

**PROGETTO URBANISTICO – ACCORDO OPERATIVO**  
(L.R. 21.12.2017 N. 24)

**SCHEMA D'AMBITO AS1 DEL PSC IN ZONA PER SERVIZI  
PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO  
SOVRACOMUNALE**

*Proprietà e Soggetto Attuatore:*

**FONDAZIONE NEFESH ONLUS**

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA  
CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Progettazione civile, industriale, urbanistica*

*I Progettisti*

*Bellei GianCarlo*  
geometra

*Calzolari Nadia*  
architetto

Via Emilia Ovest 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)  
Telef. 0522626348 – Telefax 0522626229 e-mail: [choros@studiochoros.it](mailto:choros@studiochoros.it) – PEC: [giancarlo.bellei@geopec.it](mailto:giancarlo.bellei@geopec.it)

*In copertina:*

*Stralcio veduta aerea Ambito ASI in Via Sant'Agata*

*(Google Maps)*

## INDICE

<b><i>PARTE PRIMA</i></b>		
*	Premessa	Pag. 5
Art. 1	Inquadramento ambito d'intervento AS1	Pag. 5
Art. 2	Catasto	Pag. 5
Art. 3	La Fondazione Nefesh Onlus	Pag. 7
Art. 4	Atti procedurali precedenti – Presentazione del progetto urbanistico	Pag. 9
Art. 5	Inquadramento urbanistico (PSC – RUE) dell'Ambito AS1	Pag. 10
Art. 6	Modalità di attuazione – Gruppo di studio	Pag. 13
Art. 7	Quadro conoscitivo	Pag. 13
Art. 8	Fabbricati esistenti	Pag. 18
Art. 9	Fabbricato esistente in costruzione (N. 8)	Pag. 24
Art. 10	Obiettivi prefigurati dal PSC e scelte propedeutiche alla fondazione di un luogo urbanistico-architettonico con fine socio-assistenziale a carattere sovracomunale	Pag. 25
Art. 11	Direttive di carattere generale	Pag. 26
Art. 12	Progetto urbanistico	Pag. 27
Art. 13	Stralci funzionali d'intervento	Pag. 30
Art. 14	Tipologie edilizie	Pag. 30
Art. 15	Destinazioni d'uso e funzioni ammesse per fabbricati esistenti di cui alla scheda ES 58	Pag. 31
Art. 16	Destinazioni d'uso e funzioni ammesse per nuovi fabbricati	Pag. 31
Art. 17	Progettazione dei nuovi fabbricati	Pag. 32
Art. 18	Interventi sui fabbricati di cui alla scheda operativa ES 58	Pag. 34
Art. 19	Verde privato	Pag. 35
Art. 20	Sostenibilità ambientale – Cannocchiali visivi	Pag. 36
Art. 21	Potenzialità archeologica - Centuriazione	Pag. 37
Art. 22	Relazione geologica, geotecnica e modellazione sismica	Pag. 40
Art. 23	Relazione previsionale di clima acustico (DPCA)	Pag. 40
Art. 24	VALSAT	Pag. 41
Art. 25	Convenzione urbanistica attuativa	Pag. 42

Art. 26	Standard urbanistico-edilizi	Pag. 42
Art. 27	Verde pubblico (Vp)	Pag. 47
Art. 28	Superficie permeabile (Sp)	Pag. 47
Art. 29	Relazione finanziaria	Pag. 47

<b>PARTE SECONDA</b>		
Opere di urbanizzazione		
*	Premessa	Pag. 49
Art. 30	Opere di urbanizzazione primaria: generalità	Pag. 49
Art. 31	Strade di interesse pubblico e parcheggi PU1 all'interno del perimetro dell'ambito AS1	Pag. 50
Art. 32	Strada interna	Pag. 52
Art. 33	Percorsi pedonali – Barriere architettoniche	Pag. 52
Art. 34	Segnaletica stradale	Pag. 53
Art. 35	Rete fognatura acque bianche	Pag. 53
Art. 36	Rete fognatura acque nere	Pag. 54
Art. 37	Illuminazione pubblica	Pag. 55
Art. 38	Rete gas (GPL) ed acqua	Pag. 56
Art. 39	Rete telefonica	Pag. 57
Art. 40	Rete distribuzione energia elettrica	Pag. 57
Art. 41	Recinzioni	Pag. 57
Art. 42	Collaudo delle opere e vincolo delle aree a favore del Comune di Rubiera	Pag. 58

<b>PARTE TERZA</b>		
Art. 43	Allegati grafici e descrittivi al Progetto Urbanistico	Pag. 59



## ***Parte Prima***

### **PREMESSA**

La presenta relazione tecnica illustra il progetto urbanistico (PUA) da allegare all'Accordo Operativo (ai sensi dell'art. 38 della L.R. 21.12.2017 n. 24, con valore ed effetti di piano urbanistico attuativo) di cui alla Scheda d'Ambito AS1 del PSC vigente, tenuto inoltre presente lo spirito e la lettera della nota del Sindaco del Comune di Rubiera inviata alla Fondazione Nefesh Onlus in data 18 agosto 2014 Prot. 12.983.

\* \* \*

### **Art. 1 – INQUADRAMENTO AMBITO D'INTERVENTO AS1**

L'area in esame, posta in S. Agata di Rubiera, Via S. Agata ai civici 2, 4, 6 e 10 (*Cfr. Fig. 1 pag. 19*) è di proprietà della FONDAZIONE NEFESH ONLUS (Cod. Fisc.: 91120360358 – P. IVA: 02188140350) con sede in Rubiera (RE), Via degli Oratori n. 18; l'acquisto è stato perfezionato in data 21.04.1988, Rep. 32264/7004 con atto a Ministero Dr. Benedetto Catalini, notaio in Reggio Emilia; di tale acquisto fu informato il Sindaco del Comune di Rubiera con lettera del 13 gennaio 1990 dove si proponeva che Nefesh e l'Amministrazione Comunale costituissero insieme “un quartiere d'ospitalità per gente in difficoltà”. Il PRG approvato nell'anno 2001 recepì evidentemente le richieste esplicitate da Nefesh nel 1990 e regolamentò l'area in esame con una forte caratterizzazione sociale gettando così le basi per lo sviluppo di quello che allora venne chiamato “Villaggio della carità”.

Varie ragioni hanno poi protratto l'approvazione del progetto di piano urbanistico, come meglio descritto al successivo art. 4, fino a giungere all'attuale PSC che ha riproposto l'utilizzo dell'area in esame, modificandone in parte i parametri (*Cfr. Art. 5*) anche in accoglimento dell'osservazione presentata, dopo la sua adozione, dalla Fondazione Nefesh Onlus (Prot. 13.506 del 1.09.2014).

### **Art. 2 – CATASTO**

L'area in oggetto, di cui alla mappa catastale sotto riportata, è costituita dai mappali elencati nella successiva *Tabella 1* nella quale vengono riportate le superficie catastali e quelle reali compresa all'interno del perimetro dell'Ambito AS1 così come rilevata in sito (*Cfr. Tavv. 2, 3 e 4*) mediante operazioni topografiche eseguite con strumentazione GPS topografica LEICA RX 9000C più Glonass e stazione Topografica Totale LEICA TCR 705 Auto X-Range.

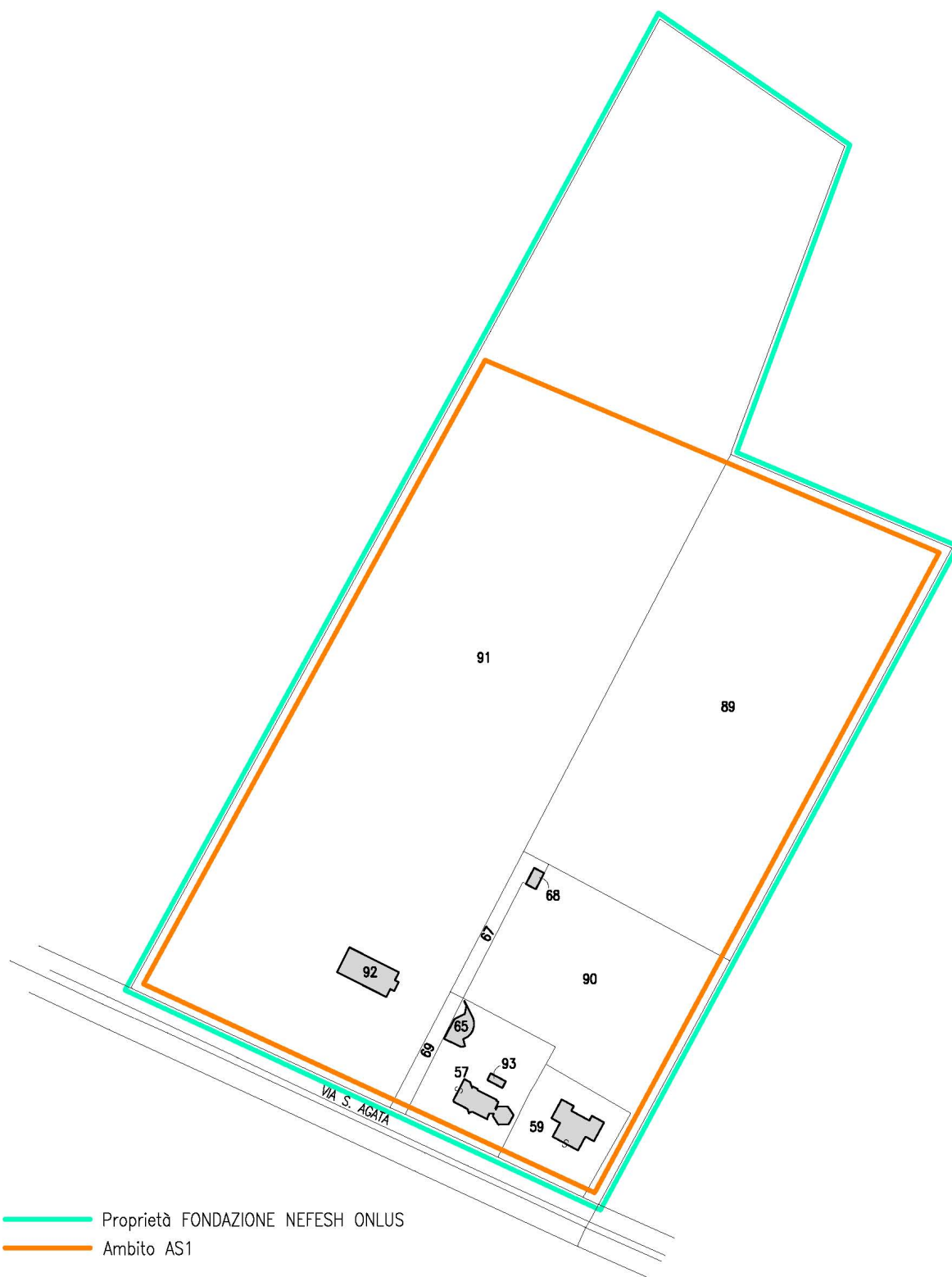


Tabella 1 - Dati catastali e superficie di rilievo

<b>Fg.</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterni</b>	<b>Superficie Catastale mq</b>	<b>Reale Superficie Ambito AS1 rilevata mq</b>
3	57	1 - 2	2.642	84.262 (2)
	59	10-11-12-13	2.076	
	65	*	140	
	67	*	591	
	68	1 - 2	50	
	69	*	438	
	89	*	24.227	
	90	*	8.621	
	91 (1)	*	63.457	
	92	1-2-3-4	352	
	93	*	28	
Totale catastale			102.622	

(1) Il mappale 91 è inserito solo in parte all'interno del perimetro del piano urbanistico

(2) La scheda d'ambito AS1 riporta una ST = mq 85.800 circa

### Art. 3 – LA FONDAZIONE NEFESH ONLUS

Considerato il particolare carattere sociale e lo scopo del piano urbanistico in oggetto sembra opportuna una breve analisi e presentazione del soggetto attuatore, cioè FONDAZIONE NEFESH ONLUS (Nefesh è parola ebraica traducibile in italiano con “Anima”).

Concepita come ideale nel 1972 (sul modello delle No Profit Organizations americane), a partire dal 1978 l'Associazione Nefesh diventa una concreta avventura di impegno caritativo e di condivisione valoriale: sotto la sua egida un gruppo di volontari guidati da Don Lanfranco Lumetti fonda infatti in quell'anno la “Casa della Carità” di S. Faustino di Rubiera, comunità d'accoglienza sorta come risposta alla pressante domanda di pronto soccorso sociale e riabilitazione per emarginati di diverse astrazioni.

Dopo avere acquisito nell'anno 1998 la qualifica di Onlus nel dicembre 2002 l'Associazione Nefesh si trasforma nella sua veste attuale di Fondazione Nefesh Onlus che de-

tiene e amministra il patrimonio e gli immobili dell'estinta Associazione e della quale mantiene l'impostazione originaria:

- a) economica in quanto tenta di produrre ricchezza (è impresa)
- b) politica in quanto si propone di redistribuirla (è sociale)
- c) morale in quanto si mette al servizio di chi ha difficoltà aiutandolo non a farsi mantenere (assistenzialismo), ma con la proposta di assumere insieme responsabilità nel risolvere.

A questo punto l'assetto organizzativo si chiarisce ulteriormente:

a) alla Cooperativa Sociale l'organizzazione e la gestione delle attività socio-assistenziali;

b) alla Fondazione, che non ha fini di lucro, l'amministrazione patrimoniale dei lasciti lumettiani (irrevocabilmente vincolati a finalità filantropiche) e la promozione di una cultura della solidarietà. In particolare la Fondazione si propone di:

- operare nel campo del disadattamento e dell'emarginazione in modo continuativo svolgendo e promuovendo attività di ospitalità finalizzate alla educazione, alla rieducazione ed alla qualificazione morale, culturale, professionale e materiale allo scopo dell'inserimento sociale di chiunque si trovi in stato di insoddisfazione, di bisogno e di emarginazione sotto qualsiasi forma;
- promuovere e realizzare le iniziative ritenute idonee al fine di creare le condizioni umane ed ambientali che favoriscano un positivo inserimento del contesto sociale degli assistiti;
- diffondere presso l'opinione pubblica il problema del disadattamento e della emarginazione;
- collaborare con persone, associazioni, Enti pubblici e privati suggerendo soluzioni realizzabili in proprio affinché l'intera organizzazione sociale compia scelte non emarginanti.

La convivenza comunitaria tutt'ora mira a recuperare nell'ospite una dimensione di dignità personale, sviluppare la sfera relazionale, accrescere e consolidare la competenza lavorativa (in un'ottica di socializzazione adulta), favorire la revisione dello stile di vita. In tal senso la dimensione dell'accoglienza "mista" (per età, sesso, tipo di problema) aiuta a prevenire il ricostruirsi di ambiti esasperati dalla medesima problematica, a promuovere una solidarietà reciprocamente compensatrice fra i diversi tipi di difficoltà, a sollecitare negli ospiti l'impiego delle energie residue provocandole alla condivisione e

a mediare le singole difficoltà con la costruzione di un ambiente di vita dove il confronto susciti coordinamento anziché esclusione.

Nello Statuto della Fondazione Nefesh si legge che essa è “posta al servizio delle comunità delle Province di Reggio Emilia e Modena ed in particolare del Comune di Rubiera” tanto che nel C.d.A. della Fondazione entra infatti di diritto il Sindaco del Comune di Rubiera.

#### **Art. 4 – ATTI PROCEDURALI PRECEDENTI – PRESENTAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO**

Per contestualizzare l’attuazione dell’intervento in esame è utile richiamare cronologicamente i precedenti che ad esso hanno condotto ed al quale si riferiscono.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 218 del 2 dicembre 2004 veniva approvata l’attivazione delle procedure per l’attuazione del piano urbanistico allora denominato: “Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in zona omogenea D.7.B in variante al PRG del Comune di Rubiera (RE), ai sensi dell’art. 41, comma 2, lettera b della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e piano di recupero di immobili regolato dalla disciplina dei beni culturali, Scheda 58, denominati: P.P. e P.d.R. area Nefesh”.

In data 8 novembre 2005 Prot. 17.651 veniva depositato il relativo progetto urbanistico (con parere favorevole della Commissione Edilizia in pari data, Verbale n. 8), successivamente integrato l’8 ottobre 2011, Prot. 15.839 con nuovi elaborati e diverse soluzioni progettuali scaturite dagli incontri tra le parti e sul quale si esprimeva la CQAP in data 8.11.2011 Verbale n. 7; seguono ulteriori numerosi incontri tra il proponente, l’Amministrazione comunale, i tecnici ed i legali di entrambe le parti.

In data 16 gennaio 2013 la Fondazione Nefesh integra ulteriormente la documentazione tecnica e descrittiva del piano urbanistico senza però che venga definita una determinazione in merito da parte dell’Amministrazione Comunale fino all’adozione (8 aprile 2014) del nuovo strumento urbanistico PSC e RUE.

In data 1 settembre 2014, Prot. 13.506 la Fondazione Nefesh Onlus presenta una osservazione al PSC che viene accolta.

Si arriva così alla stesura definitiva del PSC (approvata dal Consiglio Comunale in data 23 ottobre 2017 con Deliberazione n. 52) dalla quale scaturisce l’allegata versione del piano urbanistico inerente l’area in esame.

Tenuto conto di quanto sopra premesso si ricorda che il progetto urbanistico allegato, (parte dell’Accordo Operativo tra il Comune di Rubiera e il soggetto attuatore FONDA-

ZIONE NEFESH ONLUS), nasce come PUA prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) da inserire nel primo POC comunale in attuazione del PSC vigente. In ottemperanza alla citata L.R. 24/2017 (art. 4, comma 3) il Comune di Rubiera ha promosso in data 15.12.2018, Prot. 17.310/06-01 la presentazione di proposte di Accordo Operativo mediante avviso pubblico di "Manifestazione di Interesse" per la promozione delle aree fuori dal tessuto urbanizzato; per l'area in esame (individuata dal PSC con la Scheda d'Ambito AS1 con valenza per servizi privati di interesse pubblico di livello sovracomunale) la FONDAZIONE NEFESH ONLUS ha inviato al Comune di Rubiera (Prot. 1.754 del 5.02.2019 quindi nei termini di validità del bando) una memoria nella quale precisava di:

- avere intenzione di dare attuazione alle previsioni del PSC in relazione alla scheda d'ambito AS1 attraverso lo strumento dell'Accordo Operativo;
- non ritenere necessario presentare domanda di partecipazione al suddetto Avviso Pubblico per manifestazione d'interesse in quanto l'attuazione dell'Ambito AS1 del PSC è legato ad accordo già in essere (come del resto precisato anche nella Relazione Tecnica Illustrativa comunale allegata al già citato Avviso Pubblico).

Tale memoria si ritiene acquisita dall'Ente Pubblico non avendo ricevuto alcuna risposta di diniego, dal ch   l'allegato progetto.

#### **Art. 5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO (PSC - RUE) DELL'AMBITO AS1**

Come sopra anticipato la previsione d'intervento sull'area in esame era gi   presente nel PRG del 2001 (ex P.P. NEFESH) con indici urbanistici ed edilizi molto superiori agli attuali (ad esempio la capacit   edificatoria    passata da  $SUc = mq\ 28.000$  del PRG a  $SC = mq\ 8.000$  del PSC attuale); il PSC ha quindi scelto di mantenere inalterata la superficie territoriale (ST) previgente, ma di ridurre in modo significativo la superficie fondiaria (SF) e la superficie massima edificabile (SC) e di classificare la zona tra gli "Ambiti per servizi privati di interesse pubblico di livello sovracomunale soggetto a PUA". All'art. 4.7, punto 13 delle Norme di Attuazione precisa inoltre che *"fa parte del sistema delle attrezzature e spazi collettivi il comparto ASI, Ambito per servizi privati di interesse pubblico di livello sovracomunale soggetto a PUA, destinato alla realizzazione di un centro socio-assistenziale. L'ambito si attua per intervento preventivo tramite PUA, 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). La scheda d'ambito costituisce parte integrante delle presenti norme”.



*Estratto Tav. PS2 Nord del PSC – Ambiti e sistemi strutturali  
Ambiti per servizi privati di interesse pubblico di livello sovracomunale soggetto a PUA  
(Norme di Attuazione - Art. 4.7 – Sistema delle attrezzature e spazi collettivi)*

Il RUE richiama gli interventi a valenza sovracomunale all'art. 16 delle N.T.A. e regola la zona in esame all'art. 41.1 – Ambiti per servizi privati di livello sovracomunale di interesse pubblico soggetto a PUA (AS) e precisa che:

- “1. Corrispondono alle aree riservate al recupero di fabbricati esistenti e alla nuova costruzione del Centro socio-assistenziale della Cooperativa sociale Nefesh in Via S. Agata nel settore settentrionale del Comune sottoposte a specifica Scheda norma del PSC.
2. In dette aree si interviene in conformità alle prescrizioni e agli indirizzi dettati nella richiamata Scheda norma del PSC previo inserimento in POC.”

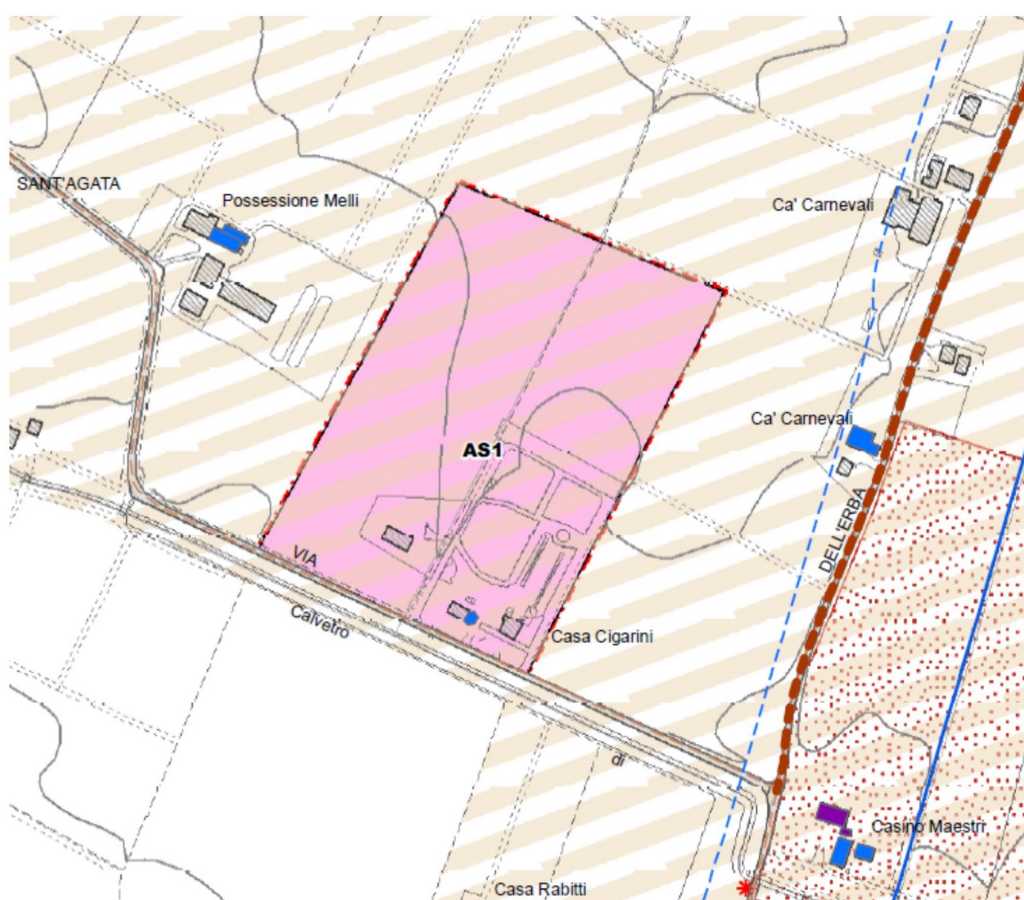
Sono inoltre da prendere in considerazione le seguenti tavole del PSC:

- Tav. PS3 Rete - Ecologica Comunale
- Tav. PS5a Nord - Vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione



- Tav. PS5b Nord – Vincoli paesaggistici e storico-culturali.

Per esse e per le relative considerazioni ai fini del presente progetto urbanistico si rimanda all'allegata Relazione Paesaggistica, mentre alla successiva pag. 14 si riporta solamente un estratto della Tav. PS5b per un inquadramento più significativo. In detta Relazione Paesaggistica si dà conto pure delle previsioni del PTCP che già vengono anticipate al successivo art. 18 dove si parla di centuriazione.



Zona di tutela della struttura centuriata (art. 48 del PTCP e art. 10.4 del PSC)



Limite territorio urbanizzato

*Estratto Tav. PS5b Nord del PSC: Tutela dei vincoli paesaggistici e storico-culturali*

#### Art. 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE – GRUPPO DI STUDIO

Relativamente alla modalità di attuazione l'intervento seguirà le indicazioni di cui al Titolo II° - Articoli da 2.1 a 2.10 delle N.E. del RUE. Inoltre l'intervento, già da assoggettare a PUA previo eventuale inserimento nel POC, è ora sostituito dalla sottoscrizione di un Accordo Operativo tra pubblico e privato ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017. Tale Accordo Operativo ha il valore e produce gli effetti del piano urbanistico attuativo.

La proposta che il privato presenta al Comune contiene quindi tutti gli elaborati che detto articolo (38) richiede come descritti agli articoli seguenti e riassunti nella Parte Terza della presente relazione.

Considerata la dimensione e la complessità del progetto ed i molteplici temi da affrontare nella sua definizione si è costituito un gruppo di lavoro multidisciplinare che, oltre ai progettisti generali, ai responsabili della Fondazione Nefesh Onlus ed agli operatori della Casa della Carità, ha coinvolto i seguenti tecnici:

- a) Dr. Arrigo Giusti per le prove in sito e la redazione della relazione geologica-geotecnica e della risposta sismica del terreno;
- b) Ing. Riccardo Catellani per il calcolo delle fognature, la determinazione del progetto di invarianza idraulica ed il dimensionamento dell'impianto di fitodepurazione;
- c) Studio Toni di Toni Andrea per i rilievi strumentali e la redazione della Relazione sul clima acustico.

Altre figure professionali verranno coinvolte in sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

#### Art. 7 – QUADRO CONOSCITIVO

Il comparto AS1 è costituito, come detto, da parte dell'area di proprietà della FONDAZIONE NEFESH ONLUS sita in S. Agata di Rubiera (località nota come Casa Cigarini), posta a Nord della ferrovia Alta Velocità e dell'Autostrada Milano-Roma (A1); confina con Via S. Agata (lato Sud) e con terreni agricoli sui rimanenti lati. E' caratterizzato dalla presenza di un interessante casello novecentesco a pianta esagonale completamente restaurato in anni recenti con l'inserimento di una nuova struttura ad esso collegata, da altri fabbricati pure ristrutturati e da un nuovo fabbricato residenziale non ancora ultimato (*Cfr. Art. 9*).

Le fotografie che seguono aiutano in modo significativo a comprendere lo stato di fatto della zona in esame.

Nella scheda d'ambito AS1, presa a base del progetto, tra l'altro si legge:

- “- Topografia: Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quota circa 42 metri s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso Nord-Est.
- Geomorfologia del QC: in corrispondenza del bordo orientale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NE.
- Geomorfologia del PTCP: l'ambito non è compreso all'interno della perimetrazione di dossi di pianura (di cui all'art. 43 delle NA del PTCP).
- Vulnerabilità all'inquinamento: grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: basso.
- Criticità idrauliche, drenaggio acque superficiali: l'ambito è delimitato verso Ovest dal tracciato del Fosso Erbe e a Sud scorre il Canale Calvetro. 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 e idraulico del Comune di Rubiera (RE)” a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale. Leggerissima pendenza verso Nord-Est.
- Classificazione sismica: zona 3.

Come meglio indicato al successivo art. 24 (VALSAT) il PSC prevede a sinistra e a destra di Via Sant'Agata un fascia di rispetto definita “*elemento di criticità fortemente condizionante*” pertanto nel progetto si è evitato di porre nuove costruzioni in tale fascia spostando l'edificato oltre il fabbricato in costruzione esistente.

Ad integrazione di quanto sopra richiamato si completa il quadro conoscitivo con la precisazione dei seguenti altri elementi ritenuti importanti per la comprensione del progetto.

L'area si presenta, sotto l'aspetto morfologico e distributivo, di forma pressoché regolare (dimensioni indicative mt 349 x 243), con una parziale piantumazione arborea ed arbustiva concentrata in singoli punti (si veda l'allegata relazione del verde) ed è oggi, tolte le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, in massima parte utilizzata a fini agricoli. Dal punto di vista fisico-geografico è individuata con le coordinate Lat. Nord 44° 41' 18'', Long. Est 10° 47' 24'' ed è posta nel settore settentrionale del territorio comunale. Nel disegno del rilievo (*Tav. 2*) sono riportate le quote ortometriche (o quote geoidiche) riferite al geoide teorico collegato al sistema GSP (indicativamente +36 cm rispetto alla quota zero s.l.m.).

In senso Sud-Nord al suo interno corre un canale irriguo tombato per una lunghezza di mt 175 circa con tubi in cemento del diametro di cm 100 (*Autorizzazione edilizia del Comune di Rubiera in data 2.11.1990 Prot. 10.885 ed Autorizzazione del Consorzio*

*della Bonifica Parmigiana Moglia-Secchia in data 11.10.1990, Prot. 7.509, ora Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale).*

La parziale chiusura, sempre con tubi in cemento (tratto di lunghezza mt 108 circa), del fosso sul lato Nord di Via S. Agata è stata invece realizzata, ad eccezione dell'antico tratto già tombato, come previsto nella Concessione edilizia del 16.05.1991 Prot. 5.075. Non vi è presenza di metanodotti ed elettrodotti se si esclude una linea elettrica interna interrata a M.T.

Ad eccezione delle zone costruite la quota di livello dell'area inedificata varia mediamente da -100 cm a -220 cm rispetto Via S. Agata e degrada in senso Sud-Nord.

Attualmente si accede tramite tre accessi carrai (uno dei quali in stato di abbandono, *Foto 3*) e due accessi pedonali (Allo scopo di rendere più agevole la lettura della presente relazione, si inseriscono alcune fotografie ritenute significative al fine della presentazione e descrizione dello stato dei luoghi. In appendice è riportata planimetria con i punti di presa fotografica.



*Foto 1 - Accesso carrai Est - Costituisce l'accesso carrai sia alla Locanda che agli attuali parcheggi privati.*





*Foto 2 - Accesso carraio centrale - Costituisce l'attuale accesso sia allo Studio di registrazione Esagono che all'area agricola in sostituzione dell'accesso Ovest (Foto 3). Nei progetti autorizzati è considerato come unico accesso al nuovo fabbricato (8) iniziato, ma non ancora ultimato.*



*Foto 3 - Accesso carraio Ovest (Il gruppo di pioppi visibile è sua altra proprietà) - Al di là della sbarra verso Nord, è presente una carraia da sempre usata (esclusi gli ultimi anni) come accesso per i mezzi agricoli. Tra la sbarra e Via Sant'Agata il tratto del fosso di scolo è tombato a formare il ponte di accesso.*





*Foto 4 - Accesso pedonale all'Esagono - E' l'accesso pedonale allo Studio di registrazione Esagono; il pedonale si sviluppa in mezzo al verde con un percorso che attraversa anche la vasca d'acqua presente.*



*Foto 5 - Accesso pedonale all'Esagono - E' l'accesso carraio alla Locanda ed alla porta principale dell'ex Casello.*





*Foto 6 - Accesso pedonale alla locanda - L'ex casa colonica, ora ristrutturata e trasformata in locanda, ha un accesso carraio sul suo fronte Est (Foto 5); dall'accesso rappresentato nella fotografia si transita solo pedonalmente.*

#### Art. 8 – FABBRICATI ESISTENTI

I fabbricati attualmente presenti all'interno dell'area AS1 vengono di seguito elencati citandone per ognuno di essi la documentazione agli atti e le pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rubiera, mentre per i disegni di riferimento si rimanda alle Tavole 5 e 6 allegate.

Il solo fabbricato 8 (Tav. 7) verrà trattato nel successivo art. 9 per le ragioni in esso riportate.

La numerazione civica, come riportato nella seguente planimetria, è riferita all'assegnazione fatta dal Comune di Rubiera con nota del 4 febbraio 2006 Prot. 1.926.



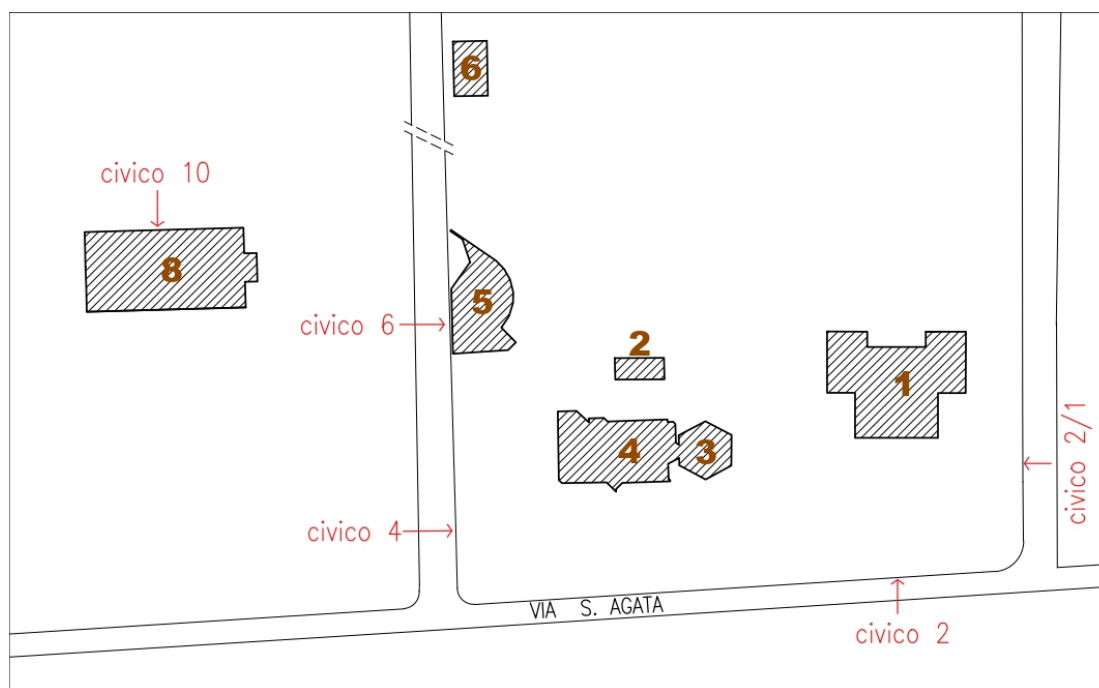


Fig. 1 - Planimetria con individuazione fabbricati esistenti e numeri civici secondo la classificazione predisposta in data 4.02.2006 dal Comune di Rubiera.

**a) Fabbricato 1 (Tav. 3 - mapp. 59, Sub. 10, 11, 12 e 13 – Foto 7)**

Ex casa colonica al civico 2 e 2/1 con funzioni di pubblico esercizio (ristorante – uso 4.2) e di locanda e foresteria (attrezzature ricettive – uso 4.6) completamente ristrutturata ed ampliata, compresa la sistemazione delle aree cortilive e delle strutture temporanee e/o precarie, sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi e relativi certificati di agibilità:

- concessione edilizia Prot. 12.867 del 10.11.1993 (*Pratica edilizia n. 289/1993*)
- variante Prot. 9.582 del 19.07.1994 (*Pratica edilizia n. 266/1994*)
- variante Prot. 8.729 del 12.07.1995 (*Pratica edilizia n. 303/1995*)
- variante Prot. 2.509 del 27.02.1996 (*Pratica edilizia n. 527/1995*)
- D.I.A. Prot. 8.718 del 15.06.1998 (*Pratica edilizia n. 270/1998*)
- concessione edilizia Prot. 12.425 del 26.08.1998 (*Pratica edilizia n. 359/1998*)
- variante Prot. 14.407 del 2.10.1999 (*Pratica edilizia n. 394/1999*)
- abitabilità Prot. 19.089 del 14.11.2000 (*Pratica abitabilità n. 18/2000*)
- D.I.A. Prot. 11.832 del 14.07.2005 (*Pratica edilizia n. 11.695/2005*)
- D.I.A. Prot. 1.493 del 26.01.2006 (*Pratica edilizia n. 11.695/I-2006*)
- D.I.A. in sanatoria Prot. 6.548 del 17.04.2008 (*Pratica edilizia n. 12.305-2008*)
- D.I.A. Prot. 6.550 del 17.04.2008 (*Pratica edilizia n. 12.306/I-2008*)

- Comunicazione intervento edilizio del 31.05.2011



*Foto 7 - Fabbricato 1 (fronte Est. Cfr. anche Foto 5 e 6)*

**b) Fabbricato 2 (Tav. 4 - mapp. 93 – Foto 8)**

Ripostiglio costituente corpo autonomo (a servizio dei fabbricati 3 e 4: attrezzature culturali - uso 4.9) di cui:

- concessione edilizia Prot. 3.433 del 2.03.2000 (*Pratica edilizia n. 12.306/I-2008*)
- D.I.A. Prot. 6.129 del 24.04.2003 (*Pratica edilizia n. 16/2003*)
- certificato di conformità edilizia e agibilità: Prot. 2.572 del 15.02.2006 (*Pratica agibilità 315/1999*)

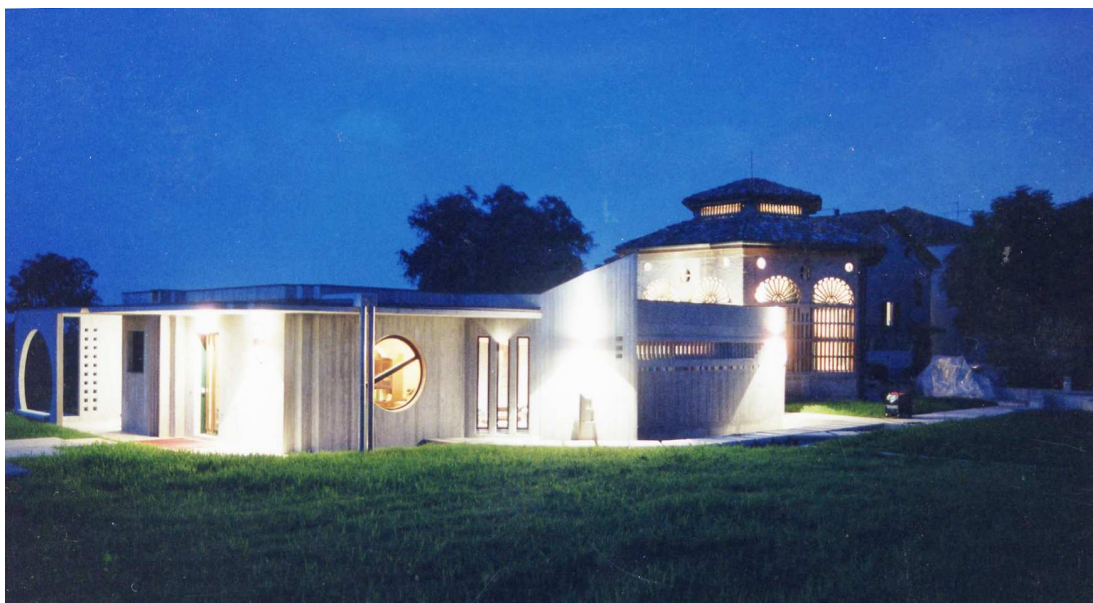


*Foto 8 - Fabbricato 2*

**c) Fabbricati 3 e 4 (Tav. 4 - mapp. 57, Sub. 1 e 2 – Foto 9)**

Ex casello per la lavorazione del Parmigiano-Reggiano al civico n. 4 completamente ristrutturato ed ampliato mediante l'aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica (entrambi i fabbricati sono adibiti a Studio di registrazione musicale: attrezzature culturali – uso 4.9) in forza di:

Concessione edilizia Prot. 5.075 del 16.05.1991 (*Pratica edilizia n. 455/90*)



*Foto 9 – Fabbricati 3 e 4: ex Casello e sala registrazione*

**d) Fabbricato 5 (Tav. 4 - mapp. 65 – Foto 10)**

Centrale termica ed idrica (a servizio dei fabbricati 3 e 4: attrezzature culturali: uso 4.9) al civico n. 6 in forza di:

- concessione edilizia n. 5.075 del 16.05.1991 (*Pratica edilizia n.455/90*)
- variante del 27.06.1992, Prot. 7.793 (*Pratica edilizia n. 528/91*)





*Foto 10 – Fabbricato 5: Centrale termica, ed idrica*

**e) Fabbricato 6 (Tav. 4 - mapp. 68 – Foto 11)**

Cabina elettrica, locale tecnico costruita in forza di:

- concessione edilizia Prot. 7.994 del 2.07.1993 (*Pratica edilizia n. 78/93*)
- certificato di agibilità Prot. 17.205 del 30.12.1997 (*Pratica abitabilità n. 307/97*)



*Foto 11- Fabbricato 6: Cabina elettrica circondata da siepe verde*

f) Deposito GPL, struttura tecnica (*Indicato nella Tav. 2 con il n. 7 insistente sul map-pale 89*) a servizio di tutti gli impianti di riscaldamento presenti come da autorizzazione edilizia Prot. 11.614 del 16.11.1991 (*Pratica edilizia n. 476/1991*).

g) Le recinzioni esistenti sono state autorizzate con:

- D.I.A. Prot. 12.457 del 10.10.1996 (*Pratica edilizia n. 451/1996*)

- D.I.A. Prot. 14.036 del 25.09.1999 (*Pratica edilizia 393/1999*)

Per tutti i fabbricati esistenti, compreso il fabbricato 8 di cui all'art. 9 con le considerazioni in esso richiamate, si riportano nella seguente *Tabella 2* le singole superfici, suddivise anche per destinazione d'uso, da utilizzare per il calcolo degli standards edilizi, in particolare per parcheggi pubblici, parcheggi di pertinenza e per il verde (*Cfr. Tabelle 4 e 5 pag. 48 e successive*). Contenute variazioni tra le superfici sotto riportate e lo stato dei luoghi che eventualmente dovessero riscontrarsi al momento di interventi edilizi sui fabbricati in esame comporteranno il solo aggiornamento dei dati, non incidendo la SC totale sul dimensionamento del piano urbanistico ASI in oggetto in quanto la scheda d'ambito prevede:

$$SC \text{ totale} = mq \ 8.000 + SC \text{ esistente}$$

*Tabella 2*

<b>SUPERFICI FABBRICATI ESISTENTI</b>					
Fabbricato	Riferim. Tavole	SU	Sa	Sup. non computabile	SC (SU+60%Sa)
<b>1</b> (uso 4.2 Pubblici Esercizi)	5	212,60	30,53	20,48	230,92
<b>1</b> (uso 4.6 Attività Ricettiva)	5	369,09	56,60	11,20	403,05
Totale fabbr. <b>1</b>	*	581,69	87,13	31,68	633,97
<b>2</b>	6	0	21,96	0	13,18
<b>3 - 4</b>	6	193,95	31,85	0	213,06
<b>5</b>	6	0	155,28	68,67	93,17
<b>6</b>	6	0	0	38,60	0
8 (1)	7	426,89	22,72	134,17	440,52
<b>TOTALE</b>	*	1.202,53	319,46	273,12	1.393,90

(1) Relativo alla sola parte legittimata (V. art. 9)

Inoltre sono presenti sette tra carrozze, locomotiva e carri ferroviari disposti su binari in due file parallele, attualmente inutilizzate, posizionate sul mapp. 90 in forza di autorizzazione edilizia del 3.11.1993 Prot. 12.546 (*Pratica edilizia n. 331/1993*).

Trattasi di materiale rotabile di antica costruzione e non più funzionale all'uso, acquistato da Nefesh nei primi anni '90 con l'intenzione di ristrutturarli ed adibirli ad usi collettivi (biblioteca, Internet point o altre attività similari). In questa sede non si hanno soluzioni da proporre pertanto si mantengono in sito in previsione di futuri utilizzi (previa richiesta delle eventuali necessarie autorizzazioni ed accordi con l'Amministrazione comunale). Sul loro lato Nord è stato previsto nel progetto un nuovo fabbricato (D2) da adibire ad eventuali spazi per servizi proprio nell'ipotesi di futuro utilizzo delle carrozze ferroviarie stesse.



*Foto 12 - Carrozze ferroviarie*

#### **Art. 9 – FABBRICATO ESISTENTE IN CORSO DI COSTRUZIONE (N. 8)**

Trattasi di fabbricato residenziale (abitazioni private e abitazioni collettive - uso 1.1 e 1.2) al civico n. 10 (*Tav. 5 - mapp. 92, Sub. 1, 2, 3 e 4*), la cui costruzione è al momento sospesa per decorrenza dei termini del titolo abilitativo (scaduti il 14.12.2011), ma iniziata sulla scorta di:

- Concessione edilizia del 22.08.2000 Prot. 14.283 (*Pratica edilizia 10.216 – Cartella 10.216*)
- Variante
- Permesso di Costruire del 15.12.2007 Prot. 22.095 (*Pratica edilizia 10.216/2*)



Va ricordato che nel fabbricato n. 8, in corso di costruzione, il secondo piano realizzato (come detto oggi al grezzo) non era presente nei titoli abilitativi rilasciati pertanto, con autonoma pratica edilizia, si dovrà procedere alla sua regolarizzazione (sanatoria e/o rimessa in pristino).

**Art. 10 - OBIETTIVI PREFIGURATI DAL PSC E SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA FONDAZIONE DI UN LUOGO URBANISTICO ARCHITETTONICO CON FINE SOCIO-ASSISTENZIALE A CARATTERE SOVRACOMUNALE**

La più volte richiamata scheda d'Ambito ASI precisa testualmente che trattasi della *“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 S. Martino (Via degli Oratori), poco più a Sud dell'abitato di S. Faustino. Detti fabbricati, che 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”*.

Sul valore strategico e socio-assistenziale di valenza sovracomunale proprio della Fondazione Nefesh Onlus e della Casa della Carità si è scritto sopra nella premessa, ma va aggiunto per completezza anche quanto segue. (Cfr. la già citata nota del Sindaco in data 18.8.2014 Prot. 12.983).

La progettazione urbanistica prima ed edilizio-architettonica dopo, in questo caso specifico, non può essere solamente un fatto tecnico, ma deve essere al tempo stesso una sintesi culturale e sociale che permetta il crearsi di un ambiente di vita dove la convivenza comunitaria ed il confronto suscitino coordinamento ed inclusione anziché esclusione.

Per tale ragione il soggetto attuatore, come anticipato al precedente art. 6, ha scelto non solo di costituire per la progettazione (investendo in ciò anche risorse economiche) un gruppo di lavoro multidisciplinare a carattere tecnico, ma coinvolgendo anche e soprattutto gli operatori ed il personale che da tempo opera in prima linea nella gestione quotidiana degli ospiti della Casa della Carità e che meglio conoscono i problemi, le esigenze e le istanze che il mondo della disabilità presenta e richiede.

Da questi incontri ne scaturisce che alla base del progetto di recupero socio-sanitario deve esserci la risposta alle pressanti richieste di servizi socio-sanitari e socio-assistenziali nei settori della dipendenza da sostanze, della salute mentale e, più in generale,



dell'emarginazione sociale anche in risposta alle richieste dei vari attori pubblici e privati coinvolti (SERT, CSM, ASL, Servizi sociali in genere).

Negli ultimi anni, infatti, il tradizionale modello comunitario si è dimostrato di per sé non più esaustivo e si sono resi al contrario necessari nuovi interventi mirati che tengano conto delle esigenze individuali delle persone (esigenze sempre più eterogenee e complesse), interventi che richiedono tipologie abitative sul modello del housing sociale. L'esperienza maturata da Nefesh nei suoi oltre quarant'anni di servizio, ha dimostrato come le persone fragili che terminano un percorso di cura necessitano di un tessuto sociale che accompagni, accolga e renda possibile l'abitare in autonomia e non in medio o grandi complessi edilizi.

Per cercare di rispondere a queste esigenze ne è scaturito il progetto illustrato negli articoli seguenti e nell'allegata documentazione grafica.

#### **Art. 11 – DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE**

La Scheda d'Ambito AS1 elenca alcune direttive di carattere generale nel rispetto delle quali deve svilupparsi, come di fatto si è sviluppato, il progetto urbanistico; di seguito esse si riportano per sintesi:

- a) Predisporre un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali, che persegua la massima qualità architettonica degli interventi di recupero e dei nuovi interventi edificatori nonché l'aumento delle dotazioni territoriali.
- b) Ridurre al minimo indispensabile il consumo del suolo agricolo.
- c) 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.
- d) Utilizzare, per le nuove costruzioni, tecnologie moderne di ridotto impatto ambientale (ad esempio strutture in legno o in ferro e legno con paramenti esterni congrui con la tradizione costruttiva storica locale).
- e) Interventi edificatori localizzati ad adeguata distanza dalla linea elettrica Media Tensione o questa dovrà essere interrata (*ndr: oggi già interrata*).
- f) Adottare soluzioni di viabilità pubblica in grado di migliorare l'accessibilità e la funzionalità dell'area.
- g) Preservare cannocchiali visivi verso gli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esistenti ad Est (Cà Carnevali) e ad Ovest (Possessione Melli). A tale fine l'assetto urbanistico di comparto dovrà conseguire valutazione preventiva favorevo-

le da parte dei membri della Commissione Urbanistica e della CQAP 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.

- h) L'assetto urbanistico di comparto dovrà rispettare la normativa della Zona di tutela dell'impianto storico della centuriazione.
- i) E' lasciato ai soggetti attuatori, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la possibilità di suddividere l'intervento in uno o più stralci funzionali.
- j) Realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.: reti di fognature separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla vigente legislazione nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R 201/2016.
- k) 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 e i suggerimenti operativi del parere-contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 2017 U0011570 del 26.06.2017.

#### **Art. 12 – PROGETTO URBANISTICO**

L'impianto urbanistico del progetto è stato lungamente discusso sia con l'Amministrazione comunale tramite i propri tecnici di riferimento sia con gli operatori della Fondazione Nefesh Onlus come già sopra anticipato; da questi confronti dipendono molte delle scelte progettuali e soprattutto la definizione delle aree a standard e della loro collocazione in termini di quantità, asservimento e utilizzo.

Nel progetto urbanistico (*Cfr. Tav. 8*) si è mantenuto inalterato il perimetro dell'ambito così come indicato nella Tav. 3 Nord del PSC con il solo adeguamento al rilievo topografico di cui all'allegata Tav. 2; in questo modo una parte (zona Nord di circa mq 18.360 – *Cfr. planimetria a pag. 6*) della proprietà della Fondazione Nefesh Onlus rimane esclusa dal piano e mantiene la sua funzione agricola unitamente ad una parte dell'area interna all'Ambito (indicata con la lettera "C" pari al 23,42% della ST e corrispondente a circa mq 19.686) non utilizzata a fini edificatori così che della totale pro-

The architectural site plan depicts a comprehensive residential development. At the top, a large rectangular area is designated for a swimming pool, complete with a diving board and surrounding deck. To the right of the pool is a large, multi-story building, likely the main residence or administrative building, featuring a central courtyard and multiple entrances. Below the pool area, there are several smaller, detached or semi-detached apartment units, each with its own floor plan and landscaping. A central service building, possibly housing a reception desk, security, and maintenance facilities, is located near the center. To the left of this building is a large parking lot with numerous marked spaces. The bottom section of the plan shows a landscaped garden area with various trees, shrubs, and walkways. The entire site is enclosed by a perimeter wall, and the plan includes detailed annotations for each building and area, including room numbers and structural details.

Della rimanente superficie interna all'Ambito AS1 una parte (indicata con la lettera "A" nelle tavole di progetto pari a mq 29.056, comprensiva dei fabbricati e area individuata nella Scheda 58 dei beni storici-testimoniali) è stata sviluppata con il progetto allegato e la rimanente area ("B" di mq 33.520) rimane a disposizione per il futuro completamento

dell'Ambito AS1 come previsto dal PSC e dall'apposita Scheda, naturalmente previa variante sostanziale al presente progetto di PUA.

Le priorità di progettazione ed i relativi risultati da conseguire sono di seguito riassunti:

- evitare che l'accesso all'area agricola, interna ed esterna al piano (tutta posta a Nord), per le normali lavorazioni con mezzi motorizzati avvenga attraverso la zona costruita, ma fuori da essa al suo estremo Ovest;
- evitare che l'intero comparto d'intervento sia attraversato da strade di passaggio e/o di transito, ma nel contempo sia reso possibile il transito dei mezzi di servizio o di emergenza (ambulanze, vigili del fuoco,);
- evitare la creazione di un reticolo ortogonale (tipo lottizzazioni anni '60 -'70) di monotono aspetto urbanistico-architettonico. Da qui il disegno proposto dei percorsi pedonali e dell'orientamento dei fabbricati non sempre uguale tra loro;
- disposizione dei parcheggi pubblici e di pertinenza in poche zone lontane dai fabbricati, ma funzionali agli stessi e da questi facilmente raggiungibili.

Ricordando che oltre a due ingressi pedonali (*Foto 4 e 6*) l'accessibilità all'ambito viene oggi garantita da tre accessi carrai su Via S. Agata: nel progetto due di essi (Est ed Ovest, *Foto 3 e 5*) vengono mantenuti nelle attuali posizioni (previa sistemazione funzionale dell'accesso Ovest) mentre il terzo (centrale, *Foto 2*) verrà chiuso e spostato di pochi metri in direzione Ovest.

Senza aumentare il numero degli accessi esistenti si è dunque voluto creare una gerarchia secondo le funzioni presenti e confermate in progetto; in particolare:

- dal nuovo accesso centrale, tramite una rotatoria interna, si snodano tre derivazioni di cui una immette nei parcheggi pubblici, una darà accesso alla zona riservata allo Studio di Registrazione (Esagono) e la terza servirà per accedere alla zona residenziale centrale;
- l'ingresso ad Est sarà funzionale al fabbricato 1 (ristorante, locanda), ai parcheggi pubblici e di pertinenza ed al comparto 4, oltre alle carrozze ferroviarie se e quando verranno recuperate;
- l'ingresso ad Ovest servirà per accedere al residuo terreno agricolo della Fondazione Nefesh Onlus, ai parcheggi di pertinenza ed ai servizi tecnici esistenti per la loro manutenzione (deposito GPL, pozzo, cabina elettrica, impianto di fitodepurazione).

Non essendovi un "sistema di percorsi pedonali-ciclabili" a carattere pubblico esistente nella zona, i percorsi pedonali di progetto sono stati pensati unicamente per il movimento all'interno dell'ambito dove non è necessario individuare delle specifiche piste cicla-



bili. Tali percorsi rivestono il doppio ruolo di permettere l'accesso ai singoli fabbricati e costituire una rete di passeggio all'interno dell'ambito d'intervento.

Il disegno, le caratteristiche dimensionali e la conseguente segnaletica di tutta la viabilità interna viene descritta nella successiva parte relativa alle opere di urbanizzazione.

Il progetto sembra pertanto rivestire quelle caratteristiche di coerenza con il paesaggio-ambiente del contesto richiamato nella Scheda d'Ambito AS1 che ne ha guidato lo studio.

#### **Art. 13 – STRALCI FUNZIONALI D'INTERVENTO**

Partendo dalla Scheda d'Ambito AS1, che tra le sue direttive (*Punti a) ed i) art. 11*) precisa che occorre “... *predisporre un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali, ..., ... è lasciato ai soggetti attuatori, in accordo con l'Amministrazione comunale, la possibilità di suddividere l'intervento in uno o più stralci funzionali*”.

Considerando la particolarità dell'intervento in esame, si osserva come la sua attuazione, nel periodo di validità del PUA, dovrà essere funzionale alle istanze di assistenza che la comunità sovracomunale, a cui si rivolge la Fondazione Nefesh Onlus, richiederà nei prossimi anni oggi non del tutto ipotizzabile, ma anche perché risulta in continuo aggiornamento la prassi medico-assistenziale di assistenza e recupero.

Piuttosto che progettare tutto l'intervento e suddividerlo in stralci funzionali, si è scelto di dividere l'intera superficie fondiaria dell'ambito in due zone di cui la prima “A” viene progettata e costituirà il primo intervento, e la seconda “B” individuandola solamente con attribuzione dei relativi indici e rimandare la progettazione al momento delle reali esigenze da attuarsi con variante al presente PUA.

Sui fabbricati esistenti si potrà intervenire in funzione delle esigenze con i criteri dettati dalla Scheda ES 58 (*Cfr. art. 18*), e seguendo la normativa prevista, indipendentemente dallo sviluppo dell'urbanizzazione generale come previsto nelle N.T.A. allegate.

#### **Art. 14 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

In questa fase del progetto urbanistico non è richiesto scendere a livello di progettazione architettonica di dettaglio dei singoli fabbricati che potranno essere edificati, ma ci si deve limitare alla codifica di criteri generali a cui i progettisti dovranno attenersi; questo per mantenere nella fase esecutiva quelle che sono le scelte urbanistiche ed edilizie del progetto allegato soprattutto dal punto di vista planivolumetrico.

In funzione dei criteri di gestione e conduzione della struttura ricettiva, secondo lo sviluppo del proprio programma socio-assistenziale, l'elaborazione tipologica delle unità

abitative dell'intero organismo edilizio è qui finalizzata a verificarne e fissarne sia il dimensionamento sia la flessibilità degli spazi interni per ciascuna tipologia.

Tali tipologie edilizie sono state pertanto così individuate, sottolineando ancora che esse forniscono solo i riferimenti essenziali per la redazione dei successivi progetti esecutivi:

- direzione generale della struttura
- alloggi per residenza socio-assistenziale
- fabbricati per servizi centralizzati di ogni comparto

Inoltre è stata inserita nel piano la possibilità di costruzione nell'area agricola interna al piano di un piccolo deposito attrezzi e ricovero per alcuni animali da cortile e/o da compagnia, soprattutto con funzioni e fini terapeutici (ad esempio asini, caprette, animali da cortile e simili).

Nella tavola 11 del progetto allegato si sono riportate ipotesi di studio sulla progettazione dei fabbricati nel rispetto delle tipologie sopra indicate: ciò anche a giustificare la superficie (SC) massima prevista.

Va precisato che, in accordo con quanto detto, i progetti esecutivi di tali fabbricati potranno variarne le piante, i prospetti e le sezioni rappresentati nella suddetta Tav. 11, ma dovranno in ogni caso rispettare quanto descritto nelle N.T.A. e nelle direttive di cui al successivo art. 17 a completamento di quanto qui esposto.

#### **Art. 15 – DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI AMMESSE PER FABBRICATI ESISTENTI DI CUI ALLA SCHEDA ES 58**

Per i fabbricati individuati nella Scheda Operativa ES 58 RUE2 si fa espresso riferimento agli usi ed alle funzioni attualmente esistenti ed in particolare:

- Abitazioni private (uso 1.1)
- Abitazioni collettive (uso 1.2)
- Pubblici esercizi (uso 4.2)
- Attrezzature ricettive (uso 4.6)
- Attrezzature culturali (uso 4.9) comprendendo in esse l'attività dello Studio di Registrazione Esagono.

Tali usi e funzioni si confermano nel presente piano urbanistico e le stesse dovranno essere rispettate nei progetti edilizi d'intervento che eventualmente venissero presentati.

#### **Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI AMMESSE PER NUOVI FABBRICATI**

La scheda d'ambito AS1 alla voce "funzioni ammesse" precisa che *"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)”, concetto del resto già previsto nella citata nota del Sindaco Prot. 12.983/2014.*

Preso atto pertanto che in Via degli Oratori sono presenti funzioni residenziali, amministrative, sanitarie e laboratori per attività manuali e artigianali (comunque denominate nelle sigle di riferimento del RUE), le stesse si ripropongono in Via Sant’Agata come funzioni minime intese come strumento utile e di aiuto al raggiungimento dello scopo socio-assistenziale dell’attività della Fondazione Nefesh Onlus.

Trattandosi poi di nuovo intervento con prospettive di lungo periodo, è necessario aggiungere altre funzioni ad integrazione e completamento di quelle sopra citate la cui descrizione, con particolare riferimento all’uso 4.8 delle N.T.A. del RUE nel suo allegato A, è riportata nelle Norme Tecniche d’Attuazione allegate (Art. 8).

Si ricorda infine che risulta indispensabile anche la previsione di spazi per attività ricreativa e sportiva (per il momento a cielo aperto) a fini etici-educativi e terapeutici.

#### **Art. 17 – PROGETTAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI**

A completamento di quanto già esposto al precedente art. 14 si ricorda che l’intervento in oggetto presenta caratteristiche peculiari che esulano dai più classici piani urbanistici, siano essi a fini residenziali che produttivi e/o terziari-commerciali, nei quali ci si propone, già in fase di PUA, di dare indicazioni sulla progettazione architettonica dei fabbricati e spesso sull’uso dei materiali.

Nel caso in esame ci si trova di fronte ad una situazione urbanistica di estremo interesse e stimolo culturale e sociale dalla quale non è possibile (e non sarebbe corretto) prescindere nella progettazione edilizia-architettonica dei fabbricati, senza lasciarsi influenzare dal sito rurale che suggerirebbe di “copiare” i tradizionali fabbricati presenti nelle nostre zone agricole (costruendo dei falsi?), ma analizzando invece lo stato di fatto e prendendo da questi lo spunto per alcune considerazioni:

- 1- la presenza di un gruppo di fabbricati, privi di valore storico (eccetto uno, l’ex casello come precisato nella Scheda ES 58 e per i quali si dirà al successivo art. 18), ma che determinano un segno distintivo nell’architettura del comparto; in particolare la ristrutturazione della locanda e la costruzione dello Studio di registrazione con il restauro del casello nel rispetto filologico della struttura originaria e l’ampliamento con l’uso di materiale totalmente nuovo (cemento armato), parzialmente interrato per non coprire il casello stesso e per assicurarne la lettura, hanno già com-



più delle scelte architettoniche significative di rottura che possono essere confermate nei nuovi interventi.

- 2 - La presenza di materiale ferroviario (carrozze, carri, locomotore) che caratterizzano in modo significativo il luogo; proprio questi “oggetti” apparentemente estranei, hanno di fatto aperto l’area ad una nuova lettura sperimentale dell’architettura del sito (le carrozze sono comunque architettura) senza per questo danneggiare l’impatto visivo della campagna circostante.
- 3 - La presenza dell’Autostrada del Sole e della linea Alta Velocità (con relative barriere antirumore) pochi metri a Sud di Via Sant’Agata, hanno totalmente interrotto la continuità dello spazio visivo agricolo.
- 4- Pur se di proprietà privata, l’uso e la funzione dell’area AS1 sono rivolti ad un interesse pubblico sovracomunale con fine socio-assistenziale, cioè soggette ad esigenze di modifiche, anche nelle strutture edilizie, nel tempo in funzione delle esigenze che l’emarginazione e l’emergenza sociale richiede; occorre cioè progettare fabbricati che nel tempo possano mutare per adattarsi agli usi che le funzioni a cui sono destinati richiedono.

Queste considerazioni e preesistenze hanno convinto i progettisti a non porre limiti sulle caratteristiche e sui materiali da utilizzare nell’edificazione dei futuri fabbricati lasciando spazio a iniziative di progetti a largo respiro architettonico, financo alla sperimentazione. Come già anticipato al precedente art. 14 resta comunque fermo il rispetto del planivolumetrico dove sono prescritte le altezze massime (verificabili con il numero dei piani edificabili) e la superficie complessiva (SC) massima per ogni singolo comparto e per l’intero ambito. Ne risulta che tutti i nuovi fabbricati avranno il solo piano terra ad eccezione del fabbricato a servizi (D1).

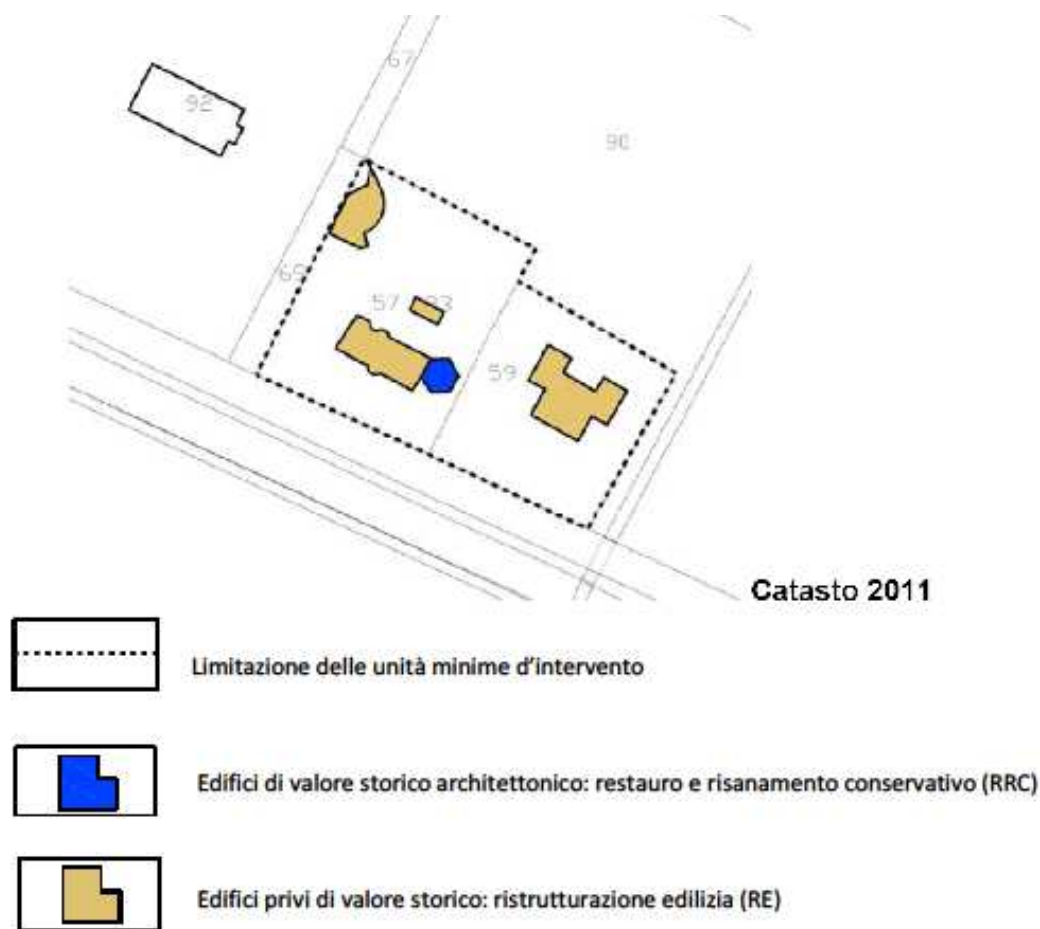
Si richiama invece con forza l’attenzione alla progettazione di un’architettura “sostenibile”, soprattutto in termini culturali ed educativi, attribuendo a tali termini i più accreditati e innovativi significati che la letteratura in materia gli attribuisce (e quindi non solo “bio-architettura”). Semplificando si può affermare che una architettura “sana e bella” produce salute e bellezza arricchendo il territorio e migliorando la vita di chi lo abita o solamente lo frequenta. Naturalmente l’architettura, in quanto fisicità, usa dei materiali che dovranno quindi essere il più possibile ecocompatibili sia pensando alle materie di cui sono costituiti, sia al loro futuro smaltimento e/o riciclo.

Dovranno essere rispettate, in ogni caso, tutte le normative di carattere tecnico sovraordinate in riferimento ai contenimenti energetici, alle Norme Tecniche delle Costruzioni (sismica) ed al rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

#### Art. 18 – INTERVENTI SUI FABBRICATI DI CUI ALLA SCHEDA OPERATIVA ES 58

Per i fabbricati individuati nella Scheda Operativa ES 58 RUE2, che qui si riporta, (recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni al Centro Storico), si applicano le norme per essi previste dal RUE ed in particolare:

- fabbricato 3 (edificio di valore storico-architettonico) si interverrà coi criteri del restauro e risanamento conservativo (RRC) di cui all'art. 31.5.2 delle NTA del RUE;
- fabbricati 1, 2, 4 e 5 (edifici privi di valore storico) si interverrà col criterio della ristrutturazione edilizia (RE) di cui all'art. 31.5.5 delle NTA del RUE.



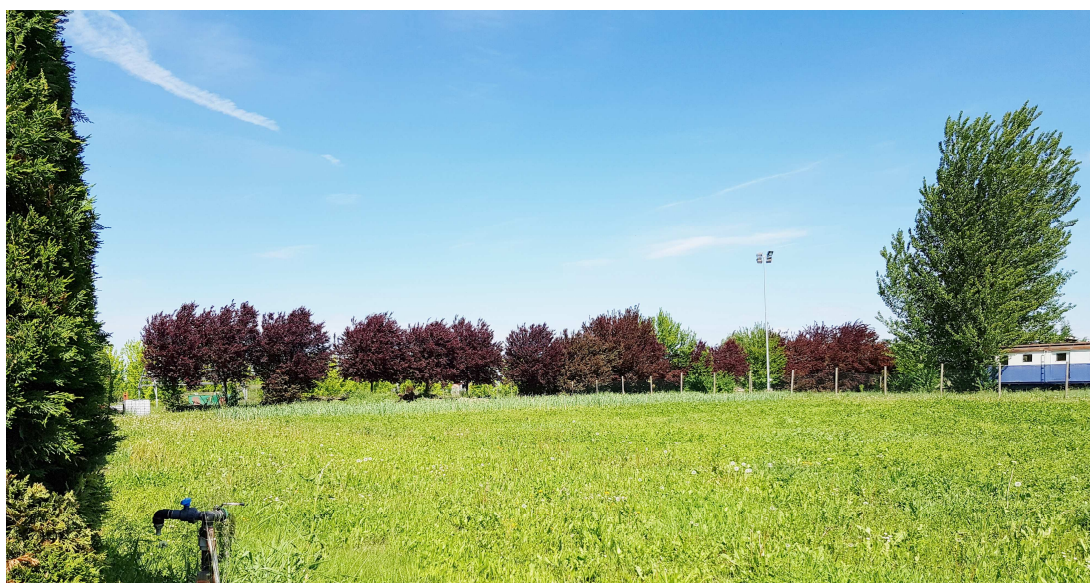
### Art. 19 –VERDE PRIVATO

All'interno dell'area fondiaria, limitatamente alla zona "A", il progetto ha individuate le zone destinate a verde privato. Il concetto che ha sostenuto la progettazione si basa sulla convinzione che il verde produca effetti positivi oltre che di tipo ludico-ricreativo, estetico anche di socializzazione e di benefica influenza climatica e ambientale.

Come anticipato nel precedente art. 7 (Quadro conoscitivo) sull'area "A" in progetto, esclusi alcuni cespugli nati spontaneamente, vi è scarsa presenza di alberatura ad eccezione di piante di alto fusto nella zona relativa alla Scheda ES 58 che vengono mantenute in essere dal progetto del verde.



*Foto 13 - Vista generale dell'area da Sud*



*Foto 14 - Filare di piante da frutto*

Per il progetto paesaggistico si rimanda all'apposita relazione e agli elaborati grafici allegati, in questa sede si richiamano solamente alcuni dati e concetti generali.

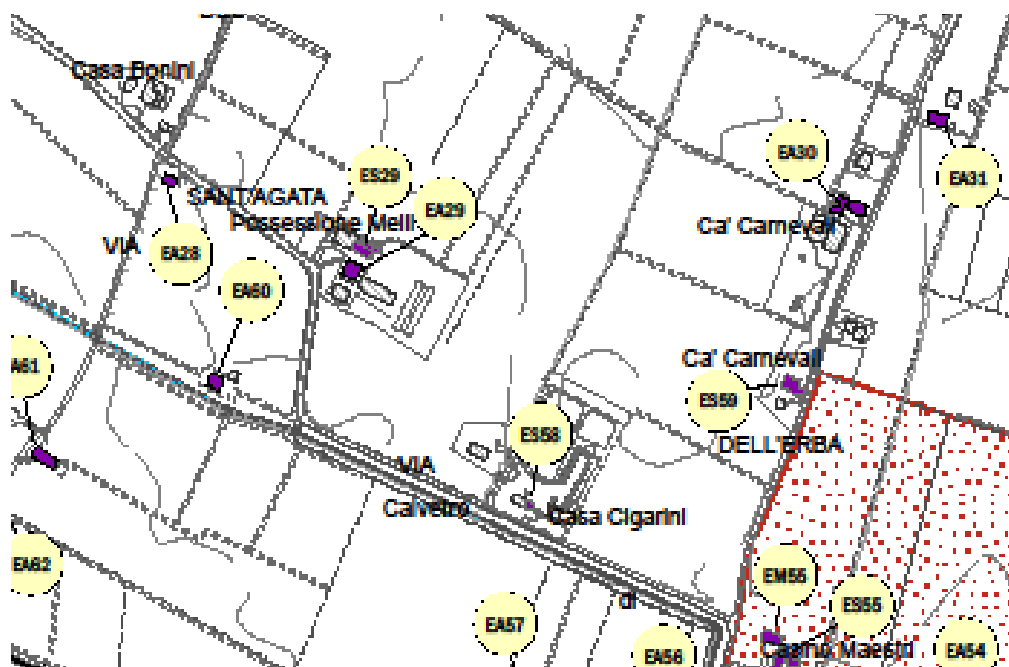
Per le aree verdi site all'interno del contesto dedicato alla costruzione dei fabbricati ed allo svolgersi della vita quotidiana, si sono scelte essenze arboree di medio e grande sviluppo in grado di fornire principalmente un buon ombreggiamento, dove possibile, ai camminamenti e alle aree cortilive. Inoltre si è fatto largo uso di siepi verdi per delimitare, quando necessario, i vari fabbricati tutelandone la privacy ed eliminando così la costruzioni di recinzioni fisse con reti od altro.

La scelta delle essenze arboree risponde ai seguenti criteri:

- vocazione ambientale
- adattabilità al tipo di terreno
- rusticità e resistenza all'andamento climatico ed ai parassiti
- grado di copertura ed aspetto estetico.

#### Art. 20 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE – CANNOCCHIALI VISIVI

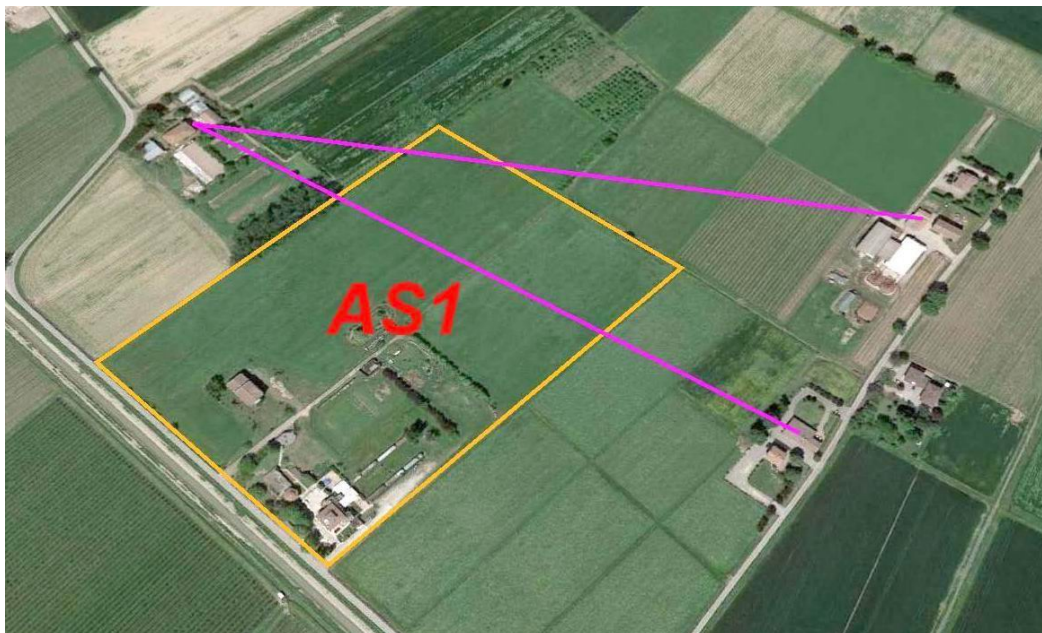
Tra le direttive della scheda d'Ambito AS1 si legge “.... e dovranno essere preservati cannocchiali visivi verso gli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esistenti ad Est (Cà Carnevali) e ad Ovest (Possessione Melli)”.



*Estratto Tav. RUE 2*



Dalla Tav. RUE 2 si osserva che la Possessione Melli è indicata con le sigle ES29 e EA29, mentre per Cà Carnevali risultano due gruppi di fabbricati indicati con le sigle EA30 e ES59.



*Foto 15 - Individuazione cannocchiali visivi tra i due fabbricati ad Est, entrambi denominati Cà Carnevali e Possessione Melli ad Ovest*

Nella fotografia n. 15 (Google Maps) si è messo in evidenza il cannocchiale visivo (delimitato dalle due linee fucsia) che non ricade in area oggetto di urbanizzazione con il presente piano,

#### Art. 21 – POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA - CENTURIAZIONE

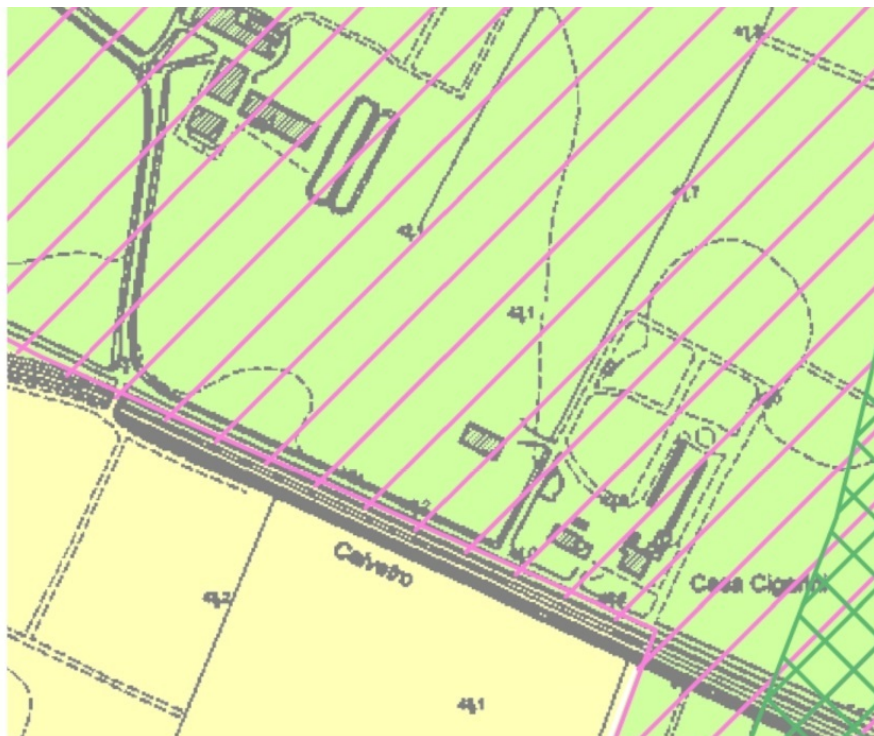
Il punto 5 della Scheda d'Ambito (che conferma l'inserimento in zona C di tutela della potenzialità archeologica dell'area in esame) recita *“Tutti i lavori di movimento terra che comportano opere di scavo a quote superiori a m 0,80 dal piano di campagna necessitano di valutazione preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. La Soprintendenza per i Beni archeologici comunicherà al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo (richiedente) le prescrizioni del caso”*.

Considerato che:

- il livello di campagna è più basso di Via S. Agata di un minimo di cm 100 fino ad arrivare a meno cm 220;
- lo scavo per le fondazioni sarà contenuto in una profondità massima di cm 80 in quanto i fabbricati in progetto sono solamente di un piano o al massimo due;

- non sono previsti locali interrati;
- l'interramento delle linee dei servizi non supererà i cm 80 di scavo;

Si ritiene che in questa sede non sia necessario richiedere il parere preventivo della Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Emilia Romagna rimandando eventuale tale richiesta nel momento in cui si presenterà la necessità di scavi superiori appunto a cm 80 dall'attuale piano di campagna.



C

Per tutti gli interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo: parere autorizzativo preliminare delle Soprintendenze per i Beni Archeologici. Per gli interventi di scavo oltre 0,80 m di profondità: saggi di verifica archeologica.

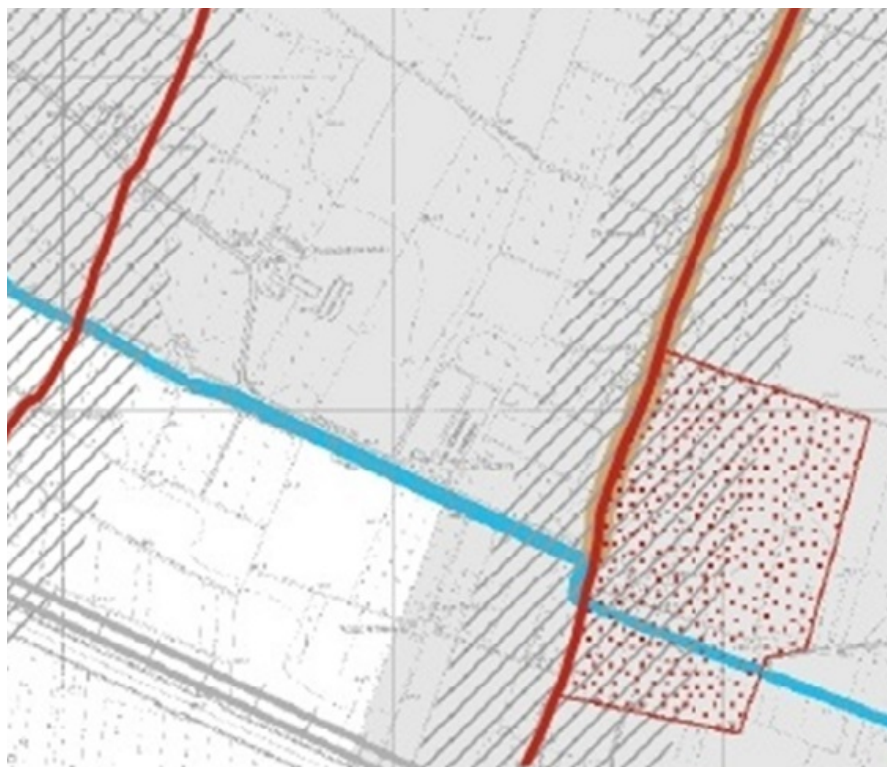


Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione


*Estratto Tav. PS4 del PSC: Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio*

Si è pure tenuto presente l'invito alla tutela dell'impianto storico della centuriazione richiamato sia nella Tav. PS4 del PSC (sopra riportata in stralcio) che al punto h) delle direttive della Scheda d'Ambito (Cfr. precedente Art. 11); inoltre la zona rientra nelle linee guida di cui all'art. 48 del PTCP vigente.





**Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 48)**

 Zone di tutela della struttura centuriata

*Estratto Tav. P5a del PTCP 2010*

Per quanto riguarda gli *elementi della centuriazione* (definiti dal PTCP come “strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo o di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione”) essi non vengono modificati rispetto allo stato di fatto. Nel rispetto delle *zone di tutela della struttura centuriata* (definite invece dal PTCP come “Aree estese in cui l’organizzazione del territorio rurale segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata o modificata nel tempo, presentando una particolare concentrazione di elementi che connotano il paesaggio rurale”) si è impostata tutta la viabilità di progetto in modo che la stessa rispetti sostanzialmente l’andamento parallelo e ortogonale tipico della centuriazione romana (*decumani e cardines*) che costituiscono i *limites* dei comparti (*centurie*).

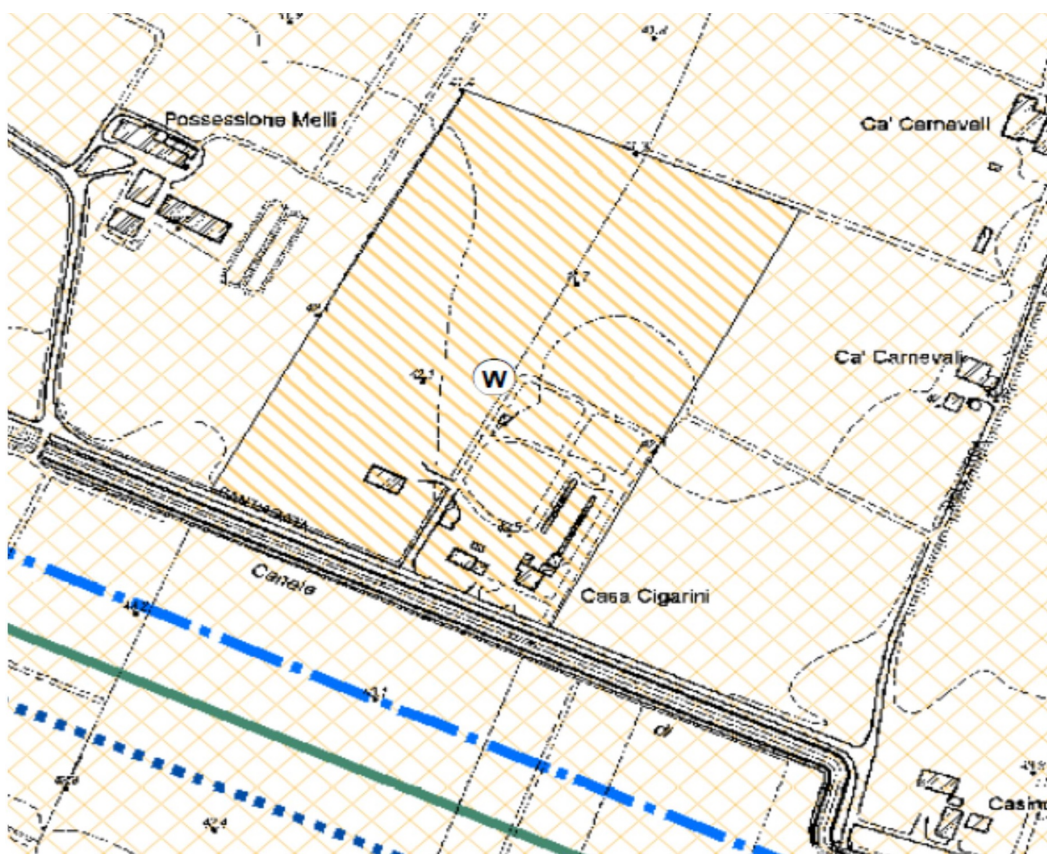
## Art. 22 – RELAZIONE GEOLOGICA E MODELLAZIONE SISMICA

Nel rispetto della documentazione richiesta dalla normativa in vigore si è proceduto alla stesura di una completa Relazione geologica-geotecnica a firma del geologo Dr. Arrigo Giusti che si allega.

E' pure stata valutata la risposta sismica a rifrazione (MASW) completa di determinazione del parametro Vs30 (uso del sismografo PASI 16SG24) oltre alla verifica a liquefazione (con l'uso del programma di calcolo LIQUITER di Geostru).

Tutti risultati e le valutazioni delle analisi sopra indicate sono riportate nella citata Relazione geologica.

## Art. 23 – RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (DPCA)



Area di classe III

*Estratto Tav. 01 PIANO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – 1^a Variante in adeguamento al PSC e RUE*

Le uniche fonti di rumore (attuali e prevedibili) che hanno influenza nei confronti dell'ambito AS1 in esame sono dovute al traffico presente sul suo fronte Sud:

- Via S. Agata (strada comunale a basso traffico)

- Linea ferroviaria “Alta Velocità”
- Autostrada A1 Milano-Roma

Per la trattazione di dettaglio del Clima acustico è stata redatta l'allegata apposita relazione previsionale ai sensi della D.G.R. 673/04 (redatta dal tecnico Toni Andrea iscritto nell'elenco dei tecnici competenti in acustica della Provincia di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 2 L. 447/95) ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe III della 1^ Variante in adeguamento al PSC e RUE del Piano di classificazione acustica approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 dell'11.06.2018 che assegna alla zona limiti di 60 dB (periodo diurno) e 50 dB (periodo notturno). La fascia situata all'interno di mt 50 della viabilità esistente rispetta i parametri di cui al art. 7 della Relazione Illustrativa del suddetto Piano.

Come si evince dalla citata Relazione previsionale di Clima acustico per l'intervento edilizio in esame, destinato a servizi privati di livello sovracomunale di interesse pubblico, la zona risulta compatibile senza la necessità di interventi mitigativi acustici, ai sensi della vigente normativa nazionale, regionale e comunale sull'inquinamento acustico in termini di valori assoluti diurni e notturni.

#### Art. 24 – VALSAT

Non si è proceduto alla stesura della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) in quanto si è ritenuto valido e sufficiente lo studio allegato al PSC-RUE vigente (Cfr. a tale proposito la L.R. 21.12 2017 n. 24). Ciò anche in ossequio al principio di non duplicazione di cui all'art. 4, commi 2 e 3, della Direttiva 2001/42/CE

Nella Relazione preliminare alla VALSAT allegata al PSC si legge infatti che la procedura di VAS-VALSAT ha “determinato ed accertato secondo tre step temporali (ex-ante, in itinere, ex-post) gli effetti sul territorio, inteso come insieme di fattori ambientali, sociali ed economici, rispetto allo stato di fatto e rispetto alle previsioni di piano”. Si è infatti mantenuta libera da previsioni edificatorie la fascia a Nord di Via Sant'Agata (rossa nella planimetria sopra riportata) definita come “Elemento di criticità fortemente condizionante”.



 Elementi di criticità fortemente condizionanti

 Elementi di criticità lievemente condizionanti

*Estratto dell'Allegato VAS-VALSAT al PSC vigente: Sintesi delle criticità e dei condizionamenti all'esistente e alle previsioni urbanistiche*

#### **Art. 25 – CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

Quale allegato al progetto in esame è stato predisposto lo schema di Convenzione urbanistica attuativa nel quale sono affermati, oltre ad altro, i seguenti punti principali:

- dimensioni dell'intervento ed elencazione di tutti i dati e standard significativi (ST, SF, SC, H max, ecc.);
- modalità e tempi di costituzione del vincolo gratuito a favore del Comune di Rubiera delle aree di urbanizzazione primaria;
- determinazione delle garanzie finanziarie a copertura degli impegni ad eseguire le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore;
- termine di validità del piano entro il quale dovranno essere eseguite le opere di cui sopra.

#### **Art. 26 – STANDARD URBANISTICI EDILIZI**

I parametri urbanistici-edilizi sono in parte indicati nella Scheda d'Ambito AS1 mentre per quelli mancanti si è fatto riferimento alle Norme Edilizie del RUE e/o si sono concordati i criteri da seguire con gli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.



Per la superficie territoriale (ST) si è assunta l'area effettivamente rilevata (*Cfr. Tav. 2*) mantenendo fissi i confini dell'Ambito AS1 indicati sia dal PSC che dal RUE.

Tenuto in considerazione le precisazioni di cui sopra, nella Tabella 3 seguente vengono riportati gli indici e gli standards edilizi ed urbanistici assunti nell'elaborazione del piano (colonna PROGETTO) confrontati con quelli della Scheda AS1 e/o delle N.T.A. del RUE (nelle N.T.A. del presente piano urbanistico si riporteranno invece solamente i dati di progetto).

Va in ogni caso tenuta presente la particolare natura dell'intervento che in qualche modo "falsa" l'applicazione degli indici per l'incertezza dell'uso. A conferma di ciò anche il documento "PSC – RUE Sintesi non tecnica" (pag. 17) di cui allo studio VAS – VALSAT afferma: "Per l'ambito AS1, dal punto di vista del carico urbanistico e di conseguenza del consumo energetico, è impossibile determinare una stima corretta vista la variabilità dell'utilizzo indipendente dalla dimensione volumetrica dell'intervento."

*Tabella 3 - Indici e standards edilizi-urbanistici relativi ai soli nuovi fabbricati in progetto (Ambito AS1 al netto dell'area di pertinenza scheda ES 58)*

<b>SCHEDA D'AMBITO AS1 e RUE</b> <b>Ambiti per servizi privati di interesse pubblico di livello sovracomunale</b>	<b>PROGETTO</b>
<b>ST</b> = mq 85.800	<b>ST</b> = mq 84.262 di cui mq 31.056 zona "A" Reale superficie riferita al perimetro d'Ambito di cui alle tavole di PSC e RUE ( <i>Cfr. rilievo Tav. 2</i> )
<b>SF</b> = max 30% ST (mq 25.740) Da definire in accordo con l'Amministrazione Comunale,	<b>SF</b> = comparto "A" mq 29.056
<b>SC</b> 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.	<b>SC</b> = mq 8.000 per nuovi fabbricati escludendo dal computo della SC quella dei fabbricati esistenti ed in corso di costruzione alla data di adozione del PSC, di cui <b>SC</b> = mq 3.500 + esistente per l'intervento in progetto; <b>SC</b> = mq 4.500 per successivo intervento nell'area "B"
<b>H max</b> = ml 8,50	<b>H max nuovi fabbricati</b> = ml 8,50 <b>H max fabbricati esistenti e in costruzione</b> = quelle attuali



<b>VL</b> = 0,5	<b>VL</b> = 0,5
<b>Vp</b> (verde privato) = non previsto	<b>Vp</b> (verde privato) = si richiama il precedente art.19
<b>Verde Pubblico</b> = non previsto	<b>Verde pubblico</b> = non previsto <i>Cfr. art. 27</i>
<b>Sp</b> (superficie permeabile) = 50% ST pari a mq (85.800 x 50%) = mq 42.900	<b>Sp</b> = mq 67.136 <i>Cfr. art. 28 e Tav. 10)</i>
<p><b>PU1</b> (parcheggi pubblici di urbanizzazione)</p> <p><b>Con riferimento ai fabbricati esistenti</b> (<i>V. Tabella 4</i>)</p> <p>mq 447,30 pari a 23 P.A.</p> <p><b>Con riferimento alla nuova edificazione</b> (uso 4.8 N.T.A. del RUE)</p> <p>mq 3.500 (SC) x 40 mq/100 mq = mq 1.400 pari a 70 P.A.</p>	
<p><b>Pp</b> (parcheggi privati di pertinenza)</p> <p><b>Con riferimento ai fabbricati esistenti</b> (<i>V. Tabella 5</i>)</p> <p>mq 584,37 pari a P.A. = 29</p> <p><b>Con riferimento alla nuova edificazione</b> (uso 4.8 NTA del RUE)</p> <p><i>(Per il calcolo dei parcheggi di pertinenza dei fabbricati in progetto si è utilizzata una SU teorica dedotta dalla SC prevista)</i></p> <p>mq 3.100 (SU) x 40 mq/100 mq = mq 1.240 pari a P.A. = 62</p>	

#### **Nota 1 - SF**

La limitazione riportata nella Scheda d'Ambito AS1 in riferimento alla superficie fondiaria (SF = max 30% ST) risulta in contrasto con la lettera del Sindaco del 18.08.2014, Prot. 12.983 e con la risposta all'osservazione al PSC presentata dalla Fondazione Nefesh Onlus che ha ottenuto parere favorevole di accoglimento come risulta dalla documentazione allegata alla Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 23.10.2017.

Si è pertanto ritenuto corretto rispettare le indicazioni della citata lettera tralasciando il riferimento alla formula SF = max 30% ST anche per la nota posta sulla Scheda d'Ambito che rimanda ad un accordo con l'Amministrazione Comunale per la definizione della SF stessa.

#### **Nota 2 - CALCOLO DEI PARCHEGGI IN PROGETTO**

Per i fabbricati in progetto ed il fabbricato in corso di costruzione limitatamente al secondo piano, ai fini del calcolo dei parcheggi sia pubblici che privati di pertinenza, si è considerata tutta la

superficie in progetto (SC = mq 3.500) con destinazione d'uso 4.8 delle norme del RUE vigente (Presidi socio sanitari, poliambulatori, ospedali, cliniche, case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere).

Le superficie dei rimanenti fabbricati esistenti sono invece state suddivise secondo le rispettive attuali funzioni (*Tabelle 4, 5 e 6*) in quanto non esclusivamente a servizio e direttamente funzionali all'attività della Fondazione Nefesh Onlus, ma di questa costituiscono una fonte di finanziamento.

La trasformazione della superficie da destinare a parcheggi in numero di posti auto (P.A.) è stata effettuata considerando un posto-auto ogni mq 20 della superficie da adibire a parcheggi secondo gli standard urbanistici. Inoltre, in considerazione della destinazione della zona, è stato individuato un numero di parcheggi per disabili superiore a quello previsto dalla normativa vigente. Si è ritenuta la dotazione di parcheggi privati di pertinenza risultante da tali conteggi sovrabbondante in quanto la maggior parte degli ospiti della struttura è privo di automobile e gli stalli necessari sono così praticamente limitati agli operatori della struttura, a chi fa visite ed al personale impiegato nelle attività svolte nei fabbricati esistenti ed ai propri avventori. Nel progetto urbanistico si sono pertanto ridotti i posti auto di pertinenza, ritenendo quelli previsti di gran lunga sovrabbondanti rispetto alle esigenze reali. La distribuzione dei parcheggi, sia pubblici che di pertinenza, risulta in ogni caso tale da permettere un facile uso degli stessi per chi accede a qualsiasi fabbricato esistente e/o previsto dal progetto.

*Tabella 5*

<b>FABBRICATI ESISTENTI - PARCHEGGI PUBBLICI PU1</b> Art. 17.1 N.T.A. del RUE								
<b>Fabbricato</b> <i>(Cfr. Tavv. )</i>	Abitazioni Private (uso 1.1) Abitazioni Collettive (uso 1.2) 15mq/100mq SC	Pubblici esercizi (uso 4.2) 40mq/100mq SC <i>(1)</i>	Attrezzature ricettive (uso 4.6) 40mq/100mq SC	Attrezzature culturali (uso 4.9) 40mq/100mq SC	Parcheggi Pubblici PU1 Superficie e Posti Auto (P.A.)			
	SC				Richiesti		In Progetto	
					mq	P.A.	mq	P.A.
<b>1</b>		236,71			94,56	5	94,56	5
			396,97		158,79	8	158,79	8
<b>2</b>				13,18	5,27	1	5,27	1
<b>3 e 4</b>				213,06	85,22	4	85,22	4
<b>5</b>				93,48	37,39	2	37,39	2

<b>8 (2)</b>	440,52				66,07	3	66,07	3
<b>TOTALE</b>	<b>440,52</b>	<b>236,71</b>	<b>396,97</b>	<b>319,72</b>	<b>447,30</b>	<b>23</b>	<b>447,30</b>	<b>23</b>
<b>SC totale = mq 1.393,92</b>								

(1) Esercizi inferiori a mq 400

(2) Relativo alla sola parte legittimata

Tabella 6

<b>FABBRICATI ESISTENTI - PARCHEGGI DI PERTINENZA Pp</b> Art. 17.3 N.T.A. del RUE								
<b>Fabbricato</b> <i>(Cfr. Tavv. )</i>	Abitazioni Private (uso 1.1) Abitazioni Collettive (uso 1.2) 27mq/100mq Su min. 1 PA/alloggio	Pubblici esercizi (uso 4.2) 80mq/100mq SU min. 1 PA/100 mq SU	Attrezzature ricettive (uso 4.6) 60mq/100mq SU min. 3 PA/100mq SU	Attrezzature culturali (uso 4.9) 40mq/100mq SU min. 2 PA/100mq SU	Parcheggi di Pertinenza Pp Superficie e Posti Auto (P.A.)			
					Richiesti		In Progetto	
	SU				mq	N.	mq	N.
<b>1</b>		212,60			170,08	8	170,08	8
			369,09		221,45	11	221,45	11
<b>3 - 4</b>				193,95	77,58	4	77,58	4
<b>8 (1)</b>	426,89				115,26	6	115,26	6
<b>TOTALE</b>	<b>426,89</b>	<b>212,60</b>	<b>369,09</b>	<b>193,95</b>	<b>584,37</b>	<b>29</b>	<b>584,37</b>	<b>29</b>

(1) Relativo alla sola parte legittimata

Tabella 7

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b> <b>PARCHEGGI PU1 e Pp</b>								
	Fabbricati esistenti		Fabbricati in progetto		Totale richiesti		Totali in Progetto <i>(Cfr. nota 2)</i>	
	mq	N° P.A.	mq	N° P.A.	mq	N°	mq	N.
<b>Pp</b>	584	29	1.240	62	1.824	91	2.007	123
<b>PU1</b>	447	23	1.400	70	1.847	93	2.735	148

\* \* \*

Inoltre, premesso che la Scheda d'Ambito AS1 prescrive che nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'alto fusto di specie autoctona, disposte a filari o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml ogni 250 mq ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml nella misura di almeno 60 arbusti/Ha, si è previsto nel

progetto di piantumare nuove alberature ed arbusti al fine di ottenere (riferito alla zona “A” in progetto, ST = mq 31.056):

- n° 124 alberature d’alto fusto
- n° 180 arbusti

#### Art. 27 – VERDE PUBBLICO (Vp)

Dato atto che:

- la Scheda d’Ambito AS1 non prevede nessuna quantità di verde pubblico da realizzare né per la nuova edificazione né per i fabbricati esistenti;
- un’area a verde pubblico comunque attrezzata ma di ridotte dimensioni nella zona in esame, oltre a non risultare appetibile per un l’uso pubblico, creerebbe certamente problemi di manutenzione e forse di sicurezza pubblica;

in accordo pertanto con la Scheda AS1, si è stabilito di non prevedere nessuna area a verde pubblico a favore del mantenimento di una più vasta area agricola.

#### Art. 28 – SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

Per quanto concerne la superficie permeabile, ricordando che la Scheda d’Ambito AS1 prevede una superficie minima pari al 50% della ST, risulta una superficie pari a mq  $(84.262 \times 50\%) = \text{mq } 42.131$ , mentre la superficie Sp di progetto è pari a mq 67.136.

In particolare si sono compresi nel calcolo della permeabilità i seguenti suoli indicati nella Tav. 10 di progetto:

- aree verdi all’interno della SF
- parcheggi pubblici e privati semipermeabili, limitatamente ai soli posti auto, considerati al 50%
- camminamenti interni semipermeabili considerati al 50%
- area agricola (C) all’interno dell’ambito AS1
- area attualmente a verde indicata con la lettera “B” nelle tavole di progetto.

#### Art. 29 – RELAZIONE FINANZIARIA

Al progetto urbanistico è allegata la relazione finanziaria completa di computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire.

I prezzi unitari sono stati dedotti dall’Elenco Prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia dell’anno 2020 (ultimo disponibile); per le voci non in esso comprese si è operato per analogia con prezzi esistenti.

Considerato il tipo d'intervento, la destinazione d'uso e la finalità dello stesso, si ritiene comunque che la relazione finanziaria non debba avere lo scopo di dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento in progetto come invece previsto in generale dall'art. 38, comma 3, lettera c) della L.R. 24/2017.



## ***Parte Seconda***

### **PREMESSA**

In questa seconda parte della relazione tecnica illustrativa del progetto urbanistico vengono date indicazioni più puntali sulle rete dei servizi e sulle opere di urbanizzazione (già in parte trattate nella prima parte) compresi riferimenti alle caratteristiche tecniche e costruttive delle stesse che dovranno però essere approfondite nell'elaborazione del progetto esecutivo necessario per la richiesta del Permesso di Costruire, salvo migliori definizioni e/o modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti gestori dei singoli servizi interessati.

Le presenti indicazioni hanno pertanto valore dimostrativo della fattibilità tecnica ed operativa del progetto urbanistico generale e costituire la base sulla quale redigere la Relazione Finanziaria di cui al precedente art. 29.

### **Art. 30 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: GENERALITA'**

Le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto d'intervento da realizzarsi a carico del soggetto attuatore sinteticamente sono le seguenti (*Cfr. tavole di progetto allegate alle quali si rimanda per il tracciato dei percorsi, dei parcheggi e dei singoli particolari*):

- strade veicolari interne al comparto
- parcheggi pubblici (PU1) e parcheggi privati di pertinenza (Pp)
- marciapiedi-percorsi pedonali
- rete fognatura per acque bianche
- opere relative all'invarianza idraulica
- illuminazione pubblica

Sono inoltre da considerarsi altre opere da realizzarsi all'interno del comparto che, seppur private nel contesto in esame, rivestono carattere di controllo da parte della pubblica Amministrazione e cioè:

- rete gas (GPL) ed acqua potabile (pozzo)
- linea distribuzione energia elettrica (Cabina ENEL di fornitura e trasformazione)
- rete telefonica fissa
- rete fognatura per acque nere con relativo sistema di filtrazione (fitodepurazione).

Come più volte ricordato nella Parte Prima della presente relazione l'intervento in esame esula dalla metodica tipica dei piani di urbanizzazione, siano essi a carattere residenziale, produttivo o terziario-commerciale; dall'analisi della tav. 8 di progetto si os-

serva infatti come la viabilità pubblica sia completamente esterna all'ambito costruito all'interno del quale si accede solamente da parte degli ospiti e del personale che gestisce la Comunità e/o per i servizi di emergenza in caso di necessità (ambulanze, vigili del fuoco, personale sanitario privato o dell'ASL, pubblica sicurezza).

Va infatti ricordato che risulta indispensabile, per ragioni di sicurezza degli ospiti presenti, limitare e in ogni caso controllare, l'interscambio fra questi e soggetti estranei non autorizzati.

Infine la volontà e la scelta educativa di mantenere un ambiente "a misura d'uomo" e rispettoso del sito sostanzialmente rurale, dettano le regole per la progettazione delle opere di urbanizzazione in esame.

Prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere dunque presentato apposito progetto esecutivo per l'ottenimento del Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria ed i relativi tempi di realizzazione dovranno essere conformi a quanto indicato nelle tavole del progetto urbanistico e nei rispettivi disciplinari tecnici, compresa la presente relazione tecnica e nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate, oltre alle norme del RUE, alle eventuali prescrizioni degli uffici tecnici comunali preposti, degli Enti sovraordinati ed a quanto previsto nell'Accordo Operativo e nella Convenzione Attuativa.

Negli articoli seguenti vengono pertanto descritte le singole opere con indicazioni per la loro successiva progettazione esecutiva.

#### **Art. 31 – STRADE DI INTERESSE PUBBLICO E PARCHEGGI PU1 ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELL'AMBITO ASI**

##### **a) STRADE**

Si intende qui per "strade di interesse pubblico" la viabilità posta ad Est del perimetro del piano AS1 ed al tratto prospiciente Via S. Agata (Sud) che dà accesso ai vari comparti costruiti ed ai parcheggi pubblici.

La larghezza della carreggiata (a doppio senso di marcia) è pari a mt. 6,00 con doppia pendenza trasversale indicativamente pari al 2,5%.

Il pacchetto tipo sarà così composto (salvo diverse soluzioni da definire in sede di progetto esecutivo e da concordarsi con gli Uffici Comunali competenti):

- tappeto di usura in conglomerato bituminoso 0/10 dello spessore minimo di cm 3;

- strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso 0/20 dello spessore minimo di cm 4;
- strato di base in conglomerato bituminoso 0/30 dello spessore di cm 8.  
(E' consigliato l'uso di bitume permeabile);
- fondazione in misto stabilizzato con uno spessore minimo di cm 15/20;
- sottofondazione in materiale riciclato dello spessore minimo di cm 40-50; in funzione dei livelli esistenti e di progetto potrà essere concordato l'uso della terra stabilizzata;
- geotessile (tessuto non tessuto)

per un totale minimo di materiale inerte pari a cm 70-80.

Anche se il livello del terreno è mediamente (cm 100 circa) più basso del piano della strada finita, si procederà comunque allo scavo di sbancamento nella misura minima per garantire un congruo piano d'appoggio dal punto di vista della portata e della stabilità, pur precisando che tutta la viabilità sarà solo saltuariamente interessata da traffico pesante.

Dove necessario i cordoli laterali, tutti in porfido o in pietra naturale, avranno una sezione di cm 15/25 con mostra di cm 10/15. Solamente ove i cordoli, in funzione di contenimento, saranno completamente interrati e mostreranno la sola testa, sarà consentito l'uso degli stessi in cemento prefabbricati.

#### **b) PARCHEGGI PUBBLICI E DI PERTINENZA**

Ai sensi dell'art. 17.1 delle N.T.A. del RUE si è rispettato quanto lo stesso recita e cioè:

- impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente rurale in cui si collocano e di un efficace drenaggio superficiale delle aree interressate;
- alberature, ove possibile, in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi;
- spazi di sosta per biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto-bici e motocicli ogni 5 posti-auto;

Gli stalli per il posizionamento delle autovetture avranno dimensioni minime di mt. 2,50x5,00 e di mt. 3,50x5,00 nel caso dei parcheggi per portatori di handicap.

Il pacchetto dei parcheggi è così previsto:

- manto di superficie in elementi autobloccanti drenanti cm 12. In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verranno definiti i tipi di autobloccante da utilizzare.

- zare (in calcestruzzo o in materiali sintetici) oppure, in alternativa, si potrà scegliere l'uso di conglomerati bituminosi drenanti di tipo architettonico
- sabbia grossa di frantoio di allettamento opportunamente compattata dello spessore minimo di cm 4
  - fondazione in misto stabilizzato cm 15/20
  - sottofondazione in materiale riciclato cm 50 circa (come per le strade da verificare in funzione dei livelli)
  - geotessile (tessuto non tessuto)

per un totale minimo di cm 70 di spessore.

Su tutto il perimetro dei parcheggi in autobloccanti (qualunque sia il tipo) dovrà essere realizzato un cordolo a scomparsa in cemento prefabbricato, o in pietra naturale, per il contenimento dalla pavimentazione stessa.

#### Art. 32 – STRADA INTERNA

Trattasi del tronco di strada posta ad Ovest dell'intervento che dà accesso ai parcheggi privati, ai manufatti di servizio (cabina elettrica, fitodepurazione, deposito GPL) ed al terreno agricolo per la normale coltivazione.

La sua larghezza sarà di mt. 6,00 e la finitura è stata prevista in macadam con ghiaietto arrotondato.

#### Art. 33 – PERCORSI PEDONALI- BARRIERE ARCHITETTONICHE

E' ormai assodato che la qualità della vita dipende, oltre che dalla qualità dell'ambiente, dagli spazi architettonici, dalla percezione della sicurezza e “dalle possibilità che hanno i cittadini di poter usare le risorse ed i servizi disponibili” (UNI/Prassi di Riferimento 24.2016): questo è tanto più vero nel caso in esame in cui il recupero fisico e psicologico/sociologico delle persone è il vero obiettivo dell'intero intervento urbanistico.

Particolare attenzione va quindi posta al concetto di “accessibilità per tutti” comprendendo in esso non solo persone con mobilità ridotta, ma qualunque utente che temporaneamente sia in condizioni di disagio motorio (la mamma incinta con il passeggino, chi si muove temporaneamente con le stampelle per un intervento chirurgico, i bambini piccoli, ect.).

I principali riferimenti legislativi sui quali ci si è basati sono: Legge 9.01.1989 n. 13, Decreto Ministero LL.PP. del 14.06.1989 n. 236, D.P.R. 380/2001 (Testo A) e D.P.R.



503/96 oltre alle norme UNI di riferimento ed ai principi dell'ECA (European Concept for Accessibility – EuCAN 2003).

Quanto di seguito descritto, riscontrabile negli schemi grafici allegati, è stato applicato agli spazi ad uso pubblico (qui limitati ai parcheggi e relativi marciapiedi), mentre per i fabbricati da costruire dovranno essere i singoli progetti architettonici a dimostrare il rispetto dell'accessibilità e quant'altro richiesto anche in funzione delle destinazioni d'uso degli stessi.

Per il rispetto invece delle norme specifiche in relazione agli spazi aperti comuni interni al comparto si rimanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sopra citato da presentarsi in sede di richiesta del Permesso di Costruire. In particolare si dovrà porre attenzione ai percorsi pedonali di accesso ai singoli alloggi sia nelle forme che nell'uso dei materiali.

Per quanto riguarda i parcheggi sia pubblici che privati, benché l'art. 3 del D.P.R. 384/1978 preveda pendenze delle rampe di salita e discesa dai marciapiedi fino al 15%, nel progetto gli stessi dislivelli sono risolti con rampe la cui pendenza risulta sempre inferiore all'8%, costruite in modo che il dislivello possa essere superato anche utilizzando il gradino; è infatti ormai recepito dalla scienza come dato certo che le persone con problemi sensoriali (ad es. cecità e ipovisione) hanno meno difficoltà ad affrontare un gradino piuttosto che una rampa.

I marciapiedi sono di dimensione pari a cm 150 e cm 200, mentre la pendenza trasversale non supera l'uno per cento. Per i materiali si dovrà seguire il concetto esposto a proposito della pavimentazione dei parcheggi tenendo sempre ben presente l'ambiente rurale di contorno.

#### **Art. 34 – SEGNALETICA STRADALE**

Nel rispetto dei criteri del vigente Testo Unico del Codice della Strada, in sede di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà predisposto lo studio della segnaletica stradale limitatamente alle due strade ad uso pubblico sopra richiamate ed ai parcheggi pubblici.

#### **Art. 35 – RETE FOGNATURE ACQUE BIANCHE**

Le reti delle fognature saranno separate per le acque bianche meteoriche e le acque nere di tipo domestico.

Per le acque meteoriche sarà realizzato dall'ing. Riccardo Catellani in accordo con il Consorzio della Bonifica dell'Emilia Centrale, uno studio di verifica della necessità di

prevedere un sistema di laminazione delle acque raccolte nel comparto comprese le scelte tecniche e distributive delle fognature bianche, ed il calcolo della vasca di laminazione, se necessaria, e della invarianza idraulica di cui all'art. 37 successivo.

Sinteticamente si riassumono i dati principali:

- fino al diametro di mm 500 i collettori saranno in PVC SN8 UNI EN 1401 a marchio di conformità IIP con giunti a bicchiere ed anello di tenuta elastometrico, posati su sottofondo, rinfilanco e copertura di calcestruzzo; i collettori di diametro superiore saranno invece in cemento di tipo carrabile pesante antisismico;
- caditoie in ghisa sferoidale di classe D400 delle dimensioni di cm 50x50. Le caditoie, poste ai lati esterni delle strade, verranno collegate ai collettori fognari per mezzo di tubi in PVC del diametro di mm160, serie SN4, protetti da bauletto in calcestruzzo; l'immissione di detti collegamenti con i collettori avverrà in modo diretto con l'uso di pezzi speciali secondo le necessità;
- nei punti singolari del tracciato (modifica diametri, cambi di direzione, ecc.), e comunque ad una distanza reciproca non superiore a mt. 40, saranno posizionati pozzetti d'ispezione (dimensione minima interna utile di cm 100x100 o circolare con diametro interno utile di cm 100) in manufatto prefabbricato in cemento; in funzione della profondità potranno essere previste scalette alla marinara al loro interno;
- chiusini in ghisa sferoidale classe D 400 (per i chiusini d'ispezione D 600), caratteristiche non inferiori al tipo EN-GJS-500-7 della norma UNI EN 1563, con telaio quadrato o circolare e apertura non minore di cm 60 di diametro, dotato di bloccaggio di sicurezza in posizione di apertura con angolo di almeno 135° e con superficie antisdrucchiolo. Il telaio sarà fornito di guarnizione in materiale elastometrico antirumore ed antibasculamento.

Sul coperchio dei chiusini saranno riportate le seguenti diciture:

- numero della norma UNI EN 124
- la classe D 400
- nome, marchio e codice del fabbricante e luogo di produzione
- marchio dell'Ente certificatore
- la dicitura "Fognatura bianca" o almeno "Fognatura".

#### **Art. 36 – RETE FOGNATURE ACQUE NERE**

Pur costituendo le fognature per le acque nere un'opera interna privata (in zona non sono presenti collettori comunali o intercomunali né di altri gestori nei quali collegarsi per

cui si è previsto un impianto di fitodepurazione) si danno qui solamente alcune descrizioni di carattere generale da approfondire successivamente nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Sinteticamente si riassumono i dati in essa riportati:

- tubazioni in PVC SN8 UNI EN 1401 a marchio di conformità IIP con giunti a bicchiere ed anello di tenuta elastometrico, posati su sottofondo, rinfilanco e copertura di calcestruzzo secondo la norma di riferimento UNI EN 1401-1 *Condotte di scarico interrate di acque civili e industriali*); pendenze variabili da 0,2% a 0,5%;
- nei punti singolari del tracciato, e comunque ad una distanza reciproca non superiore a mt. 50, saranno posizionati pozzetti d'ispezione in manufatto prefabbricato in cemento (UNI EN 1917);
- posizionamento di un sifone tipo "Firenze" a monte degli allacciamenti (diametro mm 160) delle singole utenze;
- all'uscita degli alloggi sarà posto un degrassatore mentre le fosse Imhoff saranno centralizzate nelle vicinanze della fitodepurazione;
- impianto di fitodepurazione suddiviso in due letti rettangolari separati (uno a flusso orizzontale della superficie di circa mq 175 e l'altro a flusso verticale della superficie di circa mq 140) per meglio gestirne nel tempo l'uso. Tale impianto sarà conforme alle linee guida vigenti (regionali, ISPRA nazionali 2012, ecc.);
- piantumazione nei letti della fitodepurazione di specie macrofite idonee (tipo *Phragmites Australis*) in numero sufficiente secondo i calcoli.

Nella scelta della soluzione migliore per la depurazione delle acque nere, in assenza di un collettore pubblico collegato con depuratore, si è tenuto conto della manutenzione che garantisca una corretta funzionalità nel tempo: la fitodepurazione risponde a questo requisito in quanto non necessita di mano d'opera specializzata né di continui controlli se non saltuarie vuotature delle fosse Imhoff e dei degrassatori tramite semplice aspurgo oltre al controllo dei pozzetti di entrata. Importante, soprattutto nei primi mesi di vita, è il controllo delle eventuali piante infestanti (che andranno semplicemente estirpate) onde favorire la crescita delle piante acquifere del fitodepuratore.

#### Art. 37– ILLUMINAZIONE PUBBLICA

*Riferimento: Tav. 12 di progetto e Calcoli tecnici (Studio Eclisse).*

Le aree interessate dalla pubblica illuminazione sono limitate ai percorsi veicolari di accesso ai parcheggi ed ai parcheggi stessi; il progetto si basa su criteri di risparmio ener-

getico senza trascurare l'effetto di confort ambientale e valorizzazione degli aspetti estetici e paesaggistici, nel rispetto delle leggi e della normativa vigente in materia di inquinamento luminoso, sia nazionale che regionale, come riportato nell'allegata relazione tecnica dello Studio Eclisse. E' stato infatti predisposto un apposito progetto dell'impianto della pubblica illuminazione riportante, tra l'altro, i calcoli illuminotecnici e le caratteristiche generali e puntuali dell'impianto stesso.

Per comodità di lettura qui si riassumono i dati salienti dell'impianto:

- numero punti luce costituiti da pali dell'altezza di mt. 7,00 compresi plinti di fondazione secondo le dimensioni derivanti dal calcolo statico; indicativamente i pali sono del tipo conico dritto verniciato con asola per il passaggio dei cavi e morsetto di messa a terra;
- numero punti luce costituiti da pali dell'altezza di mt. 4,00 completi come al capoverso precedente;
- canalizzazioni costituite da polifere del diametro di mm 125 a doppia parete con l'estradosso posto a cm 80 sotto il piano stradale o a cm 50 circa se posate sotto i marciapiedi o le aree verdi, protette da bauletto in calcestruzzo dello spessore minimo di almeno cm 10;
- pozzetti di collegamento in calcestruzzo (dimensioni 40x40) posti in corrispondenza dei pali di illuminazione per facilitare il collegamento della linea al palo stesso;
- chiusini dei pozzetti in ghisa sferoidali classe 250 riportante la scritta "Illuminazione pubblica";
- corpi illuminanti indicativamente del tipo AEC ITALO 1 con lampada a Led (in sede di progetto esecutivo i corpi illuminanti e le lampade potranno essere sostituiti su giustificata richiesta dell'Ufficio Tecnico comunale competente;
- circuiti e cavi partenti dalla cabina di fornitura all'interno del comparto fino ai quadri elettrici per poi alimentare i punti luce come da progetto al quale si rimanda per le caratteristiche dei cavi stessi;
- quadri elettrici;
- impianto di terra.

#### Art. 38 - RETE GAS (GPL) ED ACQUA

Nella zona non sono presenti reti pubbliche (IREN) per la fornitura del gas-metano e dell'acquedotto pertanto si continuerà ad utilizzare il deposito di GPL esistente (eventualmente potenziandolo nel tempo in funzione dell'edificazione) ed il pozzo esistente.



#### Art. 39 - RETE TELEFONICA

L'ambito in esame risulta già collegato alla rete telefonica a servizio dei fabbricati esistenti (locanda e Studio di registrazione), infatti è stato realizzato un collegamento interrato, che attraversa anche Via Sant'Agata dalla linea principale Telecom corrente sul lato Sud di Via Sant'Agata stessa e la sala di registrazione mentre la locanda era già autonomamente servita. Al pozzetto posto davanti allo Studio di registrazione ci si collegherà per servire i fabbricati in progetto dove necessario.

#### Art. 40 - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Già in anni passati la Fondazione Nefesh Onlus ha costruito una propria cabina per l'energia elettrica (*Fabbricato 6*) sulla scorta della Concessione edilizia del 2.07.1993 Prot. 7.994 con agibilità del 30.12.1997 Prot. 17.205.

Tale cabina è collegata alla rete ENEL mediante un elettrodotto interrato. La potenza garantita da ENEL è sufficiente al funzionamento dell'intero comparto in progetto.

Saranno comunque rispettate tutte le indicazioni relative alla distribuzione dell'energia elettrica all'interno del comparto di cui all'art. 41.3, punto 5.3 delle N.E. del RUE approvato.

#### Art. 41 – RECINZIONI

In generale per l'ambito in esame non sono previste recinzioni nel senso tradizionale del termine e di quanto normalmente si ipotizza nei piani urbanistici. Questa scelta è dettata sia dal tipo di intervento che non prevede l'individuazione di lotti che possono diventare privati, sia del rispetto del luogo rurale del sito.

Nel progetto si sono previste pertanto solamente delle recinzioni di separazione degli spazi realizzate con siepi verdi; il progetto delle opere di urbanizzazione potrà prevedere che all'interno di dette siepi siano inserite reti metalliche plastificate di colore verde in modo da creare una delimitazione di alcune, o tutte, zone controllate e/o controllabili per le più svariate esigenze (si pensi ad esempio all'eventuale necessità di controllare gli spazi ove possano liberamente circolare gli animali di cui si è detto nella descrizione del progetto).

Nell'allegata relazione del verde si sono date indicazioni circa l'uso delle essenze più adatte per la realizzazione di dette siepi.

Con lo stesso criterio e spirito progettuale si dovrà operare in ipotesi si rendesse necessario delimitare gli spazi non direttamente a servizio della comunità cioè la zona indivi-

duata dalla Scheda ES 58 dove già sono presenti importanti recinzioni in mattoni di laterizio a vista e cancelli in metallo.

Per i rimanenti lotti le recinzioni dovranno rispettare le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente progetto urbanistico.

#### **Art. 42 – COLLAUDO DELLE OPERE E VINCOLO DELLE AREE A FAVORE DEL COMUNE DI RUBIERA**

Per quanto attiene al collaudo delle opere di urbanizzazione e all'apposizione del vincolo delle stesse e delle relative aree di sedime a favore del Comune di Rubiera si rimanda a quanto stabilito nello schema di Convenzione Attuativa allegato.

## Parte Terza

### Art. 43 – ALLEGATI GRAFICI E DESCRITTIVI AL PROGETTO URBANISTICO

Gli allegati grafici e descrittivi costituenti il progetto urbanistico allegato all'Accordo Operativo di che trattasi sono indicati nella seguente tabella 10.

In particolare, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 21.12.2017 n. 24, gli allegati sinteticamente comprendono: il rilievo dello stato di fatto necessario per definire il Quadro Conoscitivo, il progetto generale a dimostrazione dell'assetto urbanistico ed edilizio e delle dotazioni territoriali, la relazione tecnica descrittiva, lo schema di Convenzione urbanistica, la relazione economico-finanziaria con i relativi allegati.

*Tabella 1 – Elaborati grafici ed allegati del progetto urbanistico*

N.	Elaborato		Oggetto	Scala
1	Tav.	<b>1</b>	Estratti PSC e RUE, planimetria catastale, inquadramento aereofotografico	1:5000 1:2000
2	Tav.	<b>2</b>	Rilievo generale plano-altimetrico	1:500
3	Tav.	<b>3</b>	Profili regolatori dello stato di fatto	1:500 1:100
4	Tav.	<b>4</b>	Rilievo area di pertinenza Scheda ES 58	1:200
5	Tav.	<b>5</b>	Rilievo fabbricato 1: piante, prospetti, sezione	1:200
6	Tav.	<b>6</b>	Rilievo fabbricati 2, 3, 4, 5 e 6: piante, prospetti, sezioni	1:200
7	Tav.	<b>7</b>	Rilievo fabbricato 8 (in costruzione) con stato legittimato e stato di fatto: piante, prospetti, sezioni	1:200
8	Tav.	<b>8</b>	Progetto: zonizzazione	1:500
9	Tav.	<b>9</b>	Progetto: planivolumetrico	1:500
10	Tav.	<b>10</b>	Progetto: superfici Fondiaria e Permeabile, Parcheggi Pubblici e Privati, Individuazione comparti Aree da vincolare a favore del Comune di Rubiera	1:1000
11	Tav.	<b>11</b>	Tipologie edilizie	1:200
12	Tav.	<b>12</b>	Progetto: profili regolatori	1:200
13	Tav.	<b>13</b>	Schema rete fognature acque bianche e nere	1:500

14	Tav.	<b>14</b>	Schema rete illuminazione pubblica e rete telefonica Distribuzione elettrica	1:500
15	Allegati	<b>A</b>	Relazione tecnica descrittiva e fotografica	/
16		<b>B</b>	Norme Tecniche d'Attuazione	/
17		<b>C</b>	Relazione economica-finanziaria	/
18		<b>D</b>	Schema Convenzione urbanistica attuativa	/
19		<b>F</b>	Relazione paesaggistica e del verde	/
20		<b>G</b>	Relazione invarianza idraulica e fognature	/
21		<b>H</b>	Relazione di clima acustico	/
22		<b>I</b>	Relazione geologica e geotecnica con modellazione sismica	/

Rubiera, 27 dicembre 2021

I Progettisti

Bellei geom. GianCarlo

Calzolari arch. Nadia

*(Firmato digitalmente)*

Allegati: - Scheda d'Ambito

- Lettera del Sindaco in data 18.08.2014 Prot. 12.983



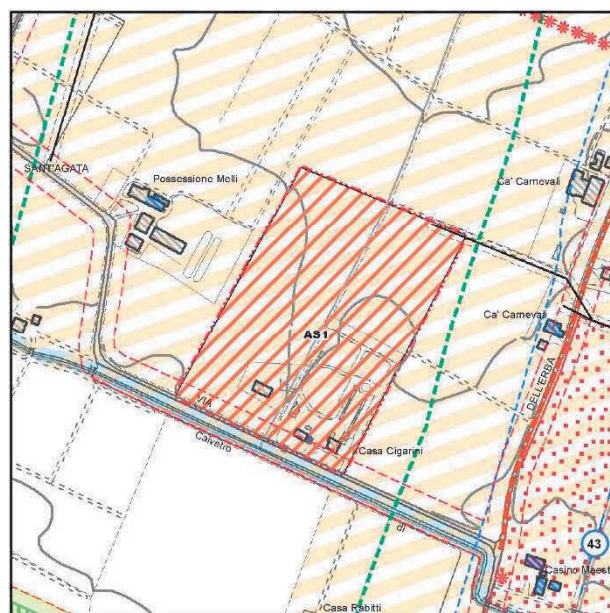
<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Rubiera</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	
AMBITO PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOGGETTO A PUA	<b>AS1</b>

## TERRITORIO AGRICOLO – AMBITO “AS1”

ORTOFOTO

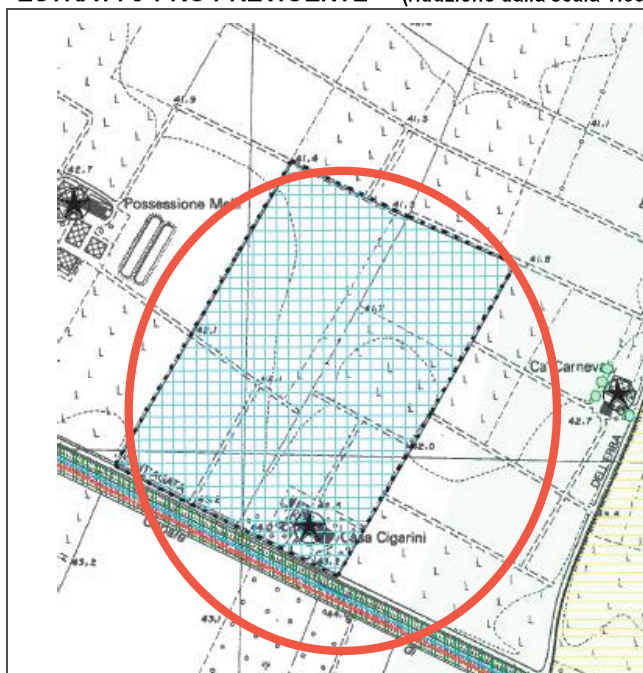


ESTRATTO PSC

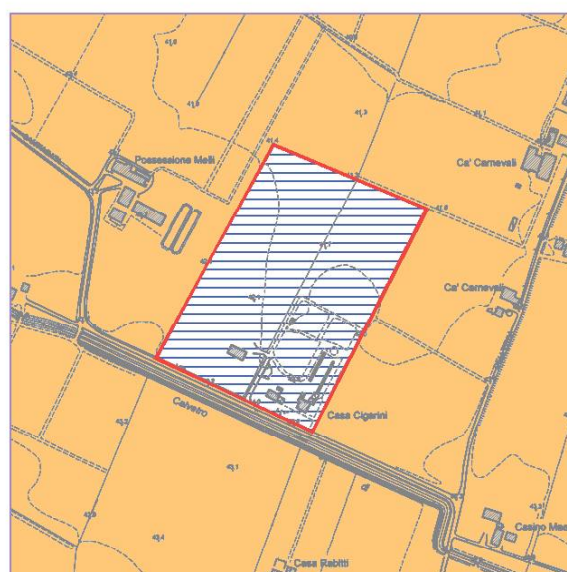


Estratto Tavola Ambiti e sistemi strutturali PS2 scala 1:10.000

ESTRATTO PRG PREVIGENTE (riduzione dalla scala 1:5000)



ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Classe VI



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

**SEDE ATTUALE DELLA COOPERATIVA SOCIALE NEFESH E CASA DELLA CARITA'**





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

## AMBITO PROPOSTO PER IL TRASFERIMENTO



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

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		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. 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. L'ambito era già destinato a Piano Particolareggiato (ex PP Nefesh) 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 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		<u>Con riferimento alla Tav. A.22 – Geomorfologia del QC:</u> In corrispondenza del bordo orientale del dosso fluviale principale che attraversa Rubiera con direzione S-N; debole pendenza verso NE. <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 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		L'ambito è delimitato verso ovest dal tracciato del Fosso Erbe e a sud scorre il Canale Calvetto. 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). Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NE.	
Soluzioni fondali utilizzabili		Superficiali	
Classificazione sismica		Zona 3	PGA (D.A.L. 112/2007) ND



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

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 $\leq 3$ )
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)

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

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"> <li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopeditone; collegamento con la rete delle piste ciclabili e con i percorsi pedonali presenti nel contesto.</li> <li>▪ Preservazione di cannocchiale visivo in direzione est/ovest</li> <li>▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente e nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di PUA.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Previsione di superficie minima del 50% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato).</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
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 ciclopeditoni, 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

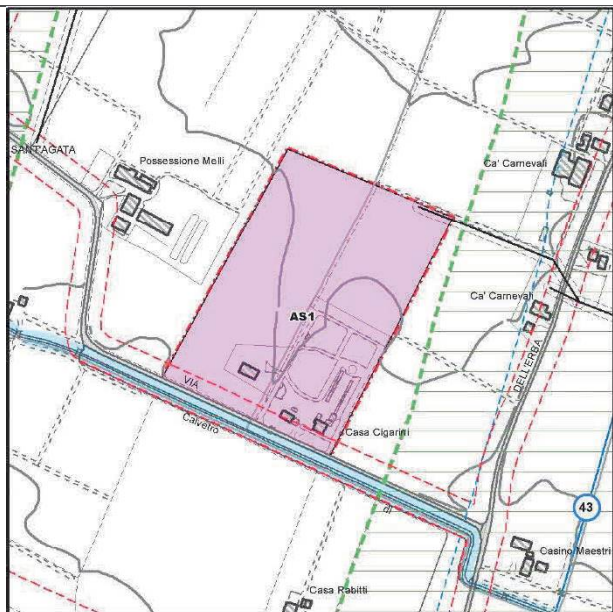
### SCHEDE D'AMBITO

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

**AS1**

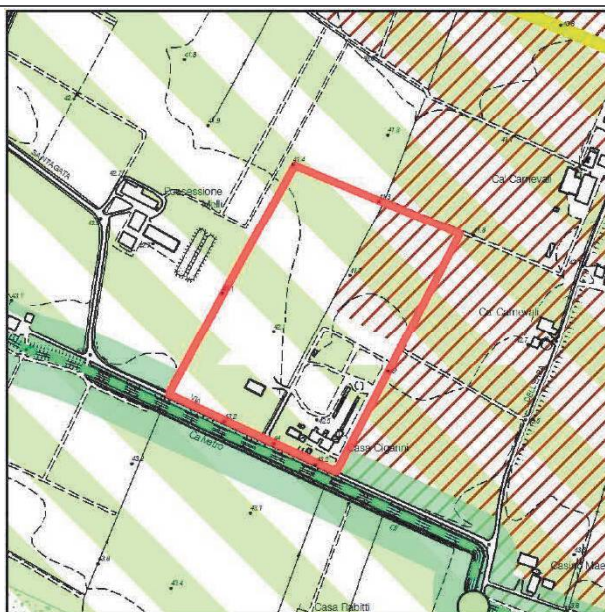
## VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

### PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI

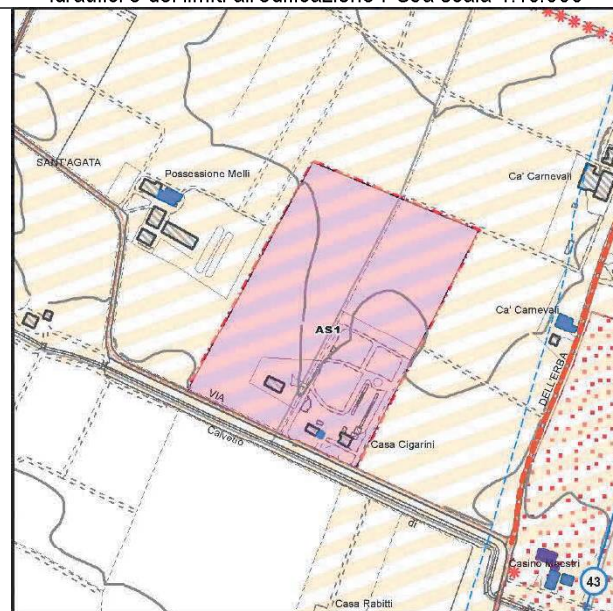


Estratto Tavola dei vincoli geomorfologici, idraulici e dei limiti all'edificazione PS5a scala 1:10.000

### 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.



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

#### SISTEMA ANTROPICO

##### Linee tecnologiche:

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.

##### Viabilità:

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)
<b>SU</b>	Suoli impermeabilizzati	50% = 42.900 mq (attualmente circa 9%)
	Suolo Agricolo	Sottrazione di circa 77.350 mq di suolo agricolo
<b>MT</b>	Distanza rete ciclopedonale	< 350m
	Distanza fermata di TPL	< 2000m
<b>AQ</b>	Acqua prelevata	n.a.
	Acqua scaricata nera	n.a.
<b>EN</b>	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.
<b>MR</b>	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	n.a.
	Raccolta Differenziata	60,9% (fonte OPR - Dicembre 2012)
<b>EM</b>	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

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.

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.

Inoltre andrà valutato attentamente il carico urbanistico aggiuntivo, soprattutto dal punto di vista viabilistico, considerando la rete stradale a servizio dell'ambito.

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.

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

## 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 Calvetto, 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 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

<b>Sistemi sensibili</b>	<b>Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano</b>	<b>Misure tecniche per il miglioramento degli effetti</b>
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