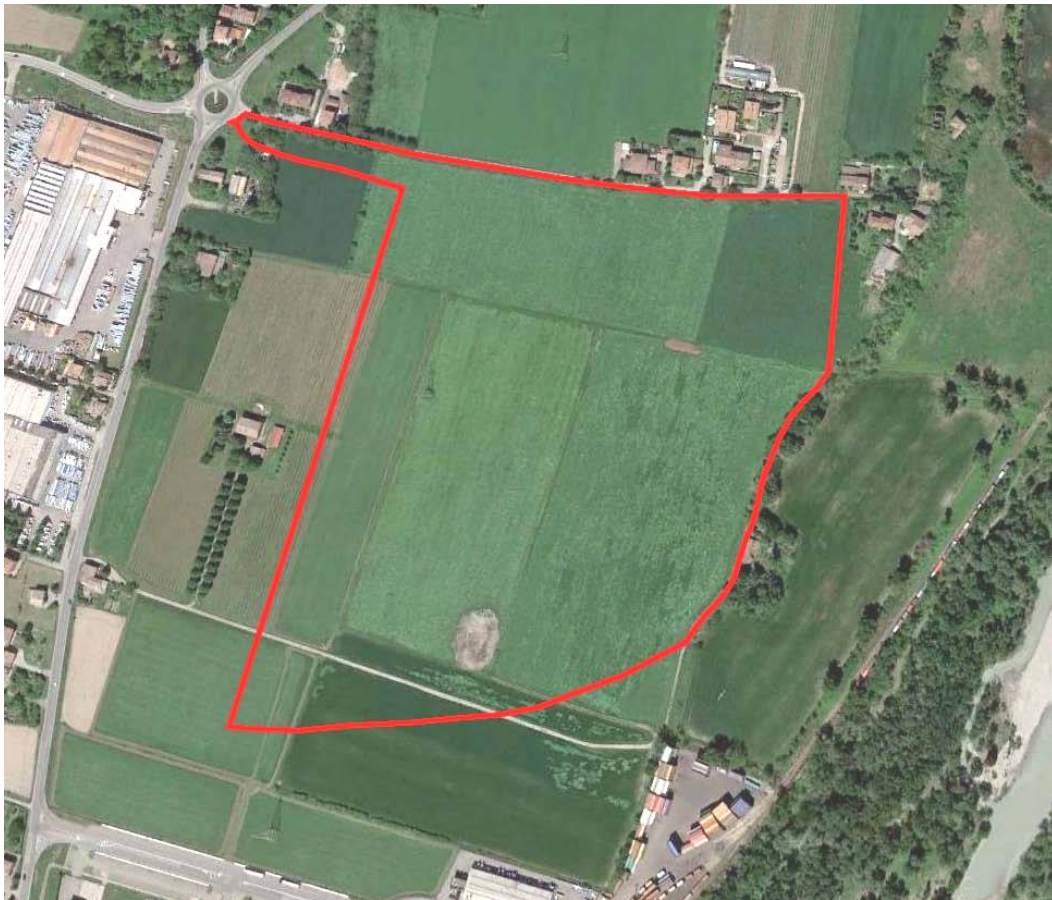


SCHEDA D'AMBITO DP1
Località Contea

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

*Avviso Pubblico di cui alla Deliberazione
di Giunta Comunale n. 55 del 9.04.2020*

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA



Il Tecnico
BELLEI GIANCARLO



Progettazione civile, industriale, urbanistica

Via Emilia Ovest n. 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)
Tel. 0522626348 – 0522629909 Telefax 0522626229 mail: choros@studiochoros.it PEC: giancarlo.bellei@geopec.it

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PREMESSA – GENERALITA'

In risposta all'Avviso Pubblico di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 9 aprile 2020 e alla successiva Determinazione n. 162 del 6 maggio 2020 del responsabile del settore 4, territorio, attività produttive, servizio edilizia, urbanistica e ambiente del Comune di Rubiera Arch. Ponz de Leon Pisani Giuseppe, la presente relazione tecnica contiene la descrizione, benché sommaria, dell'intervento che si intende realizzare sull'area individuata dal PSC con la Scheda d'Ambito DP1 a valenza produttiva.

Si precisa in questa sede che:

- **il proponente non è proprietario delle aree site all'interno dell'Ambito DP1 e non ha fino ad oggi sottoscritto accordi con gli stessi proprietari;**
- **la parte maggiore dell'area del DP1 è di proprietà della società Agricola Rubierese srl in liquidazione (Fig. 28, mapp. 106, 107, 109 e 113, estesa complessivamente mq 97.365) la cui vendita avverrà tramite Asta pubblica in data ancora da definirsi (L'ultima Asta, andata deserta, si è svolta il 2 ottobre 2018 avanti il Notaio Monica Rossi di Modena);**
- **il proponente intende partecipare alla suddetta prossima Asta dell'area allo scopo di acquisirla;**
- **in ipotesi che ciò avvenga il proponente intende coinvolgere i rimanenti proprietari a partecipare all'attuazione del PUA (o a cedere la loro area); con alcuni di essi ci sono già proposte in corso come si dirà meglio di seguito).**

Scopo quindi della partecipazione all'Avviso Pubblico di che trattasi è quello di non lasciare scadere i termini di possibilità di intervento sull'area in esame sia per necessità aziendali proprie che di altre aziende locali.

PROPRIETA' DELLE AREE E DATI CATASTALI

Come anticipato l'area compresa all'interno del perimetro del DP1 come individuato dal PSC appartiene a diversi proprietari e più precisamente (secondo le intestazioni catastali) risulta così individuata:

- Agricola Rubierese srl in liquidazione: fg. 28, mapp. 106, 107, 109 e 113 (gli ultimi due in parte)
- Giacobazzi Dr. Alfredo e Giacobazzi M. Giovanna: fg. 28, mapp. 103, 104 e 105 (tutti in parte)
- Perla Verde srl: fg. 28, mapp. 110 e 496 (tutti in parte)
- Rovatti Giovanni: fg. 28, mapp. 84, 407 e 297 (tutti in parte)
- Messori Giovanni ed altri: fg. 28, mapp. 281, 408, 450, 458, 459 e 463 (tutti in parte)

L'esatta superficie territoriale ST (non coincidente con la superficie catastale in quanto alcuni mappali sono inseriti in parte) verrà definita in sede di progetto urbanistico (PUA) in base al rilievo da realizzarsi in sito, all'esatta definizione del perimetro del piano stesso anche e soprattutto in funzione del tracciamento della Tangenziale.



Grafico 1 - Planimetria catastale con perimetro zona DP1 secondo PSC

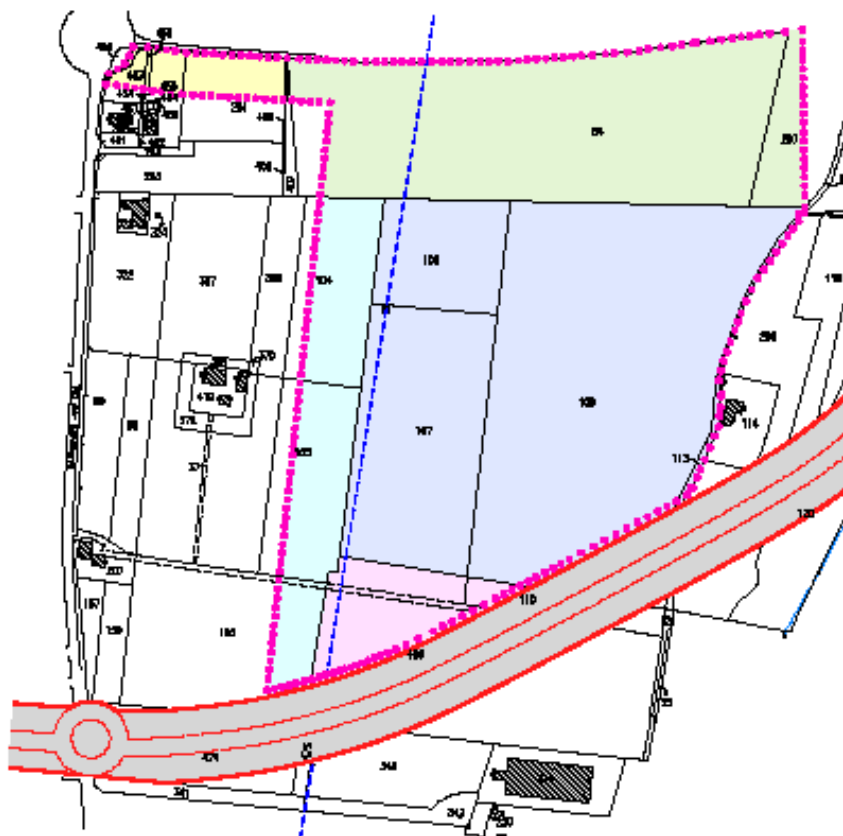
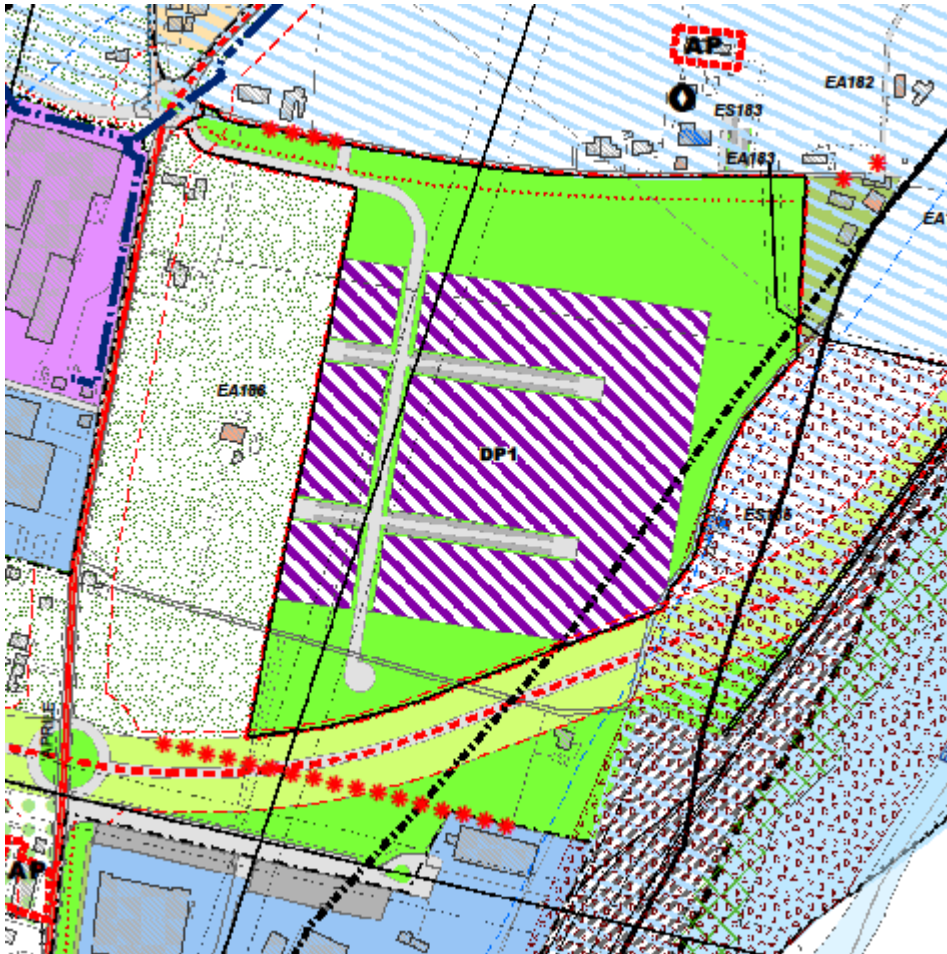


Grafico 2 - Planimetria catastale con individuazione proprietà all'interno del DP1

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico l'area è così individuata negli strumenti urbanistici vigenti:

- PSC: DP1 - Direttrice per nuovi insediamenti produttivi soggetti a PUA (art. 5.4.2 e Scheda Norma DP1)
- RUE: DP1- Direttrice per nuovi insediamenti produttivi soggetti a PUA (art. 35 e Scheda Norma DP1 del PSC)



Estratto RUE (Tav. 3 Sud)

QUADRO CONOSCITIVO – VINCOLI

Per la descrizione di questo capitolo si rimanda alla Relazione Ambientale allegata

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento che si intende proporre consiste nella urbanizzazione dell'area in esame a fini produttivi (artigianali e industriali) e ad attività connesse alla logistica ed al trasporto delle merci, come schematicamente indicato nella tavola grafica allegata e nei relativi rendering fotografici. L'intervento sarà oggetto di Accordo Operativo tra pubblico e privato ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, con valore ed effetto di piano urbanistico attuativo.

Nella predisposizione del progetto urbanistico saranno presi in considerazione i molteplici temi da affrontare soprattutto in relazione agli aspetti di carattere ambientale, ecologico e pubblico che verranno affrontati con un gruppo di lavoro multidisciplinare.

Il progetto dovrà partire naturalmente dalla presa d'atto dell'assetto morfologico e distributivo (nel senso di figura geometrica) del comparto d'intervento, tenendo conto della viabilità esistente, dei possibili accessi e dei vincoli preordinati; soprattutto la forma dell'area e le prescrizioni della Scheda d'Ambito DP1 del PSC hanno definito ed orientato lo schema urbanistico allegato.

Pur nel rispetto degli standard unitari indicati nella presente relazione tecnica, il progetto urbanistico esecutivo potrà prevedere migliori definizioni e varianti (da condividere con gli uffici competenti del Comune di Rubiera) all'impianto urbanistico distributivo generale in quanto quello qui presentato deve intendersi esclusivamente come studio di massima precisando che, come di seguito meglio giustificato, si presentano due ipotesi alternative per quanto concerne gli accessi da Via per Salvaterra.

Inoltre nell'assetto urbanistico allegato la posizione della rotatoria sulla nuova tangenziale sud è stata mantenuta nella posizione indicata dal PSC anche se negli ultimi disegni esecutivi a disposizione della suddetta tangenziale sembra che il suo posizionamento sia diverso; di ciò si terrà conto nella successiva stesura del PUA.

Sull'area non sono presenti fabbricati.

Si precisa innanzitutto che i mappali 103, 104 e 105 (tutti in parte, area azzurra nel grafico 2) per una superficie di mq 22.000 circa, sono di proprietà dei Sig.ri Giacobazzi i quali hanno manifestato la volontà di uscire dal comparto DP1 riportando l'area alla sua attuale destinazione agricola e mettendo nel contempo a disposizione, salvo accordi con l'Amministrazione Comunale e con il soggetto attuatore del comparto, l'area di sedime (parte del mapp. 103) per la costruzione di una strada d'accesso all'Ambito DP1 in alternativa a quanto proposto dal PSC e ciò in accordo comunque con la Scheda d'Ambito nella quale è precisato che: *“L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un PUA di iniziativa pubblica concordando con ANAS e con l'Amministrazione Provinciale le migliori soluzioni di accesso viabilistico che vengono rappresentate a titolo puramente indicativo nella scheda norma con l'intento tuttavia di verificare altre possibili opzioni di ingresso al comparto, non escludendo soluzioni alternative a due livelli con immissione sulla tangenziale sud”*, (soluzione indicata come IPOTESI 2 nell'allegato elaborato grafico che prevede quindi una diversa uscita su Via per Salvaterra rispetto a quanto previsto dalla cartografia del PSC (sono già stati avviati contatti con la proprietà del fabbricato esistente su Via per Salvaterra (abitazione) per il suo acquisto e conseguente demolizione per allineare lo svincolo). Si riportano

alcune fotografie per rendere visibile quanto sopra detto; il viottolo esistente potrebbe costituire la base per la nuova viabilità di accesso al comparto DP1 da Via per Salvaterra.



Foto 1 - Viabilità esistente che aggira il fabbricato su Via per Salvaterra



Foto 2 - Parte interna della viabilità esistente lato Ovest



Foto 3 - Parte viabilità esistente lato Est

Inoltre sussiste la concreta ipotesi che il Sig. Rovatti Giovanni opti per la richiesta di esclusione di una quota della propria area (parte dei mapp. 84 e 407) dal PUA e per il suo mantenimento ad area agricola; di tale possibilità non si è comunque tenuto conto nella stesura dell'assetto urbanistico di massima allegato in quanto ne verrà verificata la reale fattibilità in sede di PUA.

L'IPOTESI 1 e l'IPOTESI 2 riportate nella tavola grafica differiscono quindi solamente per il posizionamento della strada di accesso da Via per Salvaterra (naturalmente nell'ipotesi 2 è stata eliminata dal perimetro la ST, tutta di proprietà Messori Giovanni e altri, che sarebbe servita solamente per il posizionamento della strada di collegamento del comparto alla rotatoria di Via per Salvaterra).

Nell'elaborazione del rendering si è invece mantenuta la previsione del PSC.

Nella divisione dell'area si sono previsti n. 4 lotti edificabili tali da poter facilmente essere aggregati tra loro in funzione delle esigenze che si presenteranno e ciò è fonamen-

tale in un comparto produttivo a differenza, ad esempio, di quanto avviene nei comparti residenziali.

La tipologia edilizia sarà individuata nei classici fabbricati industriali con possibilità di completarli con palazzine uffici ed eventualmente con magazzini verticali computerizzati. Le altezze massime, non previste nella Scheda d'Ambito, saranno dunque definite in sede di PUA. Anche se trattasi di un'architettura industriale va ricordata la volontà di perseguire comunque nella progettazione edilizia la *“massima qualità architettonica ed energetico-ambientale, ricercando le più corrette soluzioni di inserimento nel paesaggio, con particolare riferimento al sistema naturalistico-ambientale del Secchia”*.

Ad ogni lotto sono state assegnate specifiche superfici fondiaria (SF) e complessiva (SC) così come riportato nella tabella a pag. 12 e sulla tavola grafica allegata.

I parcheggi pubblici saranno correttamente determinati in sede di PUA in funzione delle destinazioni d'uso in esso previste; nell'allegato assetto urbanistico sono stati schematicamente indicati a dimostrazione della loro fattibilità sia nel numero che nell'ubicazione; la posizione degli stessi è stata per massima parte individuata nella fascia di rispetto dell'elettrodotto come si dirà meglio nella Relazione Ambientale allegata.

Il verde pubblico riportato rispetta le indicazioni della Scheda d'Ambito e lo stesso verrà definito nella larghezza delle fasce previste, ed eventualmente nel suo posizionamento, in sede di PUA.

ASPETTI DI INTERESSE GENERALE

Dalla Scheda d'Ambito DP1 si evincono alcune direttive nel rispetto delle quali si svilupperà il progetto urbanistico al fine di preservare l'interesse generale derivante dall'attuazione dell'intervento stesso.

In particolare si ricordano sinteticamente i seguenti punti principali:

- a) Progetto unitario di assetto urbanistico del comparto.
- b) Nella costruzione dei fabbricati andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.
- c) Predisposizione di una adeguata fascia di verde per la mitigazione degli impatti generati dalla Variante Sud.
- d) I lavori di scavo o movimento terra per profondità superiori a cm 50 necessiteranno di parere autorizzativo preliminare da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, mentre per profondità di scavo > cm 150 dall'attuale

piano di campagna dovranno essere effettuate indagini con trincee archeologiche preventive (salvo diverso parere della Soprintendenza stessa).

- e) Adozione dei sistemi più idonei per il superamento delle criticità idrauliche che l'ambito presenta nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'Art. 70 delle N.A. del PTCP.
- f) Sarà redatta relazione di Impatto/Clima acustico ai sensi della DGR 637/04 e dovranno essere rispettati i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5.12.1997 e dal Piano Acustico del Comune di Rubiera.

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI

I parametri urbanistici edilizi sono in parte indicati nella Scheda d'Ambito ARR1 mentre per quelli in essa non precisati in sede di progetto sia del piano urbanistico che dei singoli fabbricati si farà riferimento alle Norme Edilizie del RUE.

Nella seguente tabella si sono riportati i dati di massima riferiti alle due ipotesi presentate nell'elaborato grafico di assetto urbanistico

Indici e standard edilizi urbanistici

IPOTESI 1	IPOTESI 2
Destinazione d'uso = produttivo per insediamenti industriali-artigianali e ad attività connesse alla logistica ed al trasporto delle merci (<i>Scheda d'Ambito</i>)	
ST = mq 177.270 (<i>dalla Scheda d'Ambito</i>)	
IPOTESI 1 ST = mq 156.000 (1)	IPOTESI 2 ST = mq 150.000 (1)
SF = mq 91.400 (<i>da definire meglio in sede di PUA nell'Accordo Operativo</i>)	
UT = 0,30 mq/mq	
SC = mq 53.181 di nuova edificazione (<i>dalla Scheda d'Ambito</i>)	
SC = mq 46.800 di nuova edificazione (2)	SC = mq 45.000 di nuova edificazione (2)

H max = da definire in sede di PUA (<i>Non definita nella Scheda d'Ambito</i>)	
Vp = da definirsi in sede di PUA	
Pp (parcheggi privati di pertinenza): In funzione della SC e delle destinazioni d'uso che saranno individuate nel PUA	
PU1 (parcheggi pubblici di urbanizzazione): In funzione della SU e delle destinazioni d'uso che saranno individuate nel PUA	
Sp min (superf. permeabile) = 30% ST mq 46.800 (2) <i>comprensivo di verde pubblico e verde privato come indicato nella scheda d'Ambito</i>	Sp min (superf. permeabile) = 30% ST mq 45.000 (2) <i>comprensivo di verde pubblico e verde privato come indicato nella scheda d'Ambito</i>
Piantumazione alberature d'alto fusto 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 ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml nella misura minima di 60 ogni Ha	

(1) *Suscettibile di ulteriore diminuzione*

(2) *Suscettibile di ulteriore diminuzione in funzione della reale ST inserita*

Indicativamente sarà rispettata la seguente tabella di ripartizione della SF e SC per singolo lotto (pure questa ripartizione suscettibile di modifiche in diminuzione in funzione della reale ST inserita).

Numero lotto	IPOTESI 1		IPOTESI 2	
	SF mq	SC mq	SF mq	SC mq
1	28.500	15.000	28.500	14.300
2	21.300	11.000	21.300	10.500
3	17.900	8.600	17.900	8.200
4	23.700	12.200	23.700	12.000
Totale	91.400	46.800	91.400	45.000

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto d'intervento da realizzarsi a carico del privato soggetto attuatore sinteticamente sono: strade veicolari interne al comparto costruito, spazi di sosta e dei parcheggi pubblici, marciapiedi-percorsi pedonali, pista ciclabile, rete gas metano ed acquedotto, linea distribuzione energia elettrica, rete telefonica fissa, reti delle fognature per acque nere e bianche, opere relative all'invarianza idraulica, illuminazione pubblica, verde pubblico attrezzato.

Le fognature saranno separate in conformità alla vigente legislazione con allacciamento alla fogna (collegata al depuratore intercomunale esistente) nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.

Sarà incentivato l'uso di materiali alternativi non inquinanti come richiesto dalla Scheda Norma.

Rubiera, 3 agosto 2020

Pedroni Lauro snc
Il P. di Pedroni Stefano & C.
Urbanizzazioni-Astati-Escavazioni-Trasporti C/T
Demolizioni-Recupero Rifiuti Inerti
Via Fontana 50 - 42048 Rubiera (RE)
C.F. e P.IVA 01276170352 Tel 0522/628359

Il Tecnico
Bellei GianCarlo



- Allegati:
- *Visure catastali con estratto di mappa*
 - *Documento d'identità del proponente*
 - *Ricevuta versamento deposito cauzionale*
 - *Schema di assetto urbano con rendering*
 - *Relazione ambientale*
 - *Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi proposti*
 - *Relazione economico-finanziaria che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità*