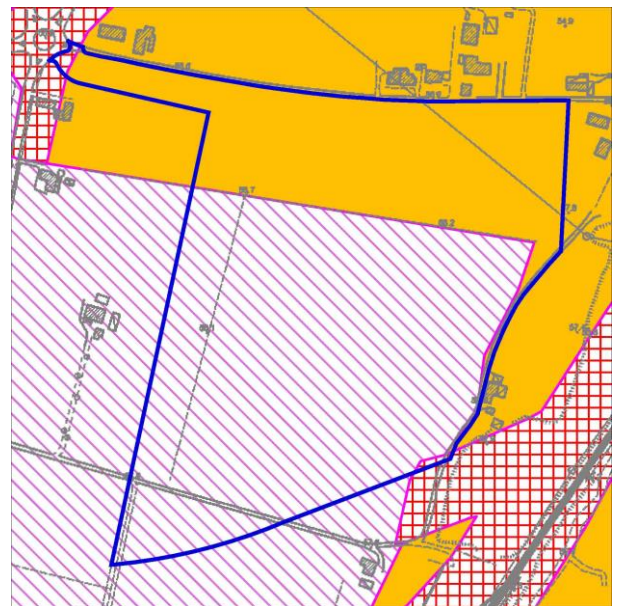


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:8.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe V e Classe III

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DP1 |
| AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI | |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| | 3 | F.A. P.G.A. = 1,3 - 1,4 |
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici | |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica | |
| Caratterizzazione sismica Microzonazione | Velocità onde s: 309-357 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 4,3Hz (ampiezza picco >3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 3Hz (ampiezza picco >3) | |
| Suscettività alla liquefazione | Assente | |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di un nuovo ambito produttivo per insediamenti industriali-artigianali e per la logistica da riservare alle delocalizzazioni e/o all'ampliamento di attività insediate nel territorio comunale alla data di adozione del PSC, allo scopo di consentire lo sviluppo occupazionale nel settore secondario, l'implementazione delle aree a verde pubblico, nonché l'incremento delle dotazioni ecologiche e territoriali del comune, con particolare riferimento all'adiacente area di rispetto dei caratteri ambientali del Secchia.

3) DIRETTIVE

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un PUA di iniziativa pubblica concordando con ANAS e con l'Amministrazione Provinciale le migliori soluzioni di accesso viabilistico che vengono rappresentate a titolo puramente indicativo nella scheda norma con l'intento tuttavia di verificare altre possibili opzioni di ingresso al comparto, non escludendo soluzioni alternative a due livelli con immissione sulla tangenziale sud.

I nuovi interventi edificatori dovranno essere localizzati ad adeguata distanza dalla linea elettrica MT o questa dovrà essere interrata e dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando le più corrette soluzioni di inserimento nel paesaggio, con particolare riferimento al sistema naturalistico-ambientale del Secchia nei confronti del quale andrà prevista un'adeguata fascia verde a valenza ecologica.

Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi esistenti ed in progetto, anche attraverso la realizzazione di sottopasso ciclopedonale per l'attraversamento della provinciale e della variante sud alla Via Emilia.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|---|---|
| UT max | 0,30 mq/mq |
| SC costruibile max | 53.181 mq |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in sede di POC |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA di iniziativa Pubblica previo inserimento nel POC |
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di POC |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è destinato ad usi artigianali ed industriali e ad attività connesse alla logistica e al trasporto delle merci per una capacità insediativa massima di 53.181mq di SC. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi e dei parcheggi pubblici. ▪ Realizzazione di adeguata fascia verde di ambientazione per la mitigazione degli impatti generati dalla Variante Sud, da definire in sede di POC. Nelle fasce verdi di ambientazione andranno preferite essenze con apparato fogliare in grado di massimizzare gli effetti di trattenuta degli inquinanti e metabolizzazione delle sostanze trattenute. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALEComune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

DP1

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ Cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico di comparto, da definire in sede di POC.▪ 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 alla legislazione vigente con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2017 U0011570 del 16/06/2017 al quale si rimanda.▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.▪ Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde che andranno previsti in misura comunque non inferiore al 30% della ST (Verde pubblico + verde privato).▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. |
| 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. |
| 5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA | |
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona A |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

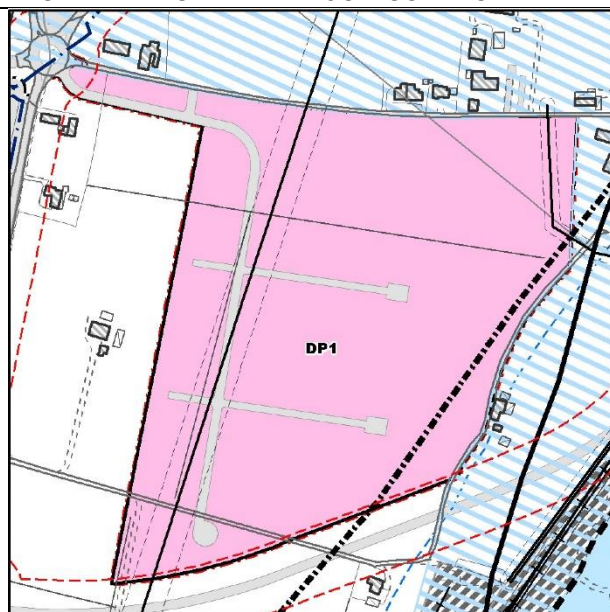
SCHEDE D'AMBITO

AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

DP1

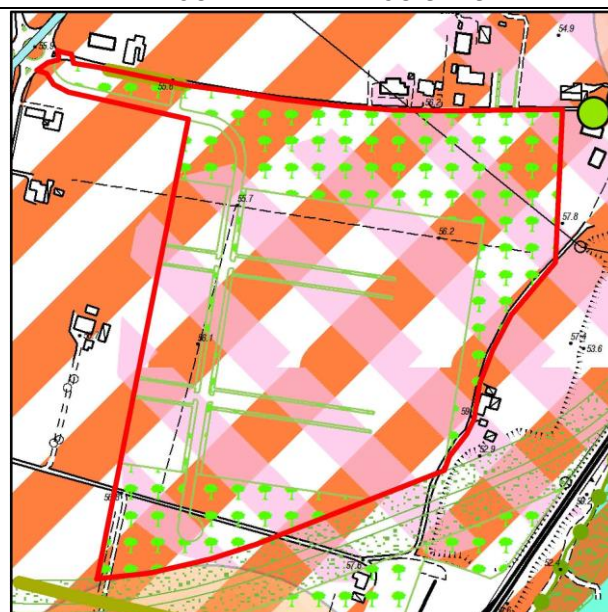
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

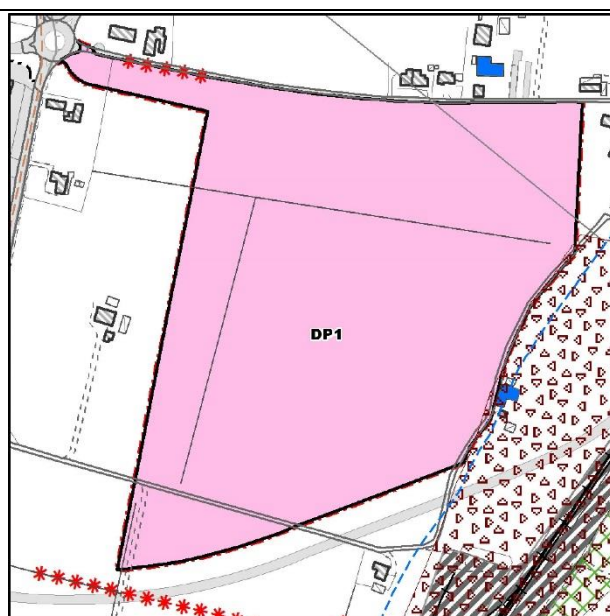


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:8.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:8.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:8.000

Per quel che riguarda i vincoli e le tutele sovraordinate, l'ambito DP1 non interessa alcun elemento, fatta esclusione per interferenze con infrastrutture per il trasporto di energia e le relative DPA. Si evidenzia anche la presenza di elementi vegetazionali meritevoli di tutela posizionati nella parte nordest dell'ambito.

Per quel che riguarda invece il sistema ecologico e naturale, l'ambito non determina particolari criticità. Tuttavia va evidenziato che l'ambito va ad inserirsi all'interno di una porzione territoriale che è indicata come "Ecomosaico ad elevata trasformazione", nonché a quell'ampio areale che indica la "Proposta di ingombro del Parco Regionale del Fiume Secchia". Inoltre, per completezza, si fa notare la presenza di due areali, a nord e a sud dell'ambito, indicati come "aree di conflitto tra ambiente e antropizzato".

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DP1 |
| AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI | |

SISTEMA ANTROPICO

Linee tecnologiche:

Come detto sopra, l'ambito interferisce ed è interferito una linea ad Alta Tensione (132kV), gestita da Terna e con identificativo n. XXX, avente una DPA pari a XXX m.

Essendo inserito in un'area circondata da urbanizzazioni, residenziali e produttive, l'ambito risulta facilmente allacciabile alle reti esistenti.

Viabilità:

Dal punto di vista viabilistico e dell'accessibilità, l'ambito è servito ad ovest dalla SP51 e a nord da una viabilità minore, Via per Salvaterra.

DESCRITTORI / IMPATTI

| Cod | Impatti Associati all'azione (descrittori) | |
|-----|---|---|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 70% = 124.089 mq |
| | Suolo Agricolo | Sottrazione di 177.270 mq di suolo agricolo |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 25m (in progetto realizzazione pista ciclopedonale in direzione Fiume Secchia sul confine nord ambito) |
| | Distanza fermata di TPL | < 500m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 374.922 kW/ha per il comparto produttivo direzionale e terziario | kWh/anno: 374922* 18.51 ha = 6938681 (fonte PER) |
| | Consumo energia termica | altri edifici nuovi: kWh/mc anno: 21.3 (tab A3 DGR 1366-151) Zona climatica E (2419 GG) con SV 0.7 e SV 0.9 |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 13,3 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,5 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 1304,7 t/anno |
| | Linea elettrica | AT Terna132ST (linea 633) - DPA 20 m, in attraversamento nord-sud dell'ambito; MT aerea nella porzione nordest dell'ambito - DPA 8m |
| | Classe acustica | V classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 2 classi (confine con territorio agricolo in classe III) |

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DP1 |
| AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI | |

GIUDIZIO DI SINTESI

L'ambito DP1, ricade in un ambito che presenta un'elevata criticità, effetto della combinazione delle scelte urbanistiche locali e sovraordinate, così come attuali e del passato.

Infatti la porzione di territorio rubierese ad est della SP 51 ha come elemento territoriale portante il Fiume Secchia. L'ambito di tale fiume è stato nel corso degli anni schiacciato e ridotto in funzione delle scelte di sviluppo antropico. Per cui si ha a ridosso dell'alveo il tracciato ferroviario, che collega lo scalo merci, prossimo alla Kerakoll, ed anch'esso costruito in adiacenza all'ambito fluviale del Secchia. Subito a nord dell'ambito DP1, sono presenti gli edifici di una grossa azienda di lavorazione inerti. Vi è infine il problema delle infrastrutture viarie: il primo è quello relativo alla strada di servizio che collega cave e impianti di trasformazione lungo il Secchia, da nord a sud, e su cui transitano numerosi mezzi pesanti, inoltre è prevista la realizzazione della tangenziale sud, il cui tracciato scenderà da nord e curverà verso ovest proprio in coincidenza con il confine sud dell'ambito DP1, correndo quindi tangente all'ambito fluviale a partire circa dall'altezza di Via Secchia e per una lunghezza di quasi 1 km.

L'intervento costituisce un ulteriore elemento di pressione sulle funzioni ecologiche e paesaggistiche di questa parte di territorio, già notevolmente colpite, andando a determinare una sommatoria di effetti.

Ulteriore motivo di criticità è certamente dovuto al consumo di suolo agricolo ed alla conseguente impermeabilizzazione di terreni ad oggi permeabili.

Dal punto di vista infatti del consumo di suolo, l'ambito sottrae al territorio agricolo, in un'area peraltro già parecchio colpita dal fenomeno del consumo di suolo, una superficie pari a 18,5 ha di suolo agricolo produttivo.

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

In fase di POC sarà necessario procedere ad un apposito approfondimento diagnostico ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, nella porzione d'ambito ricadente in fascia C, il POC dovrà in ogni caso garantire che la progettazione urbanistica sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti, dovranno assicurare il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli dovrà essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile; dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le disposizioni normative vigenti relative alle potenziali fonti di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, connesse con le attività che si insedieranno nell'area.

E' vietata la localizzazione di nuovi stabilimenti industriali considerati a rischio di incidenti rilevanti ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs 334/1999.

Al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | DP1 |
| AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI | |

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|--|---|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento rilevante delle superfici impermeabilizzate Sovrapposizione con aree sensibili all'inquinamento idrico Sovrapposizione con aree storicamente inondate | <ul style="list-style-type: none"> - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico - Particolare attenzione al tema dei reflui: separazione delle reti e adozione di presidi funzionali ad evitare infiltrazione di inquinanti in falda - Porre attenzione in fase attuativa ai processi di drenaggio naturale dell'area |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Interferenza con elementi ecosensibili Impatto estremamente negativo in termini di uso e caratteristiche dei suoli Modificazione della percezione del territorio | <ul style="list-style-type: none"> - L'impatto generato dalla realizzazione delle previsioni insediative non può essere realisticamente mitigato, se non in minima parte. - Realizzazione di una cortina alberata a schermatura dell'edificato interno all'ambito - Il verde dovrà essere realizzato utilizzando essenze autoctone |
| Sistema agricolo | Sottrazione di 18,5 ha di suolo agricolo | - |
| Sistema antropico | <ul style="list-style-type: none"> - Vicinanza ambiti residenziali - Incremento notevole di consumi energetici | <ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 673/04 - Dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997 - Prevedere fasce di ambientazione rispetto agli ambiti residenziali - Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica; - Tendere a consumo energetico nullo e seguire specifiche indicazioni del PAES - In sede di POC dovranno essere valutate con l'amministrazione comunale eventuali opere a compensazione dell'incremento di consumi energetici. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE
SOGGETTO A PUA

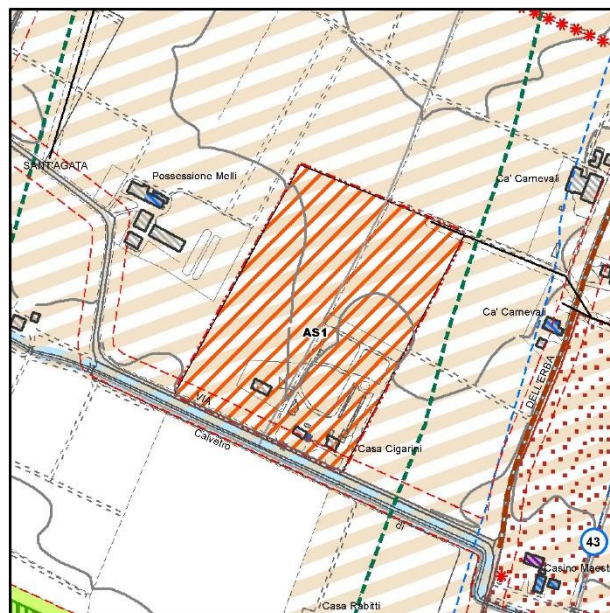
AS1

TERRITORIO AGRICOLO – AMBITO “AS1”

ORTOFOTO

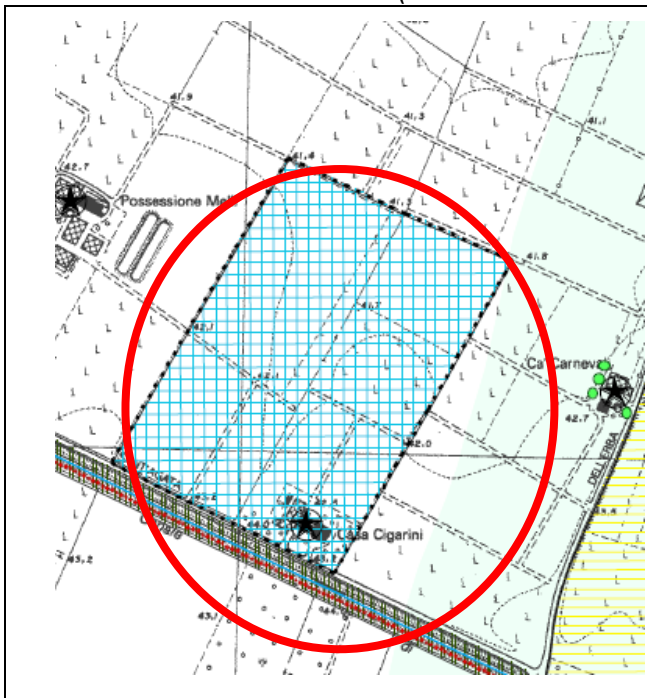


ESTRATTO PSC

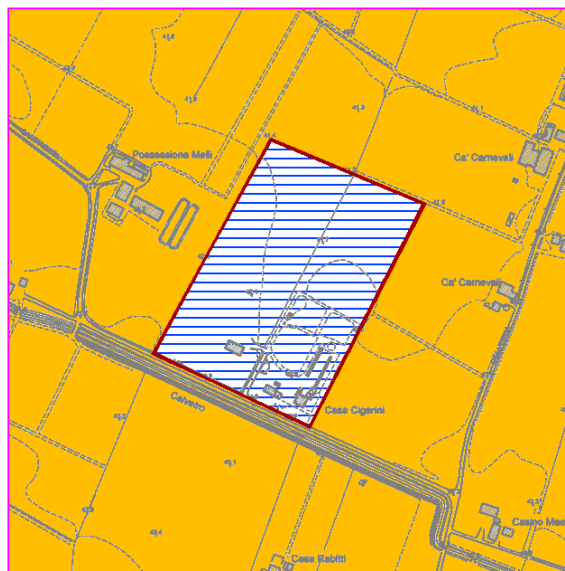


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:10.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe VI

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE
SOGGETTO A PUA

AS1

SEDE ATTUALE DELLA COOPERATIVA SOCIALE NEFESH E CASA DELLA CARITA'



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di **Rubiera** - Provincia di Reggio Emilia

SCHEDE D'AMBITO

AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE
SOGGETTO A PUA

AS1

AMBITO PROPOSTO PER IL TRASFERIMENTO



| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AS1 |
| AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOGGETTO A PUA | |

| | |
|-----------------------|--|
| AS1 | AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOGGETTO A PUA |
| Localizzazione | TERRITORIO AGRICOLO – settore settentrionale del territorio comunale |

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale | ST = circa 85.800 |
| Caratteri morfologici e funzionali | <p>Ambito localizzato in territorio rurale (località Casa Cigarini) già previsto nel vigente PRG con una potenzialità edificatoria di 28.000 mq di S.U.c. caratterizzato dalla presenza di un interessante caseificio novecentesco a pianta esagonale e da altri fabbricati recentemente ristrutturati.</p> <p>L'area, situata lungo via Sant'Agata a nord della ferrovia e dell'Autostrada, è destinata a servizi privati di interesse pubblico (centro socio-assistenziale) di livello sovracomunale.</p> <p>L'ambito era già destinato a Piano Particolareggiato (ex PP Nefesh) dal PRG previgente ma non è stato attuato</p> |

b) Caratteristiche geologico - sismiche

| | |
|--|---|
| Inquadramento cartografico | CTR scala 1:25.000: Tavola 201SO "Rubiera CTR scala 1:10.000: Sezione 201100 "Rubiera" CTR scala 1:5.000: Elemento 201101 "Fontana" |
| Topografia | Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 42 m s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso NE. |
| Litologia superficiale | Limi e argille superficiali. Tetto delle ghiaie: ND Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 m dal piano campagna: 21% |
| Geomorfologia | <p>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC: In corrispondenza del bordo orientale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NE.</p> <p>Con riferimento alla Tav. P5a del PTCP: l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP).</p> |
| Idrogeologia | Piezometria: falda con direzione di flusso OSO-ENE e direzione ENE; in corrispondenza dell'Ambito, isopieze variabili da 34 a 33 m s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito, tra -9 e -8 m dal piano campagna. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso Grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero nell'area con maggior dettaglio di conoscenze: ND |
| Successione litotecnica locale | ND |
| Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali | <p>L'ambito è delimitato verso ovest dal tracciato del Fosso Erbe e a sud scorre il Canale Calvetto.</p> <p>Criticità idrauliche: La fossa Erbe, nel cui bacino ricade l'ambito, drena la porzione settentrionale del comune di Rubiera. Pur avendo un bacino prettamente rurale, presenta franchi di sicurezza estremamente modesti (dell'ordine di qualche cm) (Zona 8 dello "Studio idrologico ed idraulico del Comune di Rubiera (R.E.)" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale).</p> <p>Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NE.</p> |
| Soluzioni fondali utilizzabili | Superficiali |
| Classificazione sismica | Zona |
| | 3 |
| | PGA (D.A.L. 112/2007) |
| | ND |

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AS1 |
| AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOGGETTO A PUA | |

| | |
|--------------------------------|--|
| Effetti attesi | Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici e potenziali cedimenti (PTCP) |
| Livelli di approfondimento | Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica. |
| Caratterizzazione sismica | Velocità onde s: 206 m/s |
| Microzonazione | Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 0,8Hz (ampiezza picco ≤ 3) |
| Suscettività alla liquefazione | Assente |

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di un centro socio-assistenziale allo scopo di dare risposta ai bisogni insediativi della Nefesh che attualmente è insediata in fabbricati ex colonici lungo la provinciale per San Martino (via degli Oratori), poco più a sud dell'abitato di San Faustino. Detti fabbricati, che oggi ospitano la Nefesh e la Casa della Carità, risultano oggi inadatti per carenza di spazi costruiti e spazi liberi e per condizioni ambientali ed igienico-sanitarie alla prosecuzione del servizio di assistenza e di recupero sociale che la Nefesh da tempo svolge nel territorio comunale.

3) DIRETTIVE

Intervento soggetto a PUA di iniziativa privata supportato da specifico Accordo, in fase di perfezionamento, che l'Amministrazione Comunale si riserva di attuare anche al di fuori del POC in quanto previsione confermata dal previgente PRG con consistente riduzione della capacità edificatoria.

In attesa della redazione del PUA, l'Amministrazione Comunale può autorizzare per intervento diretto supportato da Accordo con i privati, il recupero degli edifici esistenti nel rispetto della disciplina particolareggiata e delle norme agricole, con reperimento di spazi pubblici da destinare a viabilità e parcheggi pubblici secondo gli standard di legge e secondo gli obiettivi di riassetto urbanistico – edilizio dettati nella presente scheda.

La progettazione planovolumetrica dovrà tenere in particolare considerazione la necessità di ridurre al minimo indispensabile il consumo di suolo agricolo e di utilizzare schemi insediativi e tipologie edilizie proprie dell'insediamento in territorio rurale (ad esempio a corte aperta o a corte chiusa) ricercando le migliori soluzioni per il corretto inserimento delle architetture nel paesaggio rurale circostante ed utilizzando, per le nuove costruzioni, tecnologie moderne di ridotto impatto ambientale (ad esempio strutture in legno o ferro e legno con paramenti esterni congruenti con la tradizione costruttiva storica locale); i nuovi interventi edificatori dovranno essere localizzati ad adeguata distanza dalla linea elettrica MT o questa dovrà essere interrata. In particolare dovranno essere adottate soluzioni di viabilità pubblica in grado di migliorare l'accessibilità e la funzionalità dell'area e dovranno essere preservati cannocchiali visivi verso gli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esistenti ad est (Ca' Carnevali) e ad ovest (Possessione Melli). A tale fine l'assetto urbanistico di comparto dovrà conseguire valutazione preventiva favorevole da parte dei membri della Commissione Urbanistica e della C.Q.A.P. e dovrà tendere alla migliore localizzazione delle costruzioni in progetto e delle opere di viabilità e parcheggio pubblico, preservando il suolo produttivo agricolo verso nord e concentrando l'eventuale nuova edificazione in corrispondenza delle aree già occupate dagli edifici esistenti che, se si esclude il recupero già effettuato di un antico caseificio, sono tutti di recente costruzione.

L'assetto urbanistico di comparto dovrà rispettare la normativa della Zona di tutela dell'impianto storico della centuriazione ed essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario, attuabile per stralci funzionali, che persegua la massima qualità architettonica degli interventi di recupero e dei nuovi interventi edificatori nonché l'aumento delle dotazioni territoriali.

4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

| | |
|--------------------------|--|
| SC costruibile | SC totale max = mq 8.000 escludendo dal computo della SC quella dei fabbricati esistenti ed in corso di costruzione alla data di adozione del PSC |
| Superficie Fondiaria max | Da definire in accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando che le aree investite dalla edificazione esistente e di progetto non potranno superare il 30% della ST e che tutta l'area non strettamente necessaria alla funzionalità dell'insediamento dovrà essere mantenuta ad usi agricoli |
| H max | m 8,50 |
| Modalità di attuazione | Intervento soggetto a PUA di iniziativa privata eventualmente anche al di fuori del POC nel caso in cui l'Accordo tra Comune e Privati venga perfezionato tra adozione e approvazione definitiva della nuova strumentazione urbanistica (PSC e RUE) |

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AS1 |
| AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOGGETTO A PUA | |

| | |
|---|---|
| Possibilità di suddivisione in sub - ambiti | Da valutare in sede di PUA in rapporto anche alla definizione planovolumetrica del progetto d'intervento |
| Funzioni ammesse e capacità insediativa massima | L'ambito è riservato agli usi necessari a consentire alla Nefesh il trasferimento dell'attività attualmente svolta nei fabbricati localizzati lungo via degli Oratori (servizi privati di interesse pubblico) per una capacità insediativa massima di 8.000 mq di SC comprensiva della SC dei fabbricati esistenti. |
| Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto. ▪ Preservazione di cannocchiale visivo in direzione est/ovest ▪ 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 alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016. ▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot, 2017U0011570 del 16/06/2017 al quale si rimanda. ▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di PUA. ▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. ▪ Previsione di superficie minima del 50% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). ▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml. ogni 250 MQ di ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml. nella misura di almeno 60 arbusti/Ha. |
| Interventi ammessi per intervento diretto convenzionato anche in assenza di PUA | Recupero dei fabbricati esistenti nel rispetto delle norme agricole e della Disciplina Particolareggiata del RUE, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di messa in sicurezza, 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. |

5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

| | |
|---|--|
| Zone di tutela della potenzialità archeologica | Zona C |
| Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche | Tutti i lavori di movimento terra che comportano opere di scavo a quote superiori a m 0,80 dal piano campagna necessitano di valutazione preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. La Soprintendenza per i Beni archeologici comunicherà al proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo (richiedente) le prescrizioni del caso. |

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia

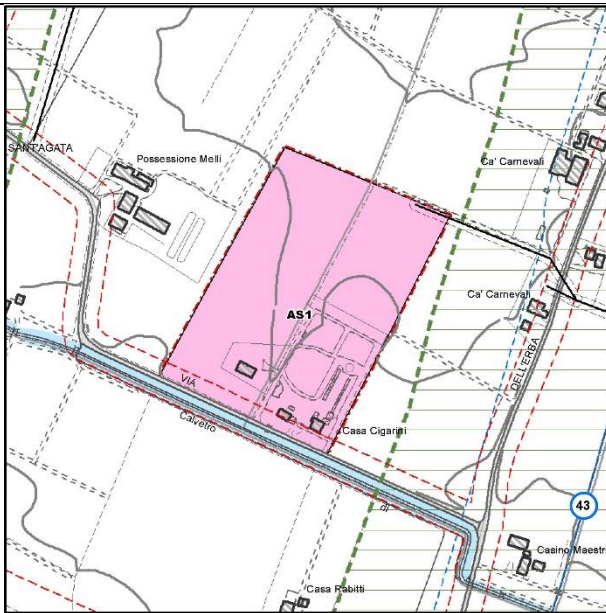
SCHEDE D'AMBITO

AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE
SOGGETTO A PUA

AS1

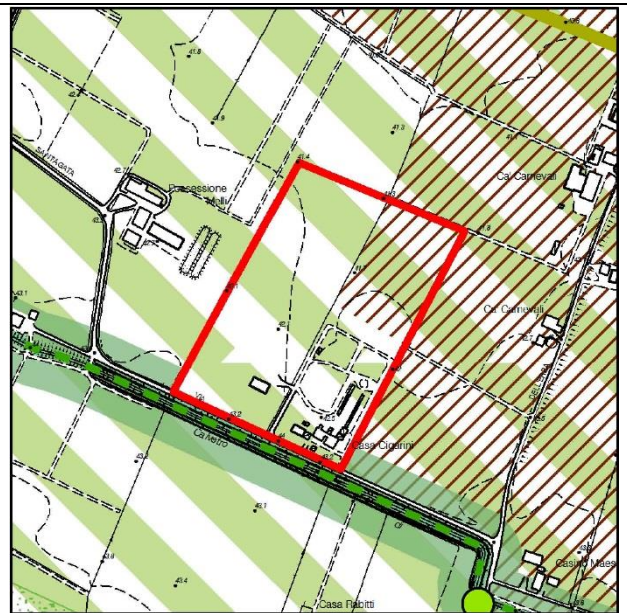
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

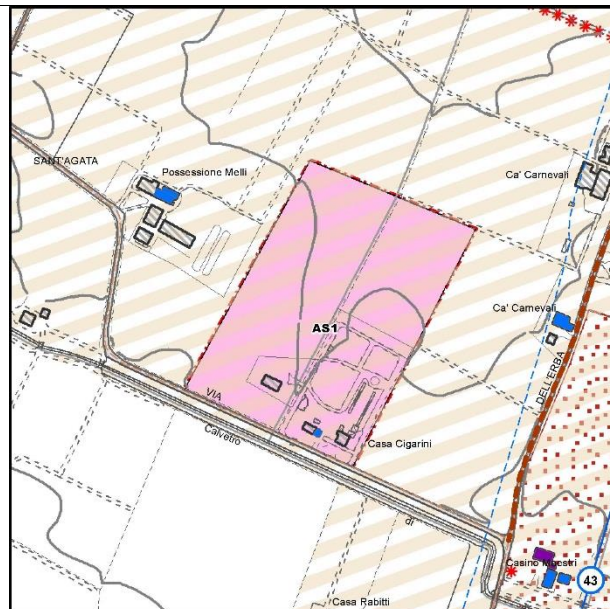


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:10.000

INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI



Estratto Tavola Rete Ecologica Comunale PS3 scala 1:10.000



Estratto Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali PS5b scala 1:10.000

L'ambito non interagisce con elementi di vincolo, ad eccezione della zona di tutela della struttura centuriata, di cui all'art 48 del PTCP.

Nella porzione a sud va ad interessare una parte del buffer relativo al corridoio ecologico locale, che viene di conseguenza ridotto e nella porzione nord est interessa porzione del buffer relativo al corridoio primario planiziale. Inoltre va evidenziato che l'ambito si inserisce all'interno di un'areale definito come ecomosaico a discreta trasformazione. Ciò che è evidente è quindi la riduzione, per una quota piuttosto ampia di parti del territorio rurale a nord di Rubiera, in quella fascia di territorio indicata peraltro dal PTCP come "aree di particolare leggibilità ed integrità paesistica", nonché caratterizzate da una struttura fortemente agricola e con una densità insediativa piuttosto bassa, rispetto al restante territorio comunale.

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | AS1 |
| AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOGGETTO A PUA | |

| |
|---|
| SISTEMA ANTROPICO |
| <u>Linee tecnologiche:</u> L'ambito non interferisce con tracciati o strutture tecnologiche. Rispetto alle reti tecnologiche di cui si ha evidenza, l'ambito appare distante e poco servito, sia dalla rete idrica che da quella del gas. Inoltre, vista la posizione, non vi sono allacciamenti fognari sufficientemente vicini, a cui collegare l'insediamento previsto. |
| <u>Viabilità:</u> L'ambito ha come tracciato viario di collegamento principale, sul confine sud, Via Sant'Agata. Si evidenzia che l'ambito risulta vicino al corridoio individuato come possibile tracciato per la cosiddetta tangenziale nord di Rubiera. |

DESCRIPTORI / IMPATTI

| Cod | | Impatti Associati all'azione (descriptori) |
|-----------|--|--|
| SU | Suoli impermeabilizzati | 50% = 42.900 mq (attualmente circa 9%) |
| | Suolo Agricolo | Sottrazione di circa 77.350 mq di suolo agricolo |
| MT | Distanza rete ciclopedonale | < 350m |
| | Distanza fermata di TPL | < 2000m |
| AQ | Acqua prelevata | n.a. |
| | Acqua scaricata nera | n.a. |
| EN | Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 407.758 kWh/ha per il comparto produttivo 10526 kWh/addetto per il comparto terziario | n.a. |
| | Consumo energia termica | n.a. |
| MR | Produzione Rifiuti Urbani Complessivo | n.a. |
| | Raccolta Differenziata | 60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012) |
| EM | Emissioni NOx comparto | 1,9 t/anno |
| | Emissioni PM10 comparto | 0,1 t/anno |
| | Emissioni CO2 comparto | 188,0 t/anno |
| | Linea elettrica | MT porzione nord ambito, in parte interrata ed in parte aerea con DPA di 8 m |
| | Classe acustica | III classe acustica |
| | Salto di classe acustica aree contermini | 0 |

GIUDIZIO DI SINTESI

| |
|---|
| <p>L'ambito non incide in modo significativo su elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative. La riduzione del buffer relativo al corridoio ecologico locale, non va in realtà ad incidere particolarmente sulle sue funzioni dal momento che esse poggiano sul Canale Calvetro, posizionato al di là della Via Sant'Agata.</p> <p>Resta però evidente l'impatto, seppur non elevato, che un intervento di queste dimensioni porterà su una porzione di territorio piuttosto povera di strutture insediative, di servizi e di collegamenti, bensì caratterizzata da un'agricoltura ordinata, diffusa e con rare interruzioni.</p> <p>Inoltre andrà valutato attentamente il carico urbanistico aggiuntivo, soprattutto dal punto di vista viabilistico, considerate la rete stradale a servizio dell'ambito.</p> <p>Dal punto di vista del consumo di suolo, l'ambito è piuttosto ampio e come già detto, localizzato in un'area dalle caratteristiche spiccatamente rurali. È rilevante quindi la sottrazione di circa 4,3 ha di suolo agricolo ad alta permeabilità, solo in parte mitigata dal mantenimento a verde permeabile di una superficie altrettanto estesa.</p> |
|---|

| | |
|---|------------|
| PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE | |
| Comune di Rubiera - Provincia di Reggio Emilia | |
| SCHEDE D'AMBITO | |
| AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOGGETTO A PUA | AS1 |

LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

In fase di POC o di PUA sarà necessario procedere ad un apposito approfondimento diagnostico ed attente valutazioni dei cedimenti. Particolare attenzione andrà posta oltre che alle caratteristiche dei terreni degli strati più superficiali, maggiormente sollecitati dai carichi delle più comuni strutture, anche all'andamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni in profondità, al fine di valutare potenziali cedimenti a cui potrebbero essere soggette le strutture e definire le eventuali indicazioni geotecniche da prescrivere in sede di PUA ed in sede attuativa.

Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in sinistra e destra dal tracciato del Fosso Erbe e del Canale Calvetro, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC. Dovrà inoltre mantenersi sgombra da recinzioni, piantagioni di alberi ad alto fusto e siepi, depositi di terra ed altri materiali, arature, scavi e movimenti di terra, utenze generiche compresi i pozzetti, una fascia minima di tutela idraulica di ml 5,00 su entrambi i lati dei suddetti corsi d'acqua, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico.

La fossa Erbe, nel cui bacino ricade l'ambito, drena la porzione settentrionale del comune di Rubiera. Pur avendo un bacino prettamente rurale, presenta franchi di sicurezza estremamente modesti (dell'ordine di qualche cm) per cui si dovranno riguardare con attenzione tutti gli interventi che tendono a incrementare gli apporti idrici. In particolare, al fine di ridurre l'impatto potenzialmente generato da nuovi insediamenti per effetto dell'impermeabilizzazione delle superfici nei confronti dell'incremento dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e per mantenere una ottimale capacità di smaltimento del reticolo di scolo, legato al sistema della rete dei canali di bonifica, dovrà essere prevista su tutto l'ambito l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica (o odometrica) attraverso la realizzazione di soluzioni atte alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni di pari efficacia per il raggiungimento di tale finalità, che dovranno essere opportunamente concordati con l'Autorità idraulica competente.

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere misure per il contenimento dei consumi idrici.

MATRICE DELLE CRITICITA' / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

| Sistemi sensibili | Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano | Misure tecniche per il miglioramento degli effetti |
|-----------------------------------|---|---|
| Sistema idrico | Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate | - Adottare misure impiantistiche mitigative per il risparmio idrico |
| Sistema ecologico e paesaggistico | Interferenza ridotta con un corridoio ecologico locale Interferenza con la zona di tutela della struttura centuriata Impatto negativo con sottrazione di terreno agricolo, seppur mitigata dalla realizzazione di verde pubblico e privato per almeno il 50% della ST | - Schermatura dell'edificato con piantumazioni ad alto fusto - Progettazione degli interventi secondo la logica del minor impatto visivo rispetto al territorio circostante. - Mantenimento dell'orientamento morfologico, delle strutture viarie e di convogliamento delle acque secondo lo schema della centuriazione. - Ulteriori soluzioni mitigative da valutare in sede di POC |
| Sistema agricolo | Sottrazione di 7 ha circa di territorio agricolo produttivo | - Da valutare in sede di POC |
| Sistema antropico | Incremento di traffico veicolare Incremento dei consumi energetici | - Da valutare in sede di POC |