

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

**SCHEMA D'AMBITO DP1 DEL PSC IN ZONA PRODUTTIVA**

**VALSAT**

SOGGETTI ATTUATORI: **BENEVELLI srl**

**PERLA VERDE srl**

**GZ srl**



*Progetto Urbanistico Generale*

**BELLEI GIANCARLO**

geometra

**PONTI GIANLUCA**

architetto

*Progettazione civile, industriale, urbanistica*

Via Emilia Ovest n. 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)

Tel. 0522626348-0522629909 Telefax 0522626229 e-mail: [studiochoros@tin.it](mailto:studiochoros@tin.it)



<b>INDICE</b>		
Art. 1	PREMESSA	Pag. 4
Art. 2	DOCUMENTO DI VALSAT - GENERALITÀ	Pag. 5
Art. 3	INQUADRAMENTO URBANISTICO – QUADRO CONOSCITIVO	Pag. 9
	3.1 - Ciclovía	Pag. 11
Art. 4	CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE	Pag. 12
	4.1- Analisi Reti ecologiche	Pag. 12
	4.2 - Qualità dell'aria	Pag. 14
	4.3 - Clima acustico	Pag. 14
	4.4. - Elettrodotto alta tensione	Pag. 15
	4.5 - Modellazione sismica e relazione geologica-geotecnica	Pag. 15
	4.6 - Invarianza idraulica	Pag. 16
	4.7 -Potenzialità archeologica	Pag. 18
Art. 5	SCELTE PROPEDEUTICHE AL PROGETTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL PROGETTO STESSO	Pag. 18
	5.1 - Finalità	Pag. 18
	5.2 - Scelte progettuali (Confronto)	Pag. 19
	5.3 - Condizioni preliminari	Pag. 20
	5.4 - Progetto urbanistico	Pag. 23
	5.5 - Verde pubblico	Pag. 25
	5.6 - Viabilità veicolare di accesso ed interna al piano	Pag. 25
Art. 6	MONITORAGGIO	Pag. 27
Art. 7	CONCLUSIONI	Pag. 27

## **Art. 1 - PREMESSA**

Al Comune di Rubiera è stata presentata in data 30.12.2021 con Prot. 18.130 del 31.12.2021, una proposta di Accordo Operativo relativo all'Ambito DP1 del PSC, regolato da apposita Scheda Norma, ubicato in Via Salvaterra.

Detta proposta è stata inoltrata dai proprietari delle aree (e contemporaneamente soggetti attuatori) individuati dalle società:

- BENEVELLI srl con sede in Rubiera (RE), Via Salerno n. 28;
- PERLA VERDE srl con sede in Casalgrande (RE), Via XV Aprile n. 70.

I rimanenti proprietari di aree inserite nel perimetro dell'Ambito in esame (Giacobazzi Alfredo, Giacobazzi Maria Giovanna e Rovatti Giovanni) hanno specificatamente richiesto che le stesse, in tutto o in parte, fossero escluse da detto perimetro ridefinendo per esse la funzione agricola.

Analogamente, per migliorare la viabilità di accesso al comparto, si sono inserite alcune aree di altre proprietà (ma in via di cessione ai soggetti attuatori) che saranno completamente adibite, oltre alla viabilità stessa, a verde pubblico e parcheggi.

Come meglio indicato in altra documentazione allegata alle integrazioni al PUA (Relazione Tecnica Descrittiva) successivamente al deposito del progetto si è inserita in questo contesto la società GZ srl con sede in Rubiera (RE), Via A. Corradini n. 2 quale operatore immobiliare della società UDOR SpA pure con sede in Rubiera (RE), Via A. Corradini n. 2.

E' utile precisare le attività svolte dai soggetti attuatori:

- BENEVELLI srl si occupa dello studio, progettazione e costruzione di sistemi per la mobilità elettrica da applicare a qualsiasi macchina che debba muoversi (dalle biciclette alle automobili, ai mezzi pubblici, ai carrelli interni alle aziende).
- PERLA VERDE srl è collegata alla Calcestruzzi Corradini SpA e prevede un intervento legato alla creazione di spazi per ricovero e deposito macchine operatrici di quest'ultima società.
- GZ srl costituisce il braccio immobiliare di UDOR SpA, azienda che si occupa dello studio, progettazione e costruzione di pompe a membrana e stantuffi per l'agricoltura e comunque impiegabili ove ci sia necessità di muovere liquidi.

Il presente documento di VALSAT, redatto su richiesta di integrazione del responsabile del 4° Settore, Attività Produttive del Comune di Rubiera, Arch. Ponz de Leon Pisani Giuseppe con nota del 8.03.2022, Prot. 3261 fa riferimento pertanto all'area nel suo perimetro definitivo come risulta dagli allegati elaborati grafici.

Il progetto di PUA in esame attua una previsione di sviluppo dell'area DP1 già presente nel previgente PRG del 2001, con ed edilizi molto superiori agli attuali; il PSC ha scelto di mantenere la previsione di sviluppo, ma di ridurne in modo significativo la superficie territoriale (ST), la superficie fondiaria (SF), la superficie massima edificabile (SC).

## **Art. 2 – DOCUMENTO DI VALSAT - GENERALITA'**

Si premette che molte delle scelte-proposte qui presenti sono state oggetto di confronto con l'ufficio competente del Comune di Rubiera costruendo così un percorso costruttivo di collaborazione per la condivisione dell'Accordo Operativo de quo.

La presente Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) integra, per la zona in esame, quella allegata al PSC, ciò anche in ossequio al principio di integrazione e non duplicazione prevista dalla vigente legislazione regionale.

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 ed 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”*.

In effetti ci si pone in questa sede di valutare la coerenza delle scelte del PUA nei confronti degli obiettivi generali di pianificazione urbanistica, di sostenibilità del territorio e di verificare gli eventuali impatti negativi individuandone le misure per mitigarli.

Come riportato in un documento di ARPAE Emilia-Romagna la VALSAT si deve proporre il fine di:

- “- contribuire al perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale;*
- Descrivere e valutare gli impatti significativi che le azioni previste nel Piano/Programma potrebbero avere sull'ambiente, sulla salute umana, sul patrimonio culturale e paesaggistico;*
- Considerare e valutare le ragionevoli alternative che possono adottarsi in virtù degli obiettivi di sostenibilità ambientale, dell'ambito territoriale del Piano /Programma e dei possibili impatti;*
- Assicurare il monitoraggio del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e il controllo degli impianti.”*

Con Atto di indirizzo e coordinamento tecnico il Consiglio Regionale ha specificato le fasi fondamentali a cui deve uniformarsi la VALSAT:

- analisi dello stato di fatto;

- definizione degli obiettivi;
- individuazione degli effetti del Piano;
- localizzazioni alternative e mitigazioni;
- valutazione di sostenibilità;
- monitoraggio degli effetti.

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) è prevista dall'art. 18 della L.R. 24/2017 nel rispetto della Direttiva Europea 2001/42/CE.

Nella Relazione generale illustrativa del PSC del Comune di Rubiera si legge in riferimento all'ambito "DP1 – ex PIP Cà del Cristo":

*“Ambito inedito costituito da aree poste a cavaliere della variante sud al tracciato della Via Emilia da trasformare prevalentemente ad usi artigianali ed industriali con ampie aree a verde pubblico. L'ambito conferma, riducendola, una previsione del PRG previgente non attuata (Area artigianale-industriale in località Cà del Cristo).*

*Si prevede la realizzazione di un nuovo ambito produttivo per insediamenti industriali-artigianali e per la logistica da riservare alle delocalizzazioni e/o ampliamento di attività insediate nel territorio comunale alla data di adozione del PSC .....*

*Dal punto di vista ambientale non è possibile in questa fase di elaborazione progettuale andare oltre la valutazione di sostenibilità fatta in sede di stesura del PSC, dalla quale emerge che la localizzazione dell'ambito, che deriva da conferma di previsioni insediative del vigente PRG, pare appropriata in quanto lontana dai tessuti residenziali consolidati e caratterizzata da buona accessibilità dalla viabilità di livello sovracomunale di prossima realizzazione. ....”*

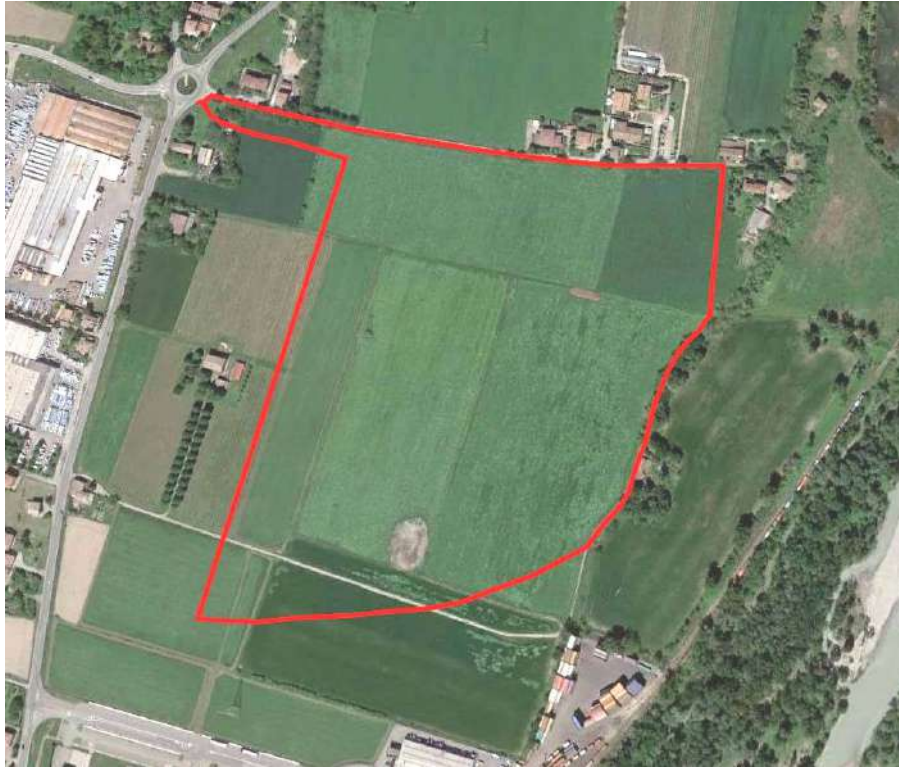
Il PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia stabilisce, all'art. 103 delle norme di piano, che:

*“La valutazione dei piani provinciali e comunali conseguenti al presente PTCP o da esso derivati risponde ai seguenti obiettivi:*

- a) garantire come finalità generale un elevato livello di protezione dell'ambiente e a migliorare la coerenza del piano o programma con gli obiettivi di sostenibilità ambientale individuati ai vari livelli di pianificazione e della normativa;*
- b) individuare preventivamente gli effetti potenziali che deriveranno dall'attuazione delle scelte di piano o programma e, di conseguenza, selezionare tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti ai predetti obiettivi generali del piano stesso;*

- c) individuare le misure volte ad impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate;
- d) fornire elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni definitive del piano o programma e consentire di documentare le ragioni poste a fondamento 162 delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente;
- e) rendere gli elaborati di analisi e di rappresentazione parte integrante del piano, e sottoporli a forme di pubblicità, raccolta di osservazioni, consultazioni e partecipazioni;
- f) fare in modo che alla valutazione preventiva e previsionale dei possibili impatti segua, in fase attuativa del piano o programma, un controllo degli effettivi impatti sull'ambiente, derivanti dalla esecuzione degli stessi e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dalla normativa ovvero perseguiti dal piano o programma stesso.
- g) individuare i principali tematismi e le criticità che dovranno essere oggetto del monitoraggio e individuare i principali indicatori sintetici, che consentano di verificare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma. Ulteriori obiettivi di miglioramento del processi decisionali perseguiti a cui le VAS potranno concorrere saranno i seguenti:
- h) individuare strategie di medio e lungo periodo per rimuovere o mitigare le principali criticità riscontrate anche mediante forme di compensazione; i) attivare processi di miglioramento della compatibilità ambientale e territoriale del sistema insediativo ed infrastrutturale-tecnologico, attraverso l'orientamento coerente degli strumenti di valutazione tecnico-amministrativa nelle fasi progettuali (VIA, AIA, VINCA) e gestionali (EMAS).”





*Foto 1 - Vista aerea (Google Maps) con perimetro Ambito DP1 secondo PSC  
ST = mq 177.270*



*Foto 2 – Inquadramento generale dell’Ambito DP1 con le attività produttive al contorno*



### Art. 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO - QUADRO CONOSCITIVO

Il Comune di Rubiera è dotato di un PSC approvato (Cfr. Fig. 1), che individua l'area in esame con l'Ambito DP1 di espansione a fini produttivi, riservato ad Aziende già presenti sul territorio, regolato dalla Scheda d'Ambito DP1.

L'area si presenta pianeggiante, di forma irregolare, priva di fabbricati e senza piantumazione arborea e/o arbustiva ed è attualmente utilizzata a fini agricoli per colture di tipo estensivo.

Attualmente si accede all'area solamente da Via Salvaterra tramite un angusto accesso a fondo ghiaiato.

Fisicamente è sita nel settore Sud-Est del territorio comunale e va a riempire un vuoto tra diverse realtà produttive insediate (lo scalo ferroviario del Terminal Rubiera srl (Foto 3) e gli adiacenti stabilimenti della KeraKol SpA (Foto 4) e UDOR Spa (Foto 5), la Ceramica Rubiera SpA e, al di là del Torrente Tresinaro, la Ceramica Domus); ad Est l'area è delimitata dal binario che collega il terminal con la stazione di Rubiera (detto binario separa l'ambito dal fiume Secchia).



Fig. 1 - Estratto Tav. 3 SUD del PSC vigente con individuato l'Ambito DP1 e la nuova Tangenziale Sud di Rubiera



*Foto 3 - Vista deposito containers ad Est (Terminal Rubiera)*



*Foto 4 – Vista stabilimento KERAKOL a Sud*



*Foto 5 - Vista stabilimento UDOR a Sud*

Per completare il Quadro Conoscitivo è utile richiamare quanto descritto nella più volte citata Scheda d'Ambito DP1:

- *“Ambito ineditato costituito da aree poste a cavaliere della variante Sud al tracciato della Via Emilia da trasformare prevalentemente ad usi artigianali ed industriali con ampie aree a verde pubblico. L'ambito conferma, riducendola, una previsione del PRG previgente non attuata (Area industriale-artigianale in località Ca' del Cristo).*



- *Topografia: Area sub-pianeggiante, di alta pianura (quote comprese tra 59 e 56 metri s.l.m.), caratterizzata da una debolissima pendenza verso Nord-Ovest.*
- *Presenza di elettrodotto ad alta tensione (linea 633 a 132 ST) a struttura singola corrente in senso Nord-Sud. Per questa linea è fornita una DPA (Distanza di Prima Approssimazione) pari a mt. 20; all'interno di tale fascia è proibita la realizzazione di opere tali da consentire la permanenza di persone per più di 4 ore al giorno.*
- *Presenza di elettrodotto a media tensione (linea aerea) corrente in senso Nord-Est. Per questa linea è fornita una DPA pari a mt. 8.*
- *Classificazione sismica: zona 3.*
- *Viabilità: all'ambito si può accedere solamente dalla SP 51 (Via Salvaterra).*
- *Zona di tutela della potenzialità archeologica: zona A.*
- *Per quel che riguarda l'interferenza dell'ambito con elementi eco-sensibili la cartografia mostra la sostanziale assenza di criticità.”*

Inoltre il sito (Cfr. Foto 1):

- non appartiene a parchi naturali, a boschi e/o a sistemi naturalistici;
- non presenta, dal punto di vista agrario, coltivazioni colturali tipiche;
- è privo di fabbricati;
- non è interessato da viabilità storica né da centuriazioni;
- non appartiene ad ambiti a valenza simbolica locale.

### 3.1 CICLOVIA

Marginalmente, per un limitato tratto verso la rotatoria di Via Salvaterra, l'ambito è interessato dal “Progetto di completamento della ciclovia regionale del Secchia ER13 Rubiera-Lugo” (Cfr. Fig. 2): in questa zona il citato progetto utilizza la viabilità esistente (Via per Salvaterra. Cfr. foto 7).

Come si evince dalla Fig. 2 la pista ciclabile proveniente dall'area del fiume Secchia attraversa il Raccordo Ferroviario esistente (probabilmente con un sottopasso) e si porta, con due tratti ortogonali tra loro, su Via per Salvaterra al suo estremo Est ed utilizza detta struttura per congiungersi con la rotatoria ad Ovest dove incontra una nuova pista ciclabile (progetto presentato dalla società C.E.A.G. srl) per attraversare la rotatoria stessa.

Mentre il perimetro dell'ambito DP1 previsto dal PSC coincideva con questo tratto di Via per Salvaterra la riduzione dell'area edificabile permette di creare un cuscinetto verde, della larghezza di circa 110 metri, tra la futura pista ciclabile e la zona costruita.

Inoltre il posizionamento del verde pubblico come da progetto permette di prevedere una zona di riposo e ristoro anche per gli utilizzatori della ciclovía (Cfr. punto 5.5).

I soggetti attuatori, nell'ambito di esecuzione delle opere di urbanizzazione, si sono dichiarati disponibili, a parziale scomputo degli oneri, a rifare il manto di asfalto del tratto di Via per Salvaterra utilizzato per la pista ciclabile.



Fig. 2 – Stralcio progetto ciclovía

#### **Art. 4 - CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE**

Il vigente PSC contiene tra i propri allegati documentali il “Rapporto Ambientale” al quale, per il principio di non duplicazione, si rimanda per quanto in esame.

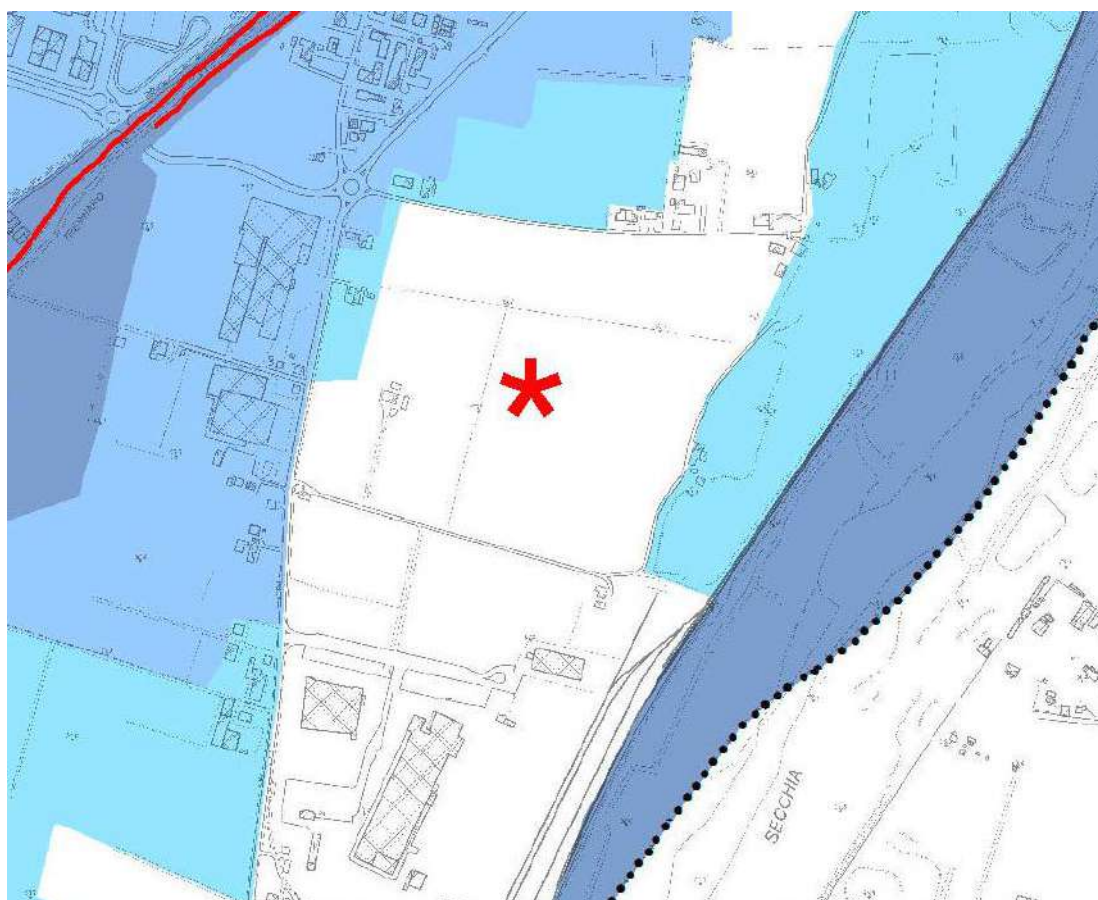
##### **4.1 ANALISI RETI ECOLOGICHE**

Il territorio del Comune di Rubiera è caratterizzato, oltre a minori episodi di vegetazione, da quattro principali elementi ecologici che ne costituiscono il patrimonio naturale:

il Fiume Secchia con le sue Casse d'Espansione (ai confini con i Comuni di Modena e Campogalliano), il Torrente Tresinaro (che più a Nord si immette nel fiume Secchia), i laghi di Calvetro ed un reticolo idrografico minore formato dai canali di bonifica. E' evidente che le Casse d'Espansione del Fiume Secchia costituiscono l'area di maggior interesse ecologico naturalistico foriero di benessere per le persone tanto da far pensare, a scala più vasta, alla creazione di un Parco del Secchia.

Il comparto è oggi separato dal fiume Secchia da una infrastruttura esistente (il raccordo ferroviario Terminal-Stazione di Rubiera) al quale sarà affiancata la nuova Tangenziale di Rubiera (c.d. Tangenziale Sud) mentre le Casse di espansione, il Torrente Tresinaro ed i laghi di Calvetro sono ubicati a notevoli distanze dalla zona in esame e non hanno con questa interferenze.

Nella Tav. P7 del PTCP (Reticolo principale di Pianura e di Fondovalle) l'ambito DP1 non risulta compreso all'interno delle Fasce A, B, C né tra le aree potenzialmente allagabili Ee, Eb, Em.



*Estratto Tav. P7 del PTCP*



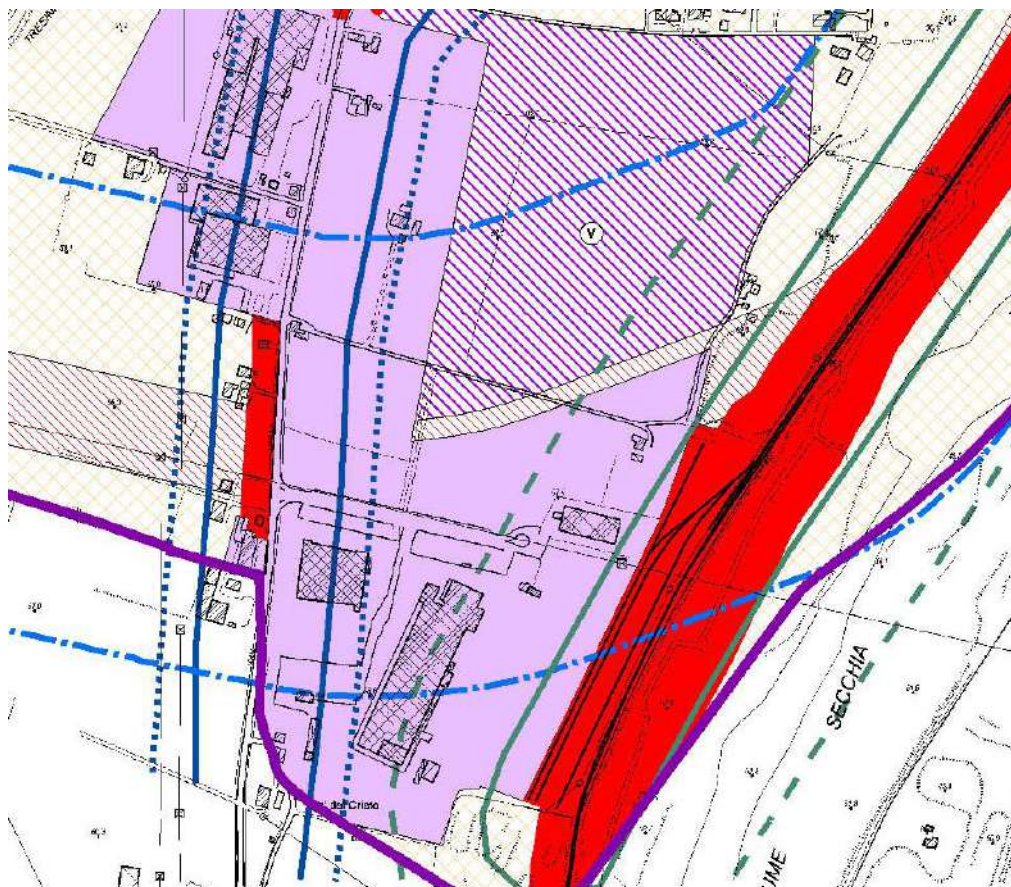
#### 4.2 QUALITA' DELL'ARIA

Il Rapporto Ambientale citato ha preso in esame lo stato della qualità dell'aria al momento della formazione del PSC confrontandolo con le stime di incidenza dell'attuazione del PSC stesso stabilendo che, per il settore produttivo, l'incremento delle emissioni varia dell'8-9%, valore ritenuto poco significativo. Va ricordato che in detto incremento l'area produttiva in esame era già compresa.

A maggior tutela in ogni caso va considerato che le attività produttive che si insedieranno nell'Ambito in esame sono da considerarsi "pulite" come descritto in premessa.

#### 4.3 CLIMA ACUSTICO (DPCA)

Per la trattazione di dettaglio della previsione di Clima acustico è stata redatta apposita relazione previsionale (allegata al progetto di PUA e alla quale si rimanda) redatta dal tecnico Toni Andrea iscritto nell'elenco dei tecnici competenti in acustica della Provincia di Reggio Emilia di cui all'art. 2 L. 447/95, ai sensi della D.G.R. 673/04, ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe V della 1<sup>a</sup> Variante in adeguamento al PSC e RUE del Piano di classificazione acustica (Del. C.C. 20 del 11.06.2018) che assegna alla zona limiti di 70 dB giorno e 60 dB notte.



*Estratto Tav. 02 Sud - Piano classificazione acustica 1.a Variante*



Rientrano nella classe V le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni; le UTO (Unità Territoriali Omogenee) per le quali è stata assegnata direttamente la classe V sono gli ambiti a prevalente funzione produttiva ovvero qualche ambito ARP (ambiti di riqualificazione produttiva e terziaria) e la direttrice produttiva DP1 (UTO V) prevista nel PSC.

Sinteticamente per l'intervento edilizio a destinazione produttiva in esame dalla citata Relazione previsionale di Clima acustico si evince che 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.

#### 4.4 ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE

L'area è attraversata in senso Nord-Sud dall'elettrodotto ad alta tensione "SE Rubiera-Rubiera Nord n. 155" (132 KV) un cui traliccio (n° 4/155) è situato all'interno del comparto DP1 e precisamente si verrà a trovare nella zona adibita a parcheggi.

La presenza dell'elettrodotto crea un vincolo di distanza per le costruzioni: per esso la Scheda d'Ambito DP1 in relazione alla DPA (distanza di prima approssimazione in materia di inquinamento elettromagnetico) da rispettare assume la distanza di mt. 15,00 per parte a partire dall'asse dell'elettrodotto. A maggior tutela della salute il progetto prevede la distanza minima di mt 18,00.

Un secondo elettrodotto a media tensione indicato nella Scheda d'Ambito non interessa l'intervento in quanto la sua ubicazione ricade sull'area ora esclusa dal perimetro del PUA come appresso si dirà meglio.

#### 4.5 – MODELLAZIONE SISMICA - RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

Nella seguente tabella si riportano sommariamente per semplicità di valutazione i dati principali del sistema sismico e geologico relativi all'area in esame, in parte richiamati anche nella Scheda d'Ambito DP1.

<b>SCHEDA D'AMBITO DP1</b>	
Zona sismica	3 (bassa sismicità – PCM 3274/2003)
Accelerazione attesa	PGA pari a 0,162 g
Effetti attesi	Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici

Livelli di approfondimento	Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratografica
Litologia	Limi sabbiosi superficiali. Tetto delle ghiaie: -12 mt a luoghi sub-superficiale (stimata) Percentuale di terreni incoerenti (diversi dalle ghiaie) nei primi 10 mt dal piano di campagna: 17%
Caratterizzazione sismica Microzonizzazione	Velocità onde s: 390-357 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 4,3 Hz (ampiezza picco > 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 3 Hz (ampiezza picco > 3)
Idrogeologia	Piezometria: falda con direzione di flusso Ovest-Est; in corrispondenza dell'Ambito isopieze variabili da 39 a 37 mt s.l.m. Soggiacenza: in corrispondenza dell'Ambito tra -18 e .20 mt dal piano di campagna.
Suscettività alla liquefazione	Assente
<b>SUCCESSIONE LITOTECNICA LOCALE</b>	
<p>Zona codice 2002 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Livello 1): tetto del primo livello ghiaioso a profondità generalmente di -11.00/14.00 m da p.c. (si spinge sino a circa -30.00/-33.00 m da p.c.). I depositi sovrastanti sono costituiti da alterazione di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi. Il grado di consistenza di questi depositi risulta generalmente moderato nella porzione superficiale, mentre oltre la profondità di circa -7,00 m da p.c. si registra un aumento della consistenza. Localmente, in prossimità del T. Tresinaro, si rinvencono livelli ghiaiosi di limitato spessore intercalati nei depositi fini di copertura. Un secondo orizzonte ghiaioso è viceversa localizzato oltre la profondità di - 40,00 m da p.c.</p>	

La relazione geologica redatta dal Dr. Arrigo Giusti (allegata al progetto di PUA e alla quale si rimanda) mette a confronto quanto riportato nella Scheda d'Ambito e le prove eseguite sul posto.

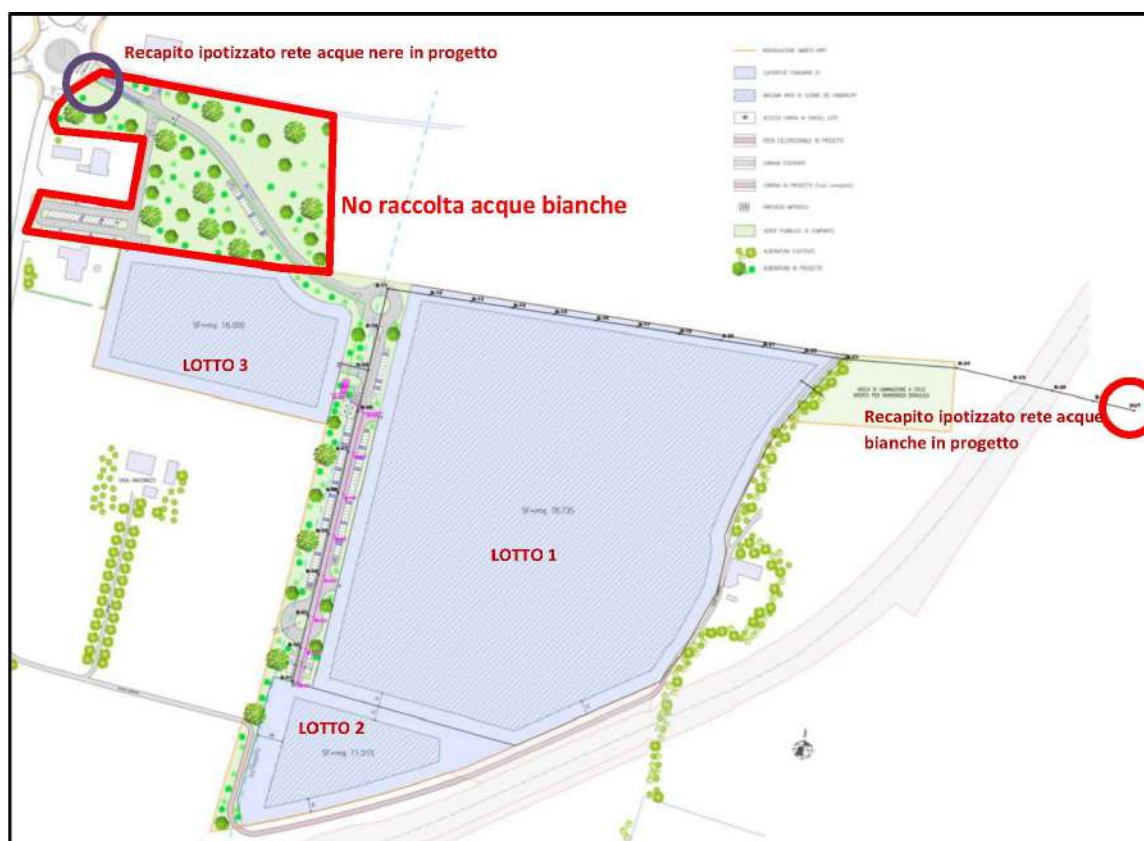
#### 4.6 – INVARIANZA IDRAULICA

La più volte citata Scheda d'Ambito prevede:

*- che 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 flussi 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 rea-*

lizzazione 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;

- l'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 N.A. 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 16.06.2017.



*Estratto della Relazione idraulica*

Per rispondere a dette prescrizioni si è affrontato il problema e si sono riassunte le soluzioni proposte nell'allegata "Relazione idraulica relativa a reti di drenaggio acque meteoriche e nere" a firma dell'ing. Riccardo Catellani, esperto in materia, alla quale si rimanda.

I dati idrologici e le procedure di calcolo sono state estrapolate dalle specifiche tecniche del CBEC e dall'ultima edizione del quaderno tecnico redatto da IRETI SpA.

In sintesi la relazione, oltre a tutti i calcoli necessari per il dimensionamento utilizzando un coefficiente udometrico allo scarico pari a 20 l/s\*ha, propone lo scarico delle acque bianche meteoriche nell'adiacente fiume Secchia previo il passaggio in una vasca di laminazione il cui volume è pari a mc 5.600 e la bocca di scarico avrà una portata di 245 litri per secondo.

Si ricorda infine un dato importante: almeno il 30% della superficie territoriale (pari a mq 43.205) sarà mantenuta permeabile.

Si ricorda infine che nel progetto di PUA non è stata considerata la costruzione di una vasca di prima pioggia per l'intero intervento in quanto si è optato, considerate le notevoli dimensioni dei lotti edificabili, per la realizzazione di singole vasche all'interno dei lotti stessi in funzione delle superfici che verranno impermeabilizzate.

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà comunque valutata la necessità di una vasca di prima pioggia dimensionata per la sola superficie della strada e dei parcheggi.

#### 4.7 POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

L'area è inserita nella "zona A" di tutela della potenzialità archeologica con le seguenti prescrizioni (*P.to 5 Scheda d'Ambito*): *"Tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna. Salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di m 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive"*.

In questa sede si precisa che saranno rispettate le indicazioni di cui sopra e tutte le prescrizioni che verranno indicate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

### **Art. 5 – SCELTE PROPEDEUTICHE AL PROGETTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL PROGETTO STESSO**

#### 5.1 FINALITA'

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di fabbricati per l'insediamento di tre attività produttive industriali facenti capo ad altrettante società esistenti ed operanti sul territorio comunale (Benevelli srl, UDOR SpA, Calcestruzzi Corradini SpA) come meglio descritte in premessa del presente documento.

## 5.2 SCELTE PROGETTUALI (CONFRONTO)

Prima di descrivere il progetto urbanistico proposto di cui al PUA allegato, ai fini della presente VALSAT si richiamano tre ipotesi d'intervento analizzate e confrontate tra loro per determinarne il minor impatto sul territorio.

- a) La prima ipotesi considerata consiste nel non attuare le previsioni del PSC e quindi non intervenire sull'area in esame: ciò costituirebbe certamente l'impatto minore, anzi nullo, ma non attiene al campo del possibile imprenditoriale e dell'attuazione urbanistica programmata in quanto la scelta della possibilità di sviluppo per Aziende locali è già stata attuata dall'Ente pubblico in sede di approvazione del PRG prima e confermata con il successivo PSC.
- b) Seconda ipotesi. In linea con le N.T.A. del RUE l'area si sarebbe prestata ad un progetto urbanistico che, nei limiti dei parametri previsti dalla Scheda d'Ambito, suddividesse la superficie fondiaria in diversi lotti per altrettante società domestiche interessate. In appendice si allegano due tavole di uno studio in tal senso nel quale l'area è stata divisa in 10 lotti edificabili (tipo lottizzazione degli anni passati).

L'ipotesi qui descritta è riportata negli elaborati **H** e **K** in appendice al presente documento.

L'impatto sul territorio di attuazione di una siffatta ipotesi, peraltro plausibile, avrebbe comportato un aumento di indicatori negativi derivanti da un maggior traffico su gomma, dalla varietà di attività presenti, ognuna con peculiari caratteristiche ma verosimilmente diverse tra loro, con usi sicuramente superiori di acqua ed energia per riscaldamento (si pensi al numero maggiore di uffici), probabili maggiori inquinamenti acustici e maggiori immissioni in atmosfera.

- c) La terza ipotesi coincide con il progetto presentato che, nel suo complesso:
  - riduce la ST inserita nel PUA: da mq 177.270 viene ridotta a mq 144.019 con un risparmio di mq 33.251 (oltre a 3,3 Ha) di terreno che resta destinato alla funzione agricola;
  - modifica la viabilità di accesso da Via Salvaterra e la allontana dai due fabbricati residenziali presenti sul fronte Nord dell'intervento;
  - prevede l'insediamento limitato a tre aziende con caratteristiche molto positive dal punto di vista dell'impatto produttivo (*Cfr. la premessa all'art. 1*) e sicuramente meglio controllabili rispetto ad un intervento con una decina di attività differenti tra loro;

- libera un fronte di ml 185 circa a lato (Sud) della futura pista ciclabile per una profondità di oltre ml 110 (Si richiama quanto detto al precedente punto 3.1 relativo alla Ciclovía).

Scartata dunque la prima ipotesi sembra meno impattante e maggiormente sostenibile la scelta della terza ipotesi rispetto alla seconda.

### 5.3 CONDIZIONI PRELIMINARI

Nella Fig. 3 si riporta la planimetria catastale con indicate le aree inserite nell'Ambito DP1 secondo la previsione del PSC-RUE pari ad una ST di mq 177.270 mentre la successiva Fig. 4 riporta la planimetria catastale con indicate le aree effettivamente inserite nel perimetro dell'Ambito DP1 dopo le modifiche proposte (ST = mq 144.019).

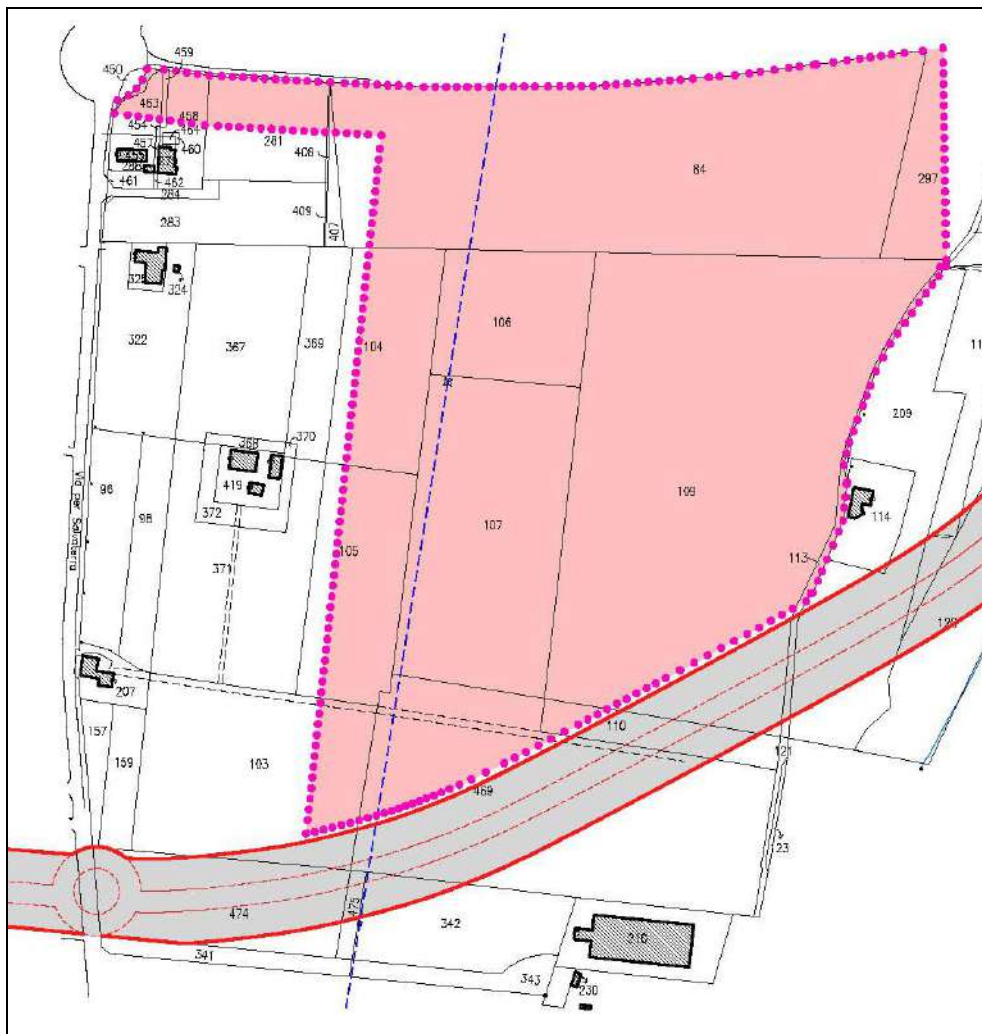


Fig. 3 – Planimetria catastale con indicata la Tangenziale Sud di Rubiera e le aree inserite nell'Ambito DP1 secondo la previsione del PSC-RUE (mq 177.270)



Su specifica richiesta di alcuni proprietari delle aree inserite nell'ambito DP1 dal PSC e per accordi con altri portatori di aree escluse, si propone la modifica del perimetro dell'Ambito DP1 con una sua riduzione complessiva in termini di superficie territoriale (e di conseguenza di tutti i parametri edilizi-urbanistici da questa dipendenti); in particolare, con i dati sopra esposti, la superficie territoriale che rimane all'interno del perimetro del PUA presenta una riduzione di mq 33.251 di terreno edificabile che resta pertanto confermato alla funzione agricola.

Le Foto 6 e 7 mostrano parte delle aree escluse dal PUA.

Il nuovo perimetro così ridisegnato è rappresentato nella fotografia aerea n. 8

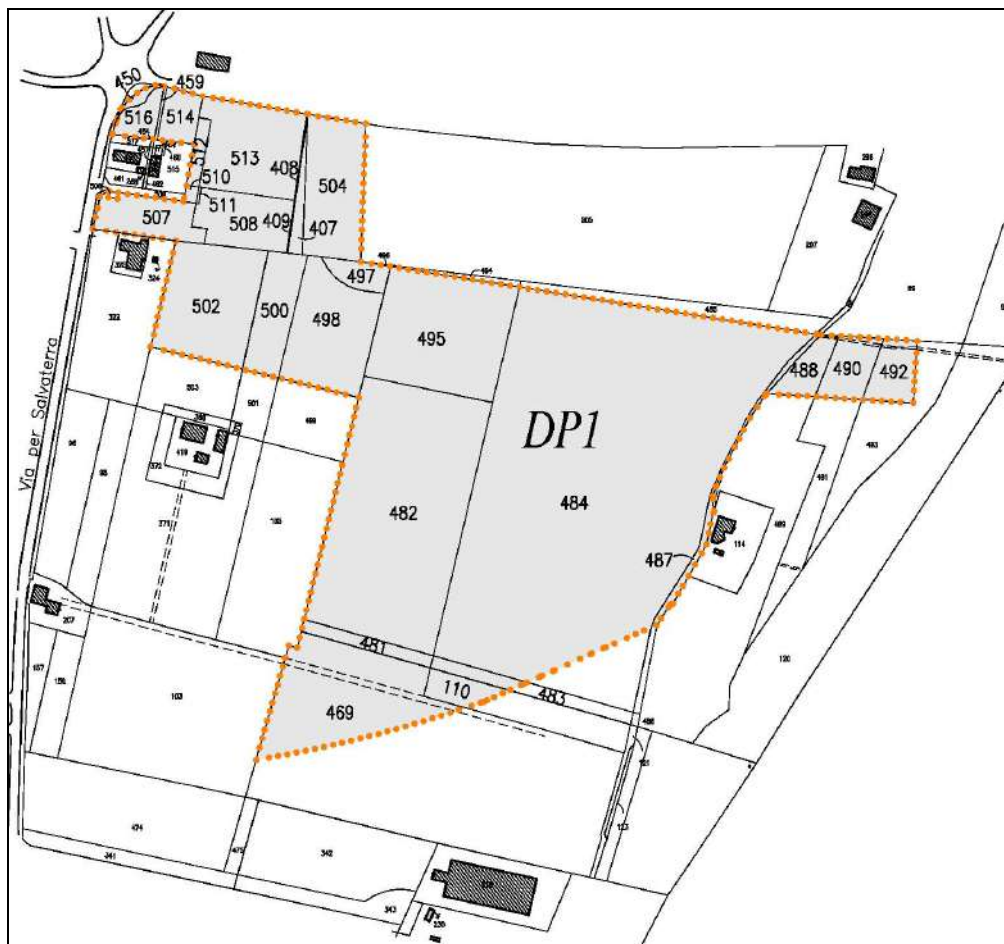


Fig. 4 – Planimetria catastale con indicate le aree inserite nell'Ambito DP1 dopo le modifiche al perimetro proposte (mq 144.019)



*Foto 6 – Vista dell'area (a dx della vigna) tolta dal PUA e mantenuta agricola*



*Foto 7 – Vista dell'area a Nord-Est tolta dal PUA e mantenere agricola.  
A destra Via per Salvaterra prevista come pista ciclabile nel progetto della Ciclovia  
(Progetto di completamento della ciclovia regionale del Secchia ER13 Rubiera-Lugo)*



*Foto 8 - Vista aerea (Google Maps) con perimetro Ambito DP1 dopo le modifiche al perimetro proposte*

#### 5.4 PROGETTO URBANISTICO

Il progetto parte dunque dalla presa d'atto dell'assetto morfologico e distributivo (nel senso di figura geometrica) del comparto d'intervento, tenendo conto della viabilità esistente e di progetto (Tangenziale Sud di Rubiera), delle servitù, soprattutto la presenza dell'elettrodotto "SE Rubiera-Rubiera Nord n. 155", e delle prescrizioni della Scheda d'Ambito DP1.

L'unico accesso all'area dall'esterno del comparto avviene dalla rotatoria già esistente e predisposta su Via Salvaterra (dovrà essere richiesta autorizzazione alla Provincia di Reggio Emilia).

Infine, sempre con partenza dalla rotatoria, si è previsto un percorso ciclo-pedonale che arrivi ai due lotti edificabili per permettere alle maestranze ed al personale in genere di raggiungere il posto di lavoro con l'uso appunto di biciclette e ai cittadini di raggiungere il verde pubblico

Si è in ogni caso considerata anche l'opportunità di prevedere ulteriori percorsi pedonali e ciclabili sul perimetro del comparto, ma il progetto della ciclovia richiamato al precedente art. 3, punto B, satura abbondantemente questa necessità.



La tipologia edilizia prevista è la classica delle zone industriali e quindi saranno costruiti fabbricati per stabilimenti riservati alla parte produttiva, zone per il deposito delle materie prime e dei prodotti lavorati (eventualmente nel tempo anche con magazzini verticali computerizzati).



*Foto 9 – Panoramica vista da Est*



*Foto 10 – Panoramica vista da Sud-Est*

## 5.5 – VERDE PUBBLICO

Come detto l'area in esame è praticamente priva di piantumazione e l'unica presente è costituita da alcuni arbusti spontanei sul fronte Est del comparto a ridosso del raccordo ferroviario che non rivestono nessun interesse botanico.

Nella nuova conformazione formatasi con la modifica al perimetro di piano si sono inserite nel perimetro stesso alcune querce adulte esistenti che saranno scrupolosamente mantenute; si è scelto di concentrare infatti il verde pubblico all'ingresso da Via Salvaterra nell'area prospiciente i due fabbricati residenziali esistenti.



*Stralcio ingresso da Via per Salvaterra con indicate le querce esistenti*

Tale posizionamento permette che il verde sia facilmente goduto anche dagli utilizzatori della futura pista ciclabile; a maggior servizio ed utilizzo di quanto detto verrà costruito in esso un piccolo fabbricato con servizi igienici, zona per riparo e riposo in caso di maltempo ed eventualmente anche per ristoro.

Il progetto paesaggistico, comprese la scelta delle alberature autoctone, verrà ampiamente rappresentato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

## 5.6 – VIABILITA' VEICOLARE DI ACCESSO E INTERNA AL PIANO

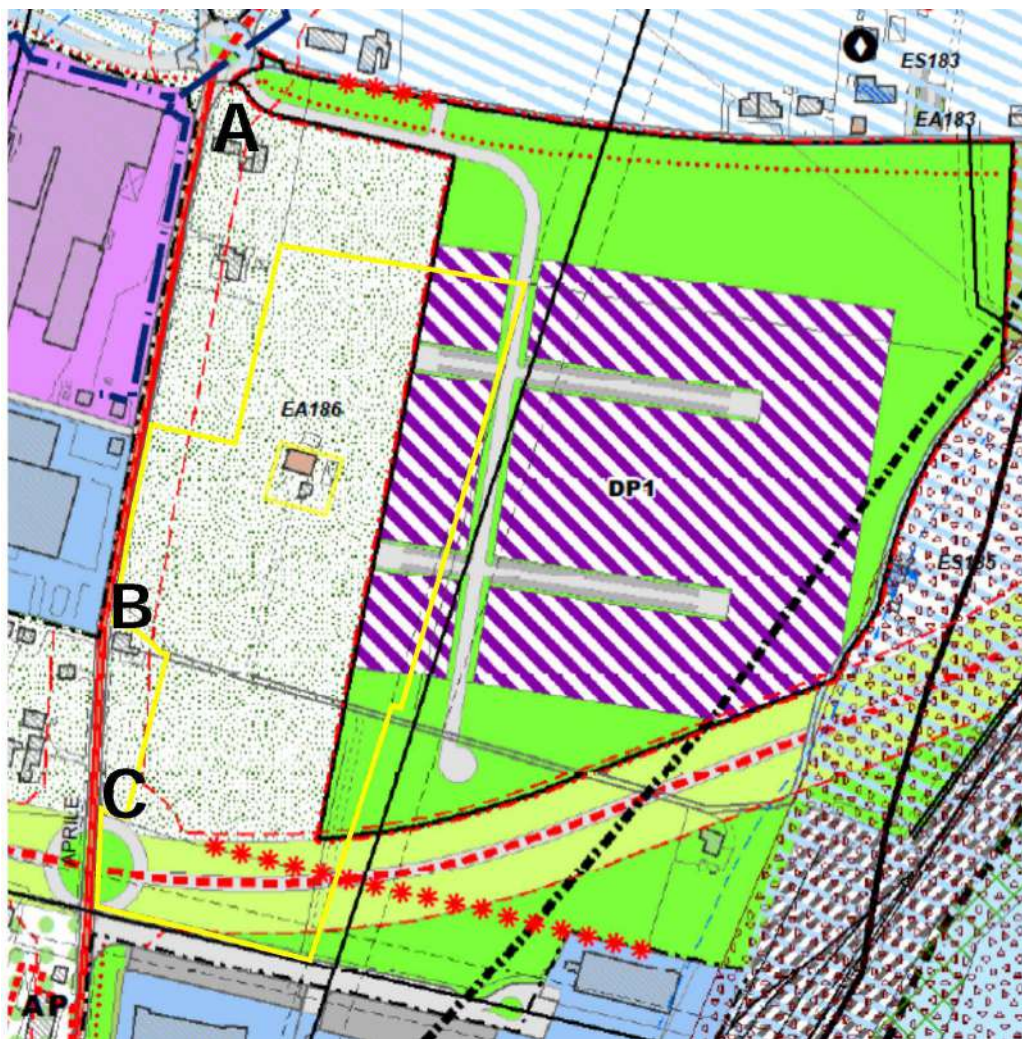
La Scheda d'Ambito precisa che:

*“le soluzioni di accesso viabilistico 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”.*



Da parte delle proprietà e dei progettisti è stato pertanto svolto un attento lavoro di verifica della possibilità di accedere in altro punto di Via Salvaterra; sono state prese in esame due alternative e precisamente:

- ingresso dallo stradello esistente (*punto B nella fig. 5*) con rifacimento dello svincolo su Via Salvaterra e dello stradello stesso. Tale ipotesi non ha potuto avere seguito in quanto non è risultato possibile acquisire il fabbricato esistente (abitazione) proprio a ridosso dell'accesso e, senza la demolizione di questo fabbricato, risulta impraticabile il rifacimento dell'eccesso esistente.



*Fig. 5 –Ipotesi accessi da SP 51 Via Salvaterra*

- ingresso dalla futura rotonda in programma tra la Tangenziale Sud di Rubiera e Via Salvaterra (*punto C nella fig. 5*). Tale soluzione però rendeva necessario l'attraversamento di un terreno agricolo fuori comparto per una superficie di sedime della strada di circa mq 2.000-2.500; oltre ai costi per l'acquisizione dell'area fortemente appeti-



bile e la gravosa divisione in due settori dell'area agricola rimanente (grave handicap per le operazioni colturali) l'elemento che ha determinato l'abbandono dell'ipotesi è l'incertezza temporale con la quale avrà attuazione la realizzazione della Tangenziale (è pur vero che esiste un progetto esecutivo, ma non sono ancora iniziate le operazioni di esproprio).

Ci si è quindi concentrati sullo studio dell'accesso nella zona prevista dal PSC (*Cfr. Fig. 1*); si entra pertanto dalla rotatoria di Via Salvaterra e, con un percorso leggermente sinuoso, si accede al verde pubblico e ai tre lotti edificabili.

Questa soluzione ha comportato una modifica al disegno del PSC e l'inserimento in PUA di ulteriori aree (quelle appunto costituenti il verde pubblico) pur rimanendo una riduzione della ST totale come sopra meglio descritto.

Va infine ricordato che, secondo le dichiarazioni delle Aziende in funzione della loro attività, complessivamente si prevede un traffico di circa 10-15 automezzi pesanti/giorno; anche un raddoppio degli stessi non costituisce certamente un problema di viabilità (si pensi che nell'adiacente Via Corradini il traffico è di diverse centinaia di mezzi pesanti al giorno).

#### **Art. 6 – MONITORAGGIO**

Il monitoraggio degli effetti viene effettuato seguendo il Piano di Monitoraggio del PSC al quale si rimanda.

#### **Art. 7 – CONCLUSIONI**

L'Accordo Operativo tra pubblico e privato di cui il progetto di PUA che abbiamo qui esaminato dà attuazione ad una previsione di sviluppo urbanistico già previsto nel PRG del 2001 poi confermato nel PSC del 2017 (che ha prodotto un'operazione migliorativa nel modificare, riducendoli, alcuni parametri significativi come estensione ed indici edilizi-urbanistici).

Il presente documento di VALSAT ha messo in evidenza la sostenibilità del piano urbanistico presentato analizzando le scelte ulteriormente migliorative che ha compiuto e che, in conclusione, elenchiamo così:

- riduzione di mq 33.251 di ST, superficie territoriale;
- contenimento del numero dei lotti (e quindi delle Aziende insediate) rispetto a quanto possibile;
- disponibilità dei soggetti attuatori, alle condizioni sopra citate, alla riasfaltatura di Via per Salvaterra nel tratto interessato dal progetto regionale della Ciclovia ER13;

- posizionamento del verde pubblico in zona utile ed accessibile anche per i fruitori della citata Ciclovia compresa una struttura per riposo, riparo e ristoro;
- posizionamento di Aziende ad elevato contenimento inquinante (dimostrato e dimostrabile analizzando le sedi operative che già occupano sul territorio comunale).

Per un quadro completo si richiamano, per formare parte integrante del presente documento:

- relazione idraulica;
- relazione sul clima acustico;
- relazione geologica e geotecnica completa di modellazione sismica;
- relazione idraulica relativa alle reti di drenaggio acque meteoriche e nere;
- relazione tecnica descrittiva del progetto di PUA;
- elaborati grafici del PUA.

Rubiera, luglio 2022

I Progettisti  
Bellei geom. GianCarlo  
Ponti arch. Gianluca  
*(Firmato digitalmente)*

All.ta: Scheda d'Ambito DP1  
Elaborati H e K (ipotesi diversa urbanizzazione)



**ALLEGATO H**  
IPOTESI ZONIZZAZIONE  
(Art. 5.2, lett. b – pag.19)

FUORI SCALA



ST totale=mq 177.270 Scheda d'Ambito DP1  
SF totale=mq 125.200  
SC totale=mq 53.181 (30% ST)



ALLEGATO **K**  
IPOTESI PLANIVOLUMETRICO  
(Art. 5.2, lett. b - pag.19)

FUORI SCALA