



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

4° Settore - Territorio e attività economiche

Rubiera, lì 26/07/2021

Alla c.a. della
Giunta del Comune di Rubiera

OGGETTO: PERERE ISTRUTTORIO SULLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PSC (ART. 4 LR 24/2017)

Premesso che la LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" prevede l'obbligo di avviare la procedura di adozione del nuovo strumento urbanistico generale (PUG) entro il 2021;

Che nel periodo transitorio, disciplinato dall'art. 4 della legge, i Comuni hanno la facoltà di dare attuazione alle previsioni del PSC ritenute prioritarie;

Che a tal fine il Comune di Rubiera ha pubblicato un avviso per la presentazione di manifestazioni d'interesse da parte dei privati interessati dai comparti attuativi.

Che la Giunta Comunale (DGC n. 187 del 11/12/2018) ha stabilito i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali il Comune valuta le manifestazioni d'interesse dei privati.

Che il bando, contenente i suddetti criteri è stato pubblicato il 15/12/2018 (prot. n. 17310) e successivamente prorogato fino al 6 agosto 2020, con determinazione n. 162 del 06/05/2020.

Visto che alla scadenza del bando sono arrivate tre manifestazioni d'interesse non pertinenti all'oggetto del bando, che dunque non sono state valutate:

- prot. n. 1754 del 05/02/2019 da Coop NEFESH, comparto AS1 (comparto espressamente escluso dal bando)
- prot. n. 3182 del 01/03/2019 da Coop San Martino, richiesta terreno per edilizia convenzionata;
- prot. n. 10642 del 12/08/2020 da Berselli e altri, richiesta realizzazione pista ciclabile

Visto che alla scadenza del bando sono pervenute cinque manifestazioni d'interesse riguardanti i seguenti comparti attuativi:

- Direttrice Residenziale 3 (DR3) da Aree Residenziali srl, prot. n. 2855 del 25/02/2019
- Direttrice Residenziale 4 (DR4) da proprietari vari, prot. n. 2923 del 26/02/2019
- Ambito di Riqualificazione Residenziale 2 (ARR2) da B. Ghirardini, prot. n. 2924 del 26/02/2019
- Ambito di Riqualificazione Residenziale 1 (ARR1) da Melli Giancarlo e Melli Edo, prot. n. 10200 del 31/07/2020;
- Direttrice Produttiva 1 (DP1) da Pedroni Lauro, prot. n. 10362 del 07/08/2020 (presentata via PEC il 05.08.20)

Dato atto che lo scrivente ufficio ha svolto l'istruttoria tecnica di ogni proposta, valutandone la coerenza rispetto al PSC, agli indirizzi strategici dell'Avviso pubblico (DGC n. 187 del 11/12/2018) e anche rispetto ai risultati di un recente aggiornamento del quadro conoscitivo riguardante il rischio idraulico

Considerato quanto emerso nella suddetta istruttoria, si propone alla Giunta e al Consiglio comunale di



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

4° Settore - Territorio e attività economiche

far proprie le seguenti conclusioni:

- Le proposte DR3 e DR4 non sono accoglibili per il mutato quadro di rischio idraulico del torrente Tresinaro, che impone un ripensamento sui limiti e sulle condizioni di sostenibilità di queste previsioni, da effettuare in sede di PUG;
- La proposta ARR2 non è accoglibile perché non tiene in considerazione il fabbricato storico, elemento essenziale di questo comparto di riqualificazione (che altrimenti non potrebbe dirsi tale). L'attuazione del comparto è inoltre condizionata alla preventiva "realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio e alla conseguente ridefinizione dei confini della Fascia B (di esondazione del torrente Tresinaro ndr)"; ridefinizione da effettuare, verosimilmente, in sede di PUG;
- Le proposte ARR1 e DP1 sono accoglibili, a condizione che il progetto venga approfondito e rivisto in base alle osservazioni che saranno formulate nella delibera indirizzi del Consiglio comunale.

Si allega l'istruttoria tecnica delle cinque proposte al fine di informare le decisioni della Giunta e Consiglio comunale, che dovrà adottare la Deliberazione di indirizzo, "allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione" (art. 4, comma 2, LR 24/2017);

Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani
Responsabile 4° Settore – Territorio e attività economiche
firmato digitalmente



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

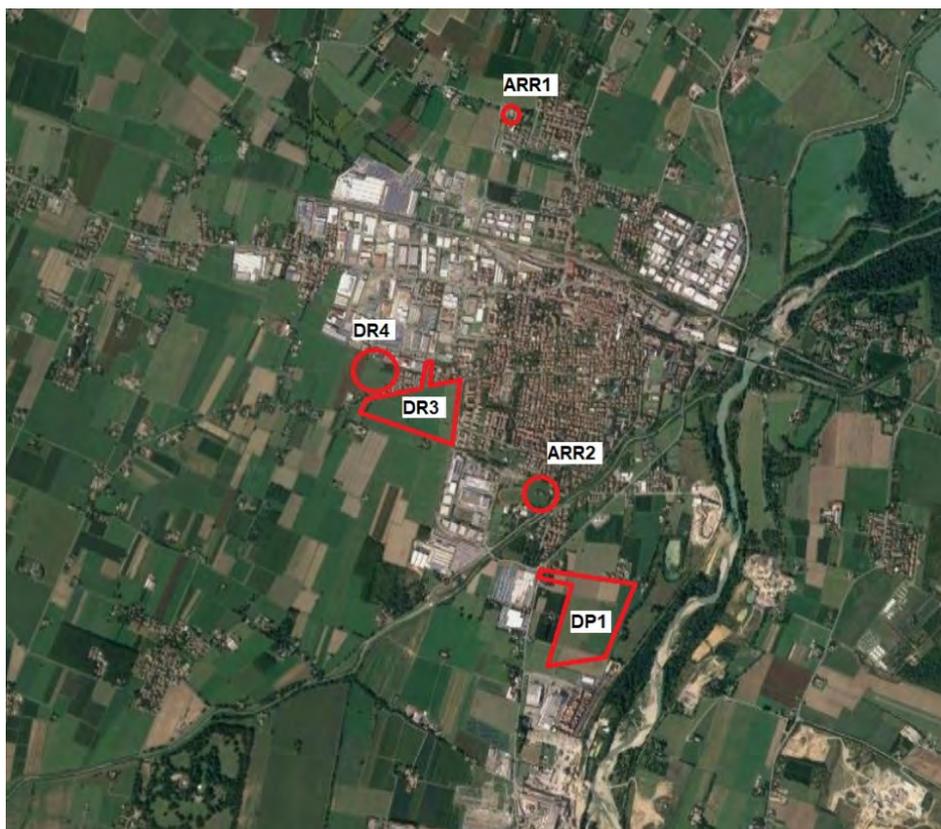
4° Settore - Territorio e attività economiche

Allegato A

OGGETTO: ISTRUTTORIA TECNICA DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PSC (ART. 4 LR 24/2017)

Con la presente istruttoria si valutano le cinque proposte progettuali pervenute:

- Direttrice Residenziale 3 (DR3) da Aree Residenziali srl, prot. n. 2855 del 25/02/2019
- Direttrice Residenziale 4 (DR4) da proprietari vari, prot. n. 2923 del 26/02/2019
- Ambito di Riqualificazione Residenziale 2 (ARR2) da B. Ghirardini, prot. n. 2924 del 26/02/2019
- Ambito di Riqualificazione Residenziale 1 (ARR1) da Melli Giancarlo e Melli Edo, prot. n. 10200 del 31/07/2020;
- Direttrice Produttiva 1 (DP1) da Pedroni Lauro, prot. n. 10362 del 07/08/2020 (presentata via PEC il 05.08.20)



MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO DR3 - ISTRUTTORIA TECNICA

La manifestazione d'interesse in esame, presentata a cura del Geom. Giancarlo Bellei per conto dei proprietari del comparto con prot. n. 2855 del 25/02/2019, si compone dei seguenti elaborati:

- 1 - Istanza
- 2 - Proponenti
- 3 - Relazione Tecnica
- 4 - Cronoprogramma
- 5 - Piano Economico Finanziario
- 6 - Proposta modifica disegno
- 7 - Relazione Ambientale
- 8 - Fideiussione
- 9 - Mappa Catastale A3
- 10 - Visure catastali
- 11 - Rendering vista A
- 12 - Rendering vista B
- 13 - Schema assetto urbanistico

Sintesi delle previsioni del PSC Diretrice Residenziale 3 (DR3)

Con questo comparto di espansione residenziale il Comune, oltre a soddisfare il fabbisogno abitativo, intende anche acquisire il tratto sud della nuova strada di collegamento tra via Puccini e via Caponnetto (c.d. Bretellina).



Sintesi della Proposta progettuale 2019_02_25 p2855

L'intervento prevede la costruzione di edifici residenziali di diverse tipologie e la realizzazione di un parco. Non è previsto l'insediamento di altre funzioni. Le quantità di aree di cessione standard per le opere di urbanizzazione sono rispettate eccetto l'area da destinare a edilizia residenziale sociale che è inferiore alla norma. Anche il numero complessivo di alloggi da insediare supera di poco il tetto massimo stabilito dalla norma.



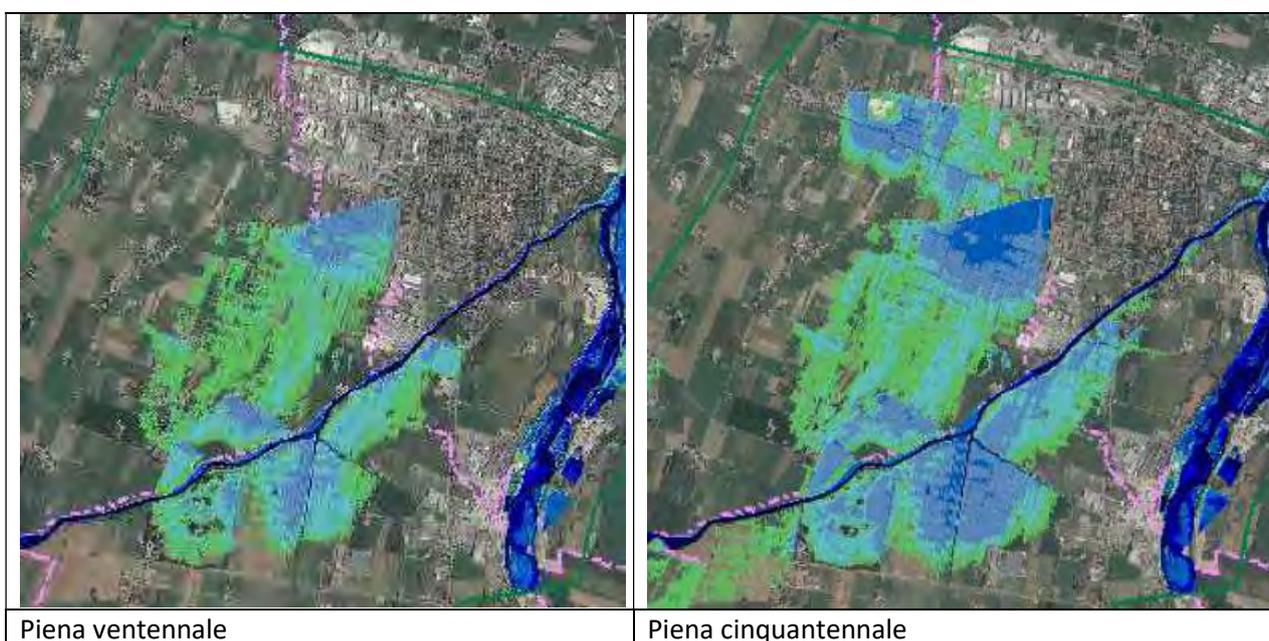
La presente istruttoria valuta la coerenza della proposta progettuale rispetto al PSC (scheda d'ambito DR3), agli indirizzi strategici e ai criteri definiti nell'Avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse (DGC n. 187 del 11/12/2018) e anche rispetto ai risultati di un recente aggiornamento del quadro conoscitivo riguardante il rischio idraulico; risultati che incidono sulle condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche, specialmente nella parte sud del territorio di Rubiera. L'istruttoria dunque è suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. Compatibilità con gli scenari di rischio idraulico del torrente Tresinaro;
2. Coerenza con gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del suddetto bando;
3. Coerenza con i criteri di valutazione descritti nell'articolo 6 del medesimo bando;
4. Conformità del progetto ai parametri urbanistici e alle prescrizioni delle schede norma del PSC.

1. COMPATIBILITÀ CON GLI SCENARI DI RISCHIO IDRAULICO DEL TORRENTE TRESINARO

Per valutare le previsioni insediative nel quadrante sud ovest dell'abitato di Rubiera è importante soffermarsi su un dato emerso di recente a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo alle condizioni di pericolosità e rischio idraulico lungo il torrente Tresinaro. Si tratta di uno studio finanziato dalla Regione Emilia Romagna e sviluppato a cura dell'Autorità di Bacino del Po (trasmesso, nella versione completa, in data 5/11/2020), che è possibile consultare al seguente link: <https://www.comune.rubiera.re.it/entra-in-comune/i-servizi/protezione-civile/studio-delle-condizioni-di-pericolosita-e-rischio-idraulico-lungo-il-torrente-tresinaro/>

Tale studio ha aggiornato la simulazione delle aree di esondazione del torrente Tresinaro rispetto a quelle del PAI – PTCP recepite dal PSC di Rubiera, evidenziando un elevato rischio di allagamento in particolare per il comparto in esame, che ricade interamente in area inondabile per eventi di piena con elevate probabilità di accadimento (piena con tempo di ritorno ventennale e cinquantennale).



Questi risultati, che non erano ancora emersi al momento dell'elaborazione del PSC, impongono un ripensamento dei limiti e delle condizioni per lo sviluppo delle previsioni insediative nel quadrante sud-ovest di Rubiera e in particolare del comparto in esame.

2. COERENZA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI ELENCATI ALL'ARTICOLO 2.6 DEL BANDO	
OBIETTIVI STRATEGICI	PROGETTO
1 RINNOVO DELLA CITTA' ESISTENTE	
2.6.1 Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;	Trattandosi di un comparto di ampliamento, l'intervento non concorre alla riqualificazione della città esistente
2 Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	
2.6.2 Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (ERS e social housing), per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica;	Le norme del PSC (art. 4.5) prevedono <i>“la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali”</i> Il progetto in esame prevede una superficie fondiaria (SF) pari a 38.580 mq, di cui 7.716 mq (corrispondenti al 20%) dovrebbero essere ceduti al Comune per l'ERS. La proposta prevede invece la cessione di 5.172 mq (lotto n. 17), superficie inferiore al suddetto standard. Si precisa inoltre che il proponente si rende disponibile alla realizzazione della Bretellina a proprie spese, solo in alternativa alla cessione delle suddette aree ERS, che verrebbero utilizzate per aumentare l'edificabilità privata, raggiungendo in tal modo i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell'intervento. (cfr Relazione finanziaria)
3 LIMITAZIONE CONSUMO SUOLO	
2.6.3 Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di riqualificazione dell'esistente, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;	Trattandosi di un comparto di espansione, l'intervento comporta consumo di suolo agricolo
4 CITTA' PUBBLICA – SERVIZI	
2.6.4 Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e la risoluzione dei gravissimi problemi di carattere sanitario e sociale legati al traffico della SS9 e l'incentivazione della mobilità dolce;	La proposta non prevede l'insediamento di funzioni pubbliche, eccetto il parco nella porzione ovest del comparto e una piazza pavimentata, sulla quale però non si affacciano edifici. Le possibilità d'integrazione del progetto nel contesto sono limitate dalla presenza di via Paduli e via Ruggerini lungo i confini nord – est del comparto. L'unico elemento di “penetrazione” nel tessuto edilizio circostante, rappresentato dalla propaggine del perimetro di comparto che si estende verso nord, non presenta soluzioni progettuali di rilievo.
5 - 6 ATTIVITA' PRODUTTIVE	

<p>2.6.5 Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive, processi che rappresentano presupposto necessario per il permanere di condizioni di competitività e dell'essenziale apporto che, in termini di valore aggiunto e occupazione, l'attività manifatturiera rappresenta per il benessere locale;</p> <p>2.6.6 Mettere in campo una nuova politica di sviluppo degli insediamenti produttivi non nocivi ed inquinanti che verifichi anche le possibilità insediative di qualità e ad alto valore aggiunto nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata, mirata a salvaguardare i livelli occupazionali, migliorare le prestazioni ambientali ma anche l'immagine urbana dal punto di vista funzionale ed architettonico;</p>	<p>Parametro non applicabile perché riferito esclusivamente alle aree con destinazione produttiva</p>
<p>7 COMMERCIO E ATTRATTIVITA'</p>	
<p>2.6.7 Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il centro storico del capoluogo costituisce il cuore commerciale per gli esercizi al dettaglio di piccole e medie dimensioni da preservare e valorizzare; - eventuali nuovi insediamenti commerciali di medie dimensioni andrebbero localizzati negli ambiti di riqualificazione urbana, migliorando, ove occorra, il sistema di accessibilità e parcheggio pubblico; 	<p>La proposta di progetto non prevede l'insediamento di attività commerciali</p>
<p>8 INFRASTRUTTURE</p>	
<p>2.6.8 Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del P.S.C. vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali, ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile;</p>	<p>La scheda norma del PSC prevede che: <i>“In sede di accordo per l’inserimento in POC dovrà essere prevista la cessione al Comune delle aree investite dalla viabilità di connessione (la c.d. “Bretellina” ndr) anche per le parti esterne al comparto. Detta viabilità di connessione dovrà essere realizzata a cura e spese dei proprietari delle aree del comparto inserite nel PSC o loro aventi causa”</i></p> <p>Come già accennato al punto 2, il proponente si rende disponibile alla cessione delle aree necessarie per la Bretellina, comprese quelle fuori comparto. La realizzazione della strada a spese dell’attuatore è, invece, proposta solo in alternativa alla cessione delle aree destinate all’edilizia residenziale sociale (ERS), che verrebbero utilizzate per aumentare l’edificabilità privata, raggiungendo in tal modo i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell’intervento.</p>
<p>9 MOBILITA' DOLCE</p>	
<p>2.6.9 Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l’intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del progetto di riqualificazione del polo intermodale della stazione di Rubiera;</p>	<p>La proposta contribuisce al miglioramento del sistema della mobilità dolce con nuovi percorsi ciclopedonali che collegherebbero, attraverso il comparto, la zona edificata a sud/est con l'edificato a nord (caserma carabinieri);</p>
<p>10 RETE ECOLOGICA – BENI CULTURALI</p>	

2.6.10 potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali;

La parte sud del comparto è interessata dalla fascia di tutela paesaggistica del cavo Tassarola e fronteggia un fabbricato storico denominato "Cascina Riva". Circostanze che, sebbene citate in relazione, non trovano sviluppo nel disegno di progetto.

3. COERENZA CON I CRITERI DI VALUTAZIONE DESCRITTI NELL'ARTICOLO 6 DEL BANDO	
CRITERI	PROGETTO
1 coerenza con le strategie del PSC	
6.2.1 Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del vigente P.S.C.;	La proposta appare solo parzialmente coerente con gli obiettivi strategici del PSC perché prevede aree di cessione ERS inferiori allo standard minimo e la realizzazione della c.d. Bretellina solo a fronte della rinuncia alla dotazione di ERS. Inoltre la capacità edificatoria deputata alle delocalizzazioni non è sfruttata in tal modo.
2 riqualificazione e margini urbani	
6.2.2 Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;	Trattandosi di un comparto di ampliamento, l'intervento non concorre alla riqualificazione della città esistente, né alla ricomposizione dei margini urbani, che appaiono attualmente ben definiti da via Paduli e via Ruggerini.
3 - 4 dotazioni territoriali	
6.2.3 Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di cogenza, per ogni ambito interessato; 6.2.4 Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del vigente P.S.C.;	Il progetto presenta alcuni elementi di non conformità al PSC: <ul style="list-style-type: none"> - Cessione aree ERS inferiori ai minimi standard - Realizzazione condizionata della c.d. Bretellina - Indice di permeabilità non rispettato - numero di alloggi eccedente il limite massimo (5 alloggi in più) Per una trattazione completa dei parametri urbanistici da scheda norma si rimanda all'ultimo paragrafo
5 mitigazioni ambientali	
6.2.5 Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito del vigente P.S.C.;	Il progetto prevede delle schermature alberate lungo la Bretellina e a metà del comparto per separare la parte edificata dal parco. Vi è anche una schermatura verde di mitigazione sul lato sud del comparto verso il terreno agricolo.
6 ERS	
6.2.6 Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme del vigente PSC	Vedi punto 2 del paragrafo precedente "Obiettivi strategici"
7 atterraggio crediti edilizi	
6.2.7 Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente P.S.C. e dal vigente R.U.E. per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;	La superficie complessiva (SC) che la scheda norma assegna alle operazioni di delocalizzazione e perequazione urbanistica è considerata, nella proposta di progetto, come SC privata, senza però indicare da cosa derivino tali crediti edilizi; crediti che possono essere sfruttati solo previo accordi perequativi con altre proprietà e con il Comune. Il proponente afferma infatti che solo utilizzando tale capacità edificatoria in aggiunta alla quota privata, si raggiungono i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell'intervento. (cfr Relazione finanziaria)
8 dotazioni pubbliche extra	

<p>6.2.8 Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali;</p>	<p>Il proponente si rende disponibile alla cessione delle aree necessarie per la Bretellina che ha nelle proprie disponibilità, comprese quelle fuori comparto. La realizzazione della strada a spese dell'attuatore è, invece, proposta solo in alternativa alla cessione delle aree destinate all'edilizia residenziale sociale (ERS), che verrebbero utilizzate per aumentare l'edificabilità privata, raggiungendo in tal modo i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell'intervento.</p>
<p>9 miglioramento dotazioni esistenti</p>	
<p>6.2.9 Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;</p>	<p>Le dotazioni di verde e parcheggi appaiono prevalentemente a servizio del nuovo comparto: non si prevedono parcheggi pubblici con accesso da via Paduli, posizione che sarebbe utile a sopperire alla carenza di dotazioni della zona residenziale a nord di via Paduli;</p> <p>La proposta contribuisce al miglioramento del sistema della mobilità ciclopedonale, attraverso i nuovi percorsi interni al comparto, la zona edificata a sud/est e l'edificato a nord (caserma carabinieri).</p>
<p>10 fattibilità economica e tempi</p>	
<p>6.2.10 Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimenti alle dotazioni pubbliche;</p>	<p>Nel piano economico il proponente stima costi e ricavi dell'intervento, per mettere in evidenza che si possono raggiungere margini di guadagno, solo sollevando l'attuatore dalla realizzazione della Bretellina e mettendo a profitto anche la capacità edificatoria desinata dal PSC alle operazioni di delocalizzazione e perequazione urbanistica. La realizzazione della nuova strada a spese dell'attuatore è, invece, proposta solo in alternativa alla cessione delle aree destinate all'edilizia residenziale sociale (ERS), che verrebbero utilizzate per aumentare l'edificabilità privata, raggiungendo in tal modo i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell'intervento.</p> <p>In ogni caso, il proponente ribadisce la disponibilità a cedere le aree necessarie per la Bretellina che ha nelle proprie disponibilità, comprese quelle fuori comparto.</p>
<p>11 valorizzazione ambientale e storico-culturale</p>	
<p>6.2.11 Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nell'ambito oggetto della Proposta preliminare;</p>	<p>Lungo in confine sud del comparto insiste un vincolo paesaggistico generato dalla fascia di rispetto del cavo Tassarola, pertanto l'intervento in oggetto è subordinato all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica (vedi anche punto 10 del paragrafo precedente "Obiettivi strategici").</p>
<p>12) Riduzione vulnerabilità</p>	

<p>6.2.12 Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi;</p>	<p>La principale vulnerabilità è rappresentata dal rischio idraulico descritto in premessa.</p> <p>Il progetto prevede <i>“l’adozione dei sistemi più idonei per il superamento delle criticità idrauliche nel rispetto del criterio dell’invarianza idraulica (o udometrica) secondo le modalità definite dall 'Art. 70 delle N.A. del PTCP e del parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 2017 U00 11570 del .26.06.2017 (indicativamente si prevede la realizzazione di una o due vasche di laminazione).”</i></p> <p>Il problema principale è il rischio allagamento di cui al paragrafo 1.</p>
<p>13-15-16 qualità edilizia, energetica, sicurezza</p>	
<p>6.2.13 Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti;</p> <p>6.2.15 Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO2 emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi).</p> <p>6.2.16 Attenzione all' efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma “passiva”, l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti.</p>	<p>Il progetto non entra nel dettaglio delle caratteristiche prestazionali degli edifici, precisando tuttavia che <i>“La progettazione degli edifici dovrà perseguire l' obiettivo della massima qualità architettonica e dell' efficienza energetico-ambientale ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all' intorno edificato e al paesaggio.”</i></p>
<p>14 permeabilità</p>	
<p>6.2.14 Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alle “previsioni” minime previste dal P.S.C. e dal R.U.E. nell'oggetto di intervento;</p>	<p>Il progetto non rispetta l'indice di permeabilità previsto dalla norma, pari al 70% della superficie territoriale (ST) da destinare a verde pubblico o privato. Il proponente lamenta l'incoerenza di tale indice con il pieno sfruttamento della capacità edificatoria assegnata al comparto, sfruttamento altrimenti possibile solo adottando tipologie edilizie a sviluppo verticale di altezza elevata.</p>
<p>17 clima acustico</p>	

<p>6.2.17 Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.</p>	<p>Nella relazione ambientale si precisa che <i>“Le uniche fonti significative di rumore (attuali e prevedibili in futuro) dell'ambito in esame sono dovute al traffico, quindi per la trattazione di dettaglio del Clima acustico sarà redatta apposita relazione previsionale ai sensi della D.G.R. 673/04, ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe II del Piano di classificazione acustica ... che assegna alla zona limiti di 60 dB giorno e 50 dB notte. La fascia situata all'interno di mt 50 della viabilità esistente dovrà rispettare i parametri di cui al art. 7 della Relazione Illustrativa del suddetto Piano. La zona dovrà risultare compatibile con o 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.”</i></p>
<p>18 risparmio idrico e invarianza idraulica</p>	
<p>6.2.18 Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.</p>	<p>Il progetto non entra nel dettaglio dei dispositivi per il risparmio idrico, precisando tuttavia che <i>“La progettazione degli edifici dovrà perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all' intorno edificato e al paesaggio.”</i></p> <p>Il progetto prevede <i>“l'adozione dei sistemi più idonei per il superamento delle criticità idrauliche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica (o udometrica) secondo le modalità definite dall 'Art. 70 delle N.A. del PTCP e del parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 2017 U00 11570 del .26.06.2017 (indicativamente si prevede la realizzazione di una o due vasche di laminazione).”</i></p> <p>In merito al rischio idraulico si veda quanto anticipato in premessa.</p>

Si evidenzia infine che il progetto propone la modifica del perimetro di comparto per trasferire a sud l'area di risulta a ovest del tracciato della Bretellina.

4. VERIFICA DI CONFORMITA' AI PARAMETRI URBANISTICI DEL PSC - scheda norma DR3		
<i>Parametri della scheda norma DR3</i>	<i>Dati di progetto</i>	<i>Esito</i>
ST = 128.600 mq	ST = 136.475 mq Il proponente fornisce un dato di ST maggiore e rapporta ad esso tutti parametri urbanistici che ne sono influenzati (cfr Relazione tecnica)	Non conforme
UT max 0,10 mq/mq	UT max 0,10 mq/mq	conforme
SC max (STxUT) = 12.860 mq di cui SC privata 7.349 mq (57,15%) SC ERS 2.572 mq SC delocalizzazioni 2.939 mq	SC max (STxUT) = 13.647 mq di cui SC privata 10.917 (> 57,15%) SC ERS 2.730 mq SC delocalizzazioni (assorbita nella SC privata)	Non conforme
Numero massimo alloggi = 115 di cui 86 privati/delocaliz (1 all. /120 mq SC) 29 ERS (1 all. /90 mq SC)	Numero alloggi progetto = 121 di cui 91 alloggi privati 30 alloggi ERS	Non conforme
SF (30%ST) = 38.580 mq	SF progetto = 40.942 mq	Non conforme
SF per ERS (20% SF totale) = 7.716 mq	SF per ERS in progetto = 5.172 mq	Non conforme
FUNZIONI AMMESSE residenziale eventuale 20% max di funzioni complementari alla residenza	Esclusivamente residenziale	conforme
Superficie Permeabile (SP) verde priv. + verde pubb. = 70% ST min. SP (13.6475x70%) = 95.533 mq	SP di progetto = 74.400 mq < 95.533 mq	Non conforme
Piantumazione alberi 1 ogni 250 mq di ST Piantumazione arbusti 60ogni ha di ST	rispettato	conforme

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO DR4 - ISTRUTTORIA TECNICA

La manifestazione d'interesse in esame, presentata a cura del Geom. Giancarlo Bellei per conto dei proprietari del comparto con prot. n. 2923 del 26/02/2019, si compone dei seguenti elaborati:

<ol style="list-style-type: none">1 - Istanza2 - Proponenti3 - Atti Notori4 - Documenti d'identità5 - Relazione Tecnica6 - Cronoprogramma7 - Piano Economico Finanziario8 - Relazione Ambientale9 - Deposito cauzionale10 - Tavola Assetto urbanistico DR411 - Catastale con Visure mappali12 - Rendering A13 - Rendering B	
<p>Sintesi delle previsioni del PSC Diretrice Residenziale 4 (DR4)</p> <p>Con questo comparto di espansione residenziale il Comune, oltre a soddisfare il fabbisogno abitativo ed il reperimento di ERS, intende anche migliorare il sistema veicolare del quadrante sud-ovest con la realizzazione del tratto nord della c.d. Bretellina, e integrare le dotazioni pubbliche (aree verdi, pista ciclabile, barriera verde Litokol).</p>	
<p>Sintesi della Proposta progettuale 2019_02_26 p2923</p> <p>L'intervento prevede la costruzione di edifici residenziali di diverse tipologie. Non è previsto l'insediamento di altre funzioni. Le quantità di aree di cessione standard per le opere di urbanizzazione sono rispettate eccetto l'area da destinare a edilizia residenziale sociale che è inferiore alla norma. Non è prevista la realizzazione della c.d. Bretellina, carente di connessione col tessuto edificato residenziale esistente ad est.</p>	

La presente istruttoria prosegue valutando l'aderenza della proposta di progetto agli indirizzi strategici e ai criteri definiti nell'Avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse (DGC n. 187 del 11/12/2018), con le seguenti modalità:

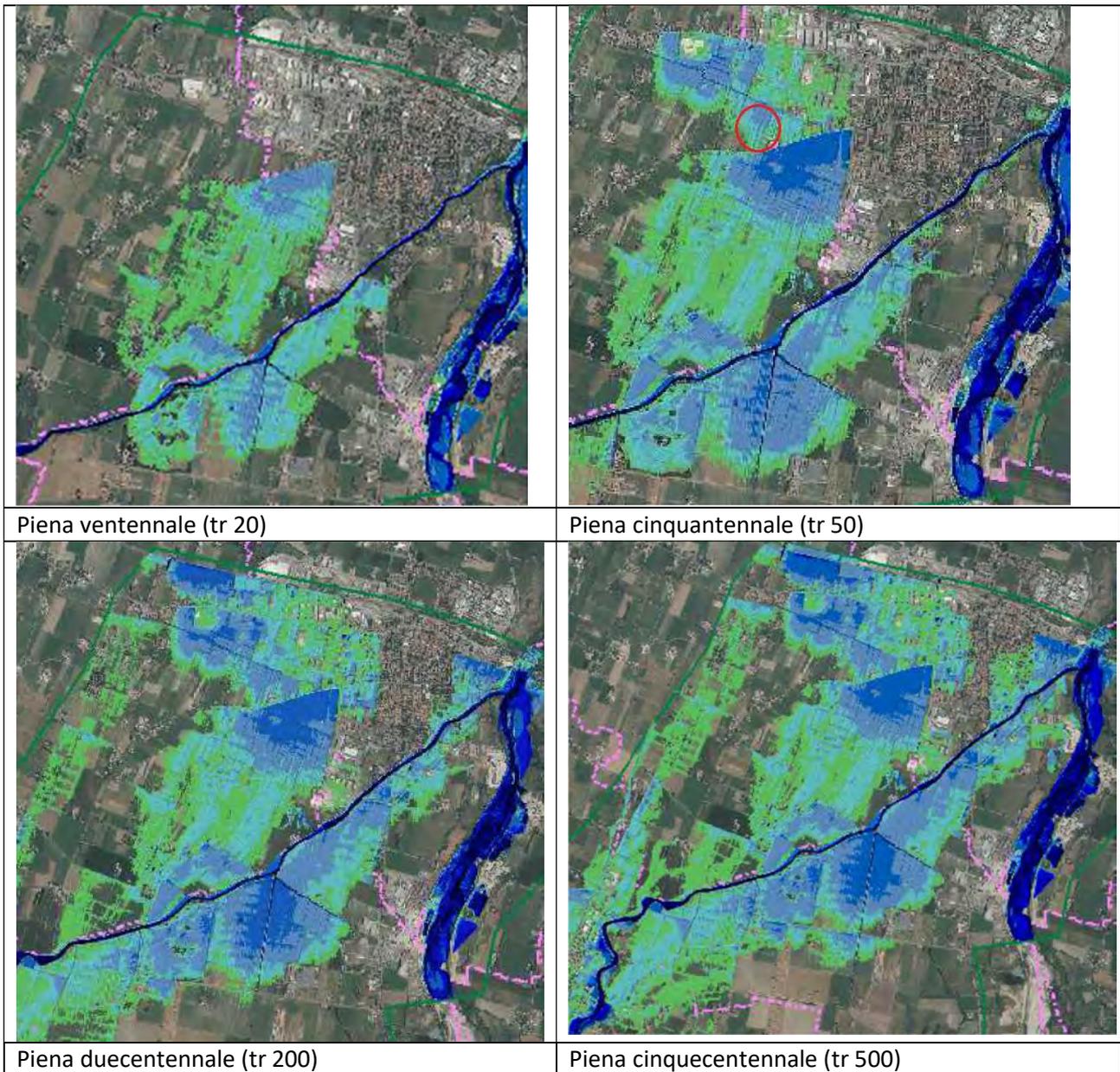
- Nel primo paragrafo si prendono a riferimento gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del suddetto bando;
- Nel secondo paragrafo si prendono a riferimento i criteri di valutazione descritti nell'articolo 6 del medesimo bando.
- Nell'ultimo paragrafo si verifica la conformità del progetto ai parametri urbanistici e alle prescrizioni contenuti nella scheda norma del PSC.

Prima di passare alla trattazione per punti appena descritta, si illustrano sinteticamente i risultati di un aggiornamento del quadro conoscitivo riguardante il rischio idraulico, che incidono sulle condizioni di fattibilità del comparto in esame.

1. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO SUL RISCHIO IDRAULICO

Per valutare le previsioni insediative nella parte sud del territorio di Rubiera è importante soffermarsi su un dato emerso di recente a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo alle condizioni di pericolosità e rischio idraulico lungo il torrente Tresinaro. Si tratta di uno studio finanziato dalla Regione Emilia Romagna e sviluppato a cura dell'Autorità di Bacino del Po (trasmesso, nella versione completa, in data 5/11/2020), che è possibile consultare al seguente link: <https://www.comune.rubiera.re.it/entra-in-comune/i-servizi/protezione-civile/studio-delle-condizioni-di-pericolosita-e-rischio-idraulico-lungo-il-torrente-tresinaro/>

Tale studio ha aggiornato la simulazione delle aree di esondazione del torrente Tresinaro rispetto a quelle del PAI – PTCP recepite dal PSC di Rubiera, evidenziando un elevato rischio di allagamento in particolare per il quadrante sud-ovest del territorio di Rubiera.



Il comparto DR4 ricade interamente in area inondabile (piena con tempo di ritorno cinquantennale). Questi risultati, che non erano ancora emersi al momento dell'elaborazione del PSC, impongono un ripensamento dei limiti e delle condizioni per lo sviluppo delle previsioni insediative in questa parte di territorio.

ADERENZA DEL PROGETTO AGLI OBIETTIVI STRATEGICI - art. 2.6 del Bando (DGC n. 187 del 11/12/2018)	
OBIETTIVI STRATEGICI	PROGETTO
1 - RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTA' ESISTENTE	
2.6.1 Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;	Trattandosi di un ampliamento del territorio urbanizzato a scapito di un'area agricola, l'intervento non concorre alla riqualificazione della città esistente e comporta consumo di suolo.
2 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)	
2.6.2 Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (ERS e social housing), per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica;	<p>Le norme del PSC (art. 4.5) prevedono <i>"la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali"</i></p> <p>Il progetto in esame prevede una superficie fondiaria (SF) pari a 8.268 mq, di cui il 20% (1.654 mq), stando alla norma citata, dovrebbero essere ceduti al Comune per l'ERS.</p> <p>La proposta prevede invece la cessione di una superficie fondiaria di poco inferiore al suddetto standard (mq 1.544 per n. 8 alloggi - lotto n. 1). Il proponente si rende disponibile alla realizzazione il tratto di Bretellina a proprie spese, solo in alternativa alla cessione delle suddette aree ERS, che verrebbero utilizzate per aumentare l'edificabilità privata, raggiungendo in tal modo i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell'intervento (cfr. Piano economico- finanziario).</p> <p>Il progetto non prevede la realizzazione dei fabbricati ERS da parte dell'attuatore.</p>
3) LIMITAZIONE CONSUMO SUOLO	
2.6.3 Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di riqualificazione dell'esistente, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;	Trattandosi di un comparto di espansione, l'intervento comporta consumo di suolo agricolo;
4) CITTA' PUBBLICA E SERVIZI	
2.6.4 Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e la risoluzione dei gravissimi problemi di carattere sanitario e sociale legati al traffico della SS9 e l'incentivazione della mobilità dolce;	<p>La proposta non prevede l'insediamento di funzioni pubbliche a parte il verde e la pista ciclabile lungo la Bretellina.</p> <p>Il disegno del verde, dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclo—pedonali, appare poco integrato con il tessuto residenziale limitrofo realizzato negli anni '60 e dunque particolarmente bisognoso di dotazioni pubbliche.</p>
5) – 6) ATTIVITA' PRODUTTIVE E OCCUPAZIONE	
2.6.5 Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive, ...	Parametro non applicabile perché riferito esclusivamente alle aree con destinazione produttiva
2.6.6 Mettere in campo una nuova politica di sviluppo degli insediamenti produttivi ...	
7) COMMERCIO E ATTRATTIVITA'	
2.6.7 Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello	La proposta di progetto non prevede l'insediamento di attività commerciali

<p>qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il centro storico del capoluogo costituisce il cuore commerciale per gli esercizi al dettaglio di piccole e medie dimensioni da preservare e valorizzare; - eventuali nuovi insediamenti commerciali di medie dimensioni andrebbero localizzati negli ambiti di riqualificazione urbana, migliorando, ove occorra, il sistema di accessibilità e parcheggio pubblico; 	
8) INFRASTRUTTURE	
<p>2.6.8 Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del P.S.C. vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali, ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile;</p>	<p>La scheda norma del PSC prevede: la “Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto” che comprendono anche il tratto nord della c.d. bretellina. Dunque, a differenza del vicino comparto DR3, dove all’attuatore è richiesto di farsi carico anche della realizzazione diretta della nuova strada, qui all’attuatore è richiesta solo la cessione delle aree. Nella proposta, la realizzazione della strada a carico dell’attuatore sarebbe eventualmente possibile a fronte dell’aumento della capacità edificatoria privata e di una contestuale diminuzione della quota ERS (diminuzione necessaria per mantenere invariato il carico urbanistico complessivo). Diversamente, per dare attuazione a questa previsione urbanistica occorrerebbe il concorso di investimenti pubblici (per realizzare il tratto di bretellina di accesso al nuovo insediamento) e privati (per realizzare i fabbricati e le opere di urbanizzazione interne).</p>
9) MOBILITA’ DOLCE	
<p>2.6.9 Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l’intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del progetto di riqualificazione del polo intermodale della stazione di Rubiera;</p>	<p>La proposta progettuale contribuisce al miglioramento del sistema della mobilità dolce con la realizzazione della pista ciclo/pedonale adiacente alla cd Bretellina.</p>
10) RETE ECOLOGICA – BENI CULTURALI	
<p>2.6.10 potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali;</p>	<p>Il comparto è interessato dalla fascia di tutela paesaggistica del cavo Tassarola, nel disegno di progetto non si rilevano particolari accorgimenti riguardanti la valorizzazione del paesaggio.</p>

CRITERI DI VALUTAZIONE - art. 6.2 del Bando (DGC n. 187 del 11/12/2018)	
CRITERI	PROGETTO
1) Coerenza con le strategie del PSC	
<p>6.2.1 Coerenza delle proposte con le invariati strutturali e gli obiettivi strategici del vigente P.S.C.;</p>	<p>La proposta appare solo parzialmente coerente con gli obiettivi strategici del PSC, perché prevede aree di cessione ERS inferiori allo standard minimo e la libera utilizzazione da parte del soggetto attuatore anche della capacità edificatoria deputata alle operazioni di delocalizzazione (882 mq di SC).</p>
2) Riqualificazione esistente e margini urbani	
<p>6.2.2 Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a inse-</p>	<p>Il progetto concorre solo parzialmente alla riqualificazione dei margini urbani, perchè appare scarsamente integrato con il tessuto residenziale limitrofo. Non vi sono, infatti, collegamenti stradali o ciclopedonali che mettano in relazione le nuove dotazioni territoriali previste nel progetto (verde e</p>

diamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;	parcheggi), con il quartiere residenziale a est (ad es. prolungando via Nino Bixio). Inoltre non è previsto l'insediamento di funzioni di servizio alla residenza.
3) - 4) Dotazioni territoriali e parametri urbanistici	
6.2.3 Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di coerenza, per ogni ambito interessato; 6.2.4 Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del vigente P.S.C.;	Il progetto presenta alcuni elementi di non conformità al PSC: <ul style="list-style-type: none"> - Cessione aree ERS inferiori ai minimi standard - Indice di permeabilità non rispettato - Sfruttamento edificabilità aggiuntiva senza titolo Per una trattazione completa dei parametri urbanistici obbligatori si rimanda all'ultimo paragrafo
5) Mitigazioni ambientali da scheda norma	
6.2.5 Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito del vigente P.S.C.;	Il progetto prevede una schermatura verde di mitigazione degli impatti derivanti dall'ambito produttivo sul confine nord, come richiesto dalla scheda norma.
6) Edilizia residenziale sociale (ERS)	
6.2.6 Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme del vigente P.S.C.	Vedi punto 2 del paragrafo precedente "Obiettivi strategici"
7) Atterraggio crediti edilizi	
6.2.7 Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente P.S.C. e dal vigente R.U.E. per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;	La superficie complessiva (SC) che la scheda norma assegna alle operazioni di delocalizzazione e perequazione urbanistica è considerata, nella proposta di progetto, come SC privata, senza però indicare da cosa derivino tali crediti edilizi; crediti che possono essere sfruttati solo previo accordi perequativi con altre proprietà e con il Comune. Il proponente afferma infatti che solo utilizzando tale capacità edificatoria in aggiunta alla quota privata, si raggiungono i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell'intervento. (cfr Piano economico - finanziario)
8) Dotazioni pubbliche extra	
6.2.8 Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali;	Non è prevista la realizzazione di opere/dotazioni fuori comparto
9) Miglioramento dotazioni esistenti	
6.2.9 Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;	La proposta progettuale contribuisce al miglioramento del sistema della mobilità dolce con la realizzazione della pista ciclopedonale adiacente alla cd Bretellina, ma appare scarsamente integrato con il tessuto residenziale limitrofo (cfr precedente punto 2)
10) Grado di fattibilità economica e tempi	
6.2.10 Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimenti alle dotazioni pubbliche;	Il piano economico finanziario presentato prevede alcune deroghe ai parametri urbanistici: <ul style="list-style-type: none"> - Cessione aree ERS inferiori ai minimi standard - Indice di permeabilità non rispettato - Sfruttamento edificabilità aggiuntiva senza titolo Solo in tal modo, infatti, si raggiungerebbero i margini di profitto ritenuti congrui per garantire la fattibilità economica dell'intervento.

	<p>Il suddetto piano economico si limita a stimare entrate e uscite dell'operazione, ma non entra nel merito delle tempistiche, né degli strumenti finanziari a supporto dell'intervento.</p> <p>Inoltre, per accollarsi anche la realizzazione della bretellina (indispensabile per l'accesso al nuovo insediamento) il proponente chiede di poter utilizzare, come capacità edificatoria privata, anche la quota destinata all'edilizia residenziale sociale (ERS).</p>
<p>11) Valorizzazione ambientale e storico-culturale</p>	
<p>6.2.11 Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nell'ambito oggetto della Proposta preliminare;</p>	<p>Su oltre metà del comparto, verso ovest, grava il vincolo paesaggistico del cavo Tassarola; tuttavia, nel disegno di progetto, non si rilevano particolari accorgimenti riguardanti la valorizzazione del paesaggio. In ogni caso l'eventuale intervento dovrà ottenere l'autorizzazione paesaggistica prevista per legge (vedi anche punto 10 del paragrafo precedente "Obiettivi strategici").</p>
<p>12) Riduzione vulnerabilità</p>	
<p>6.2.12 Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi;</p>	<p>La principale vulnerabilità è rappresentata dal rischio idraulico descritto nel primo paragrafo.</p> <p>Il progetto prevede <i>"l'adozione dei sistemi più idonei per il superamento delle criticità idrauliche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica (o udometrica) secondo le modalità definite dall'Art. 70 delle N.A. del PTCP e del parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 2017 U00 11570 del .26.06.2017 (indicativamente si prevede la realizzazione di una o due vasche di laminazione)."</i></p>
<p>13) 15) 16) Qualità edilizia, energetica, sicurezza</p>	
<p>6.2.13 Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti;</p> <p>6.2.15 Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO2 emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi).</p> <p>6.2.16 Attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva</p>	<p>Il progetto non entra nel dettaglio delle caratteristiche prestazionali degli edifici, precisando tuttavia che <i>"La progettazione degli edifici dovrà perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato e al paesaggio."</i></p>

<p>sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti.</p>	
<p>14) Permeabilità</p>	
<p>6.2.14 Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alle "previsioni" minime previste dal P.S.C. e dal R.U.E. nell'oggetto di intervento;</p>	<p>Il progetto non rispetta l'indice di permeabilità previsto dalla norma e anzi chiede esplicitamente di poter superare tale limite, ritenuto inapplicabile.</p>
<p>17) Clima acustico</p>	
<p>6.2.17 Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.</p>	<p>Nella relazione ambientale si precisa che <i>"Le uniche fonti significative di rumore (attuali e prevedibili in futuro) dell'ambito in esame sono dovute alle attività produttive a Nord (comunque di basso impatto) ed al traffico, quindi per la trattazione di dettaglio del Clima acustico sarà redatta apposita relazione previsionale ai sensi della D.G.R. 673/04, ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe II ... del Piano di classificazione acustica ... che assegna alla zona limiti di 60 dB giorno e 50 dB notte. La fascia situata all'interno di mt 50 della viabilità esistente dovrà rispettare i parametri di cui al art. 7 della Relazione Illustrativa del suddetto Piano. La zona dovrà risultare compatibile con o 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."</i></p>
<p>18) Risparmio idrico</p>	
<p>6.2.18 Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolare modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.</p>	<p>Il progetto non entra nel dettaglio dei dispositivi per il risparmio idrico, precisando tuttavia che <i>"La progettazione degli edifici dovrà perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato e al paesaggio."</i></p> <p>Il progetto prevede <i>"l'adozione dei sistemi più idonei per il superamento delle criticità idrauliche nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica (o udometrica) secondo le modalità definite dall'Art. 70 delle N.A. del PTCP e del parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 2017 U00 11570 del .26.06.2017 (indicativamente si prevede la realizzazione di una o due vasche di laminazione)."</i></p>

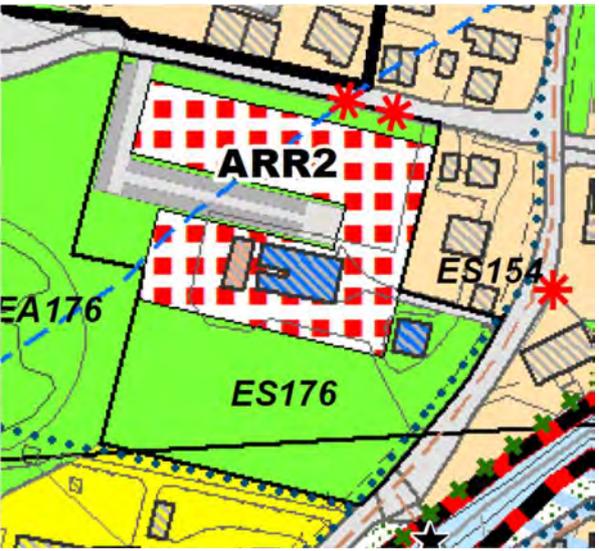
Infine la proposta considera alcuni fabbricati rurali fuori comparto, la cui superficie potrebbe essere delocalizzata all'interno del comparto per aumentarne l'edificabilità.

VERIFICA DI CONFORMITA' AI PARAMETRI URBANISTICI DEL PSC - scheda norma DR4

<i>Parametri della scheda norma</i>	<i>Dati di progetto</i>	<i>Esito</i>
ST = 27.560 mq	ST = 27.560 mq	conforme
UT max 0,14 mq/mq	UT max 0,14 mq/mq	conforme
SC max (27.560 x 0,14) = 3.858 mq ci cui SC privata 2.205 mq SC edilizia sociale (ERS) 551 mq SC aggiuntiva 1.102 mq (882 delocaliz.+ 220 ERS)	SC max (27.560 x 0,14) = 3.858 mq ci cui SC privata 3.138 mq SC edilizia sociale (ERS) 551 mq SC aggiuntiva 220 mq (ERS) Viene considerata privata la edificabilità deputata alle operazioni di delocalizzazione	Non conforme
Numero massimo alloggi = 35 di cui 27 privati/delocaliz (1 all. /120 mq SC) 8 ERS (1 all. /90 mq SC)	Numero massimo alloggi = 35 di cui 27 privati (1 all. /120 mq SC) 8 ERS (1 all. /90 mq SC)	conforme
SF (30%ST) = 8.268 mq.	SF (30%ST) = 8.268 mq.	conforme
SF per ERS (20% SF totale) = 1.653 mq	SF per ERS = 1.544 mq < 20% SF totale	Non conforme
FUNZIONI AMMESSE residenziale eventuale 20% max di funzioni complementari alla residenza	Esclusivamente residenziale	conforme
Superficie Permeabile (SP) verde priv. + verde pubb. = min. 65% ST SP (27.560 x65%) = 17.914 mq	Il dato numerico non è indicato, ma nella relazione si dichiara che il progetto non rispetta l'indice di permeabilità previsto dalla norma e anzi si chiede esplicitamente di poter superare tale limite, ritenuto inapplicabile.	Non conforme
Piantumazione alberi 1 ogni 250 mq di ST Piantumazione arbusti 60ogni ha di ST	rispettato	conforme

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO DR3 - ISTRUTTORIA TECNICA

La manifestazione d'interesse in esame, presentata a cura del Geom. Giancarlo Bellei per conto dei proprietari del comparto, con prot. n. 2924 del 26/02/2019, si compone dei seguenti elaborati:

<p>Elaborati di progetto</p> <ol style="list-style-type: none">1 - Relazione Tecnica2- Schema di assetto urbanistico3- Relazione ambientale4 – Cronoprogramma5 - Piano Economico Finanziario6 – Deposito cauzione7 - Rendering	
<p>Sintesi delle previsioni del PSC - ambito ARR2</p> <p>Ambito edificabile del previgente PRG, intercluso tra Via della Resistenza e la zona sportiva del Capoluogo occupato da edifici rurali dismessi, di cui uno di impianto ottocentesco a corte aperta di valore storico – architettonico, e da un fabbricato degli anni '60 privo di valore da delocalizzare. Per questo ambito si prevede il recupero degli edifici di antico impianto di valore e la realizzazione sia di nuovi edifici residenziali che di aree per verde pubblico per il completamento del sistema dei servizi.</p>	
<p>Sintesi della Proposta progettuale</p> <p>Sviluppo dell'edificato in 4 fabbricati plurifamiliari, per un totale di 12 alloggi. Dotazioni pubbliche: verde pubblico in ampliamento dell'area sportiva Tetrapack.</p>	

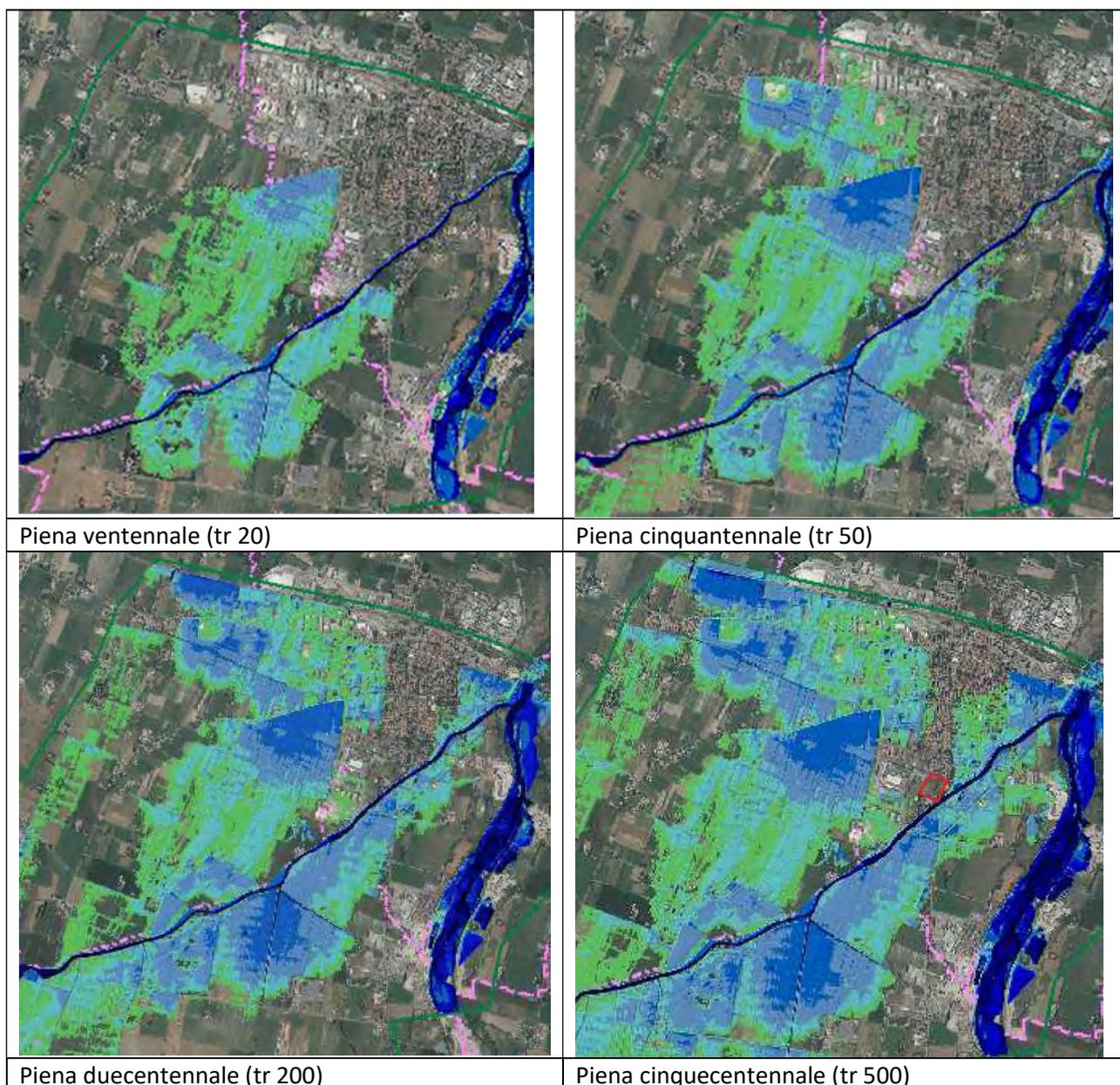
La presente istruttoria valuta la coerenza della proposta progettuale rispetto al PSC (scheda d'ambito ARR2), agli indirizzi strategici e ai criteri definiti nell'Avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse (DGC n. 187 del 11/12/2018) e anche rispetto ai risultati di un recente aggiornamento del quadro conoscitivo riguardante il rischio idraulico; risultati che incidono sulle condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche, specialmente nella parte sud del territorio di Rubiera. L'istruttoria dunque è suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. Compatibilità con gli scenari di rischio idraulico del torrente Tresinaro;
2. Coerenza con gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del suddetto bando;
3. Coerenza con i criteri di valutazione descritti nell'articolo 6 del medesimo bando;
4. Conformità del progetto ai parametri urbanistici e alle prescrizioni delle schede norma del PSC.

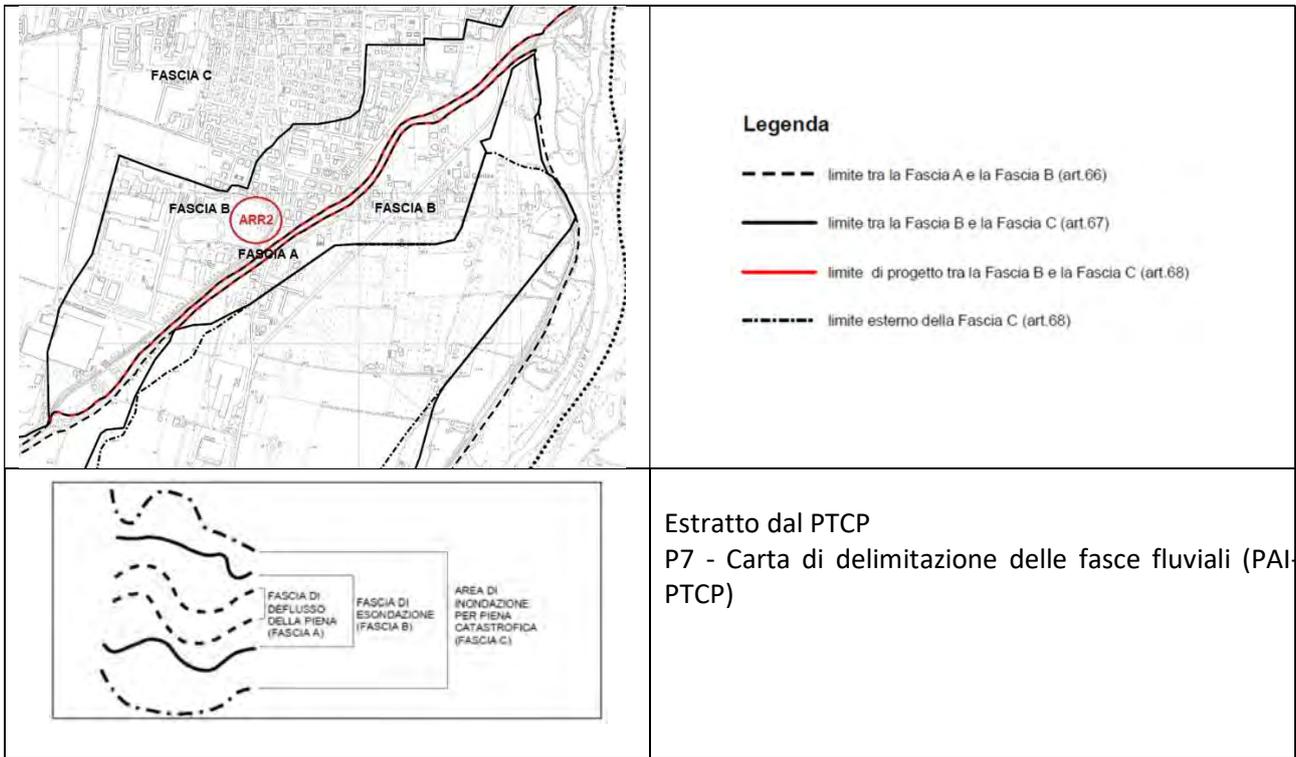
1. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO SUL RISCHIO IDRAULICO

Per valutare le previsioni insediative nella parte sud del territorio di Rubiera è importante soffermarsi su un dato emerso di recente, a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo alle condizioni di pericolosità e rischio idraulico lungo il torrente Tresinaro. Si tratta di uno studio finanziato dalla Regione Emilia Romagna e sviluppato a cura dell'Autorità di Bacino del Po (trasmesso, nella versione completa, in data 5/11/2020), che è possibile consultare al seguente link: <https://www.comune.rubiera.re.it/entra-in-comune/i-servizi/protezione-civile/studio-delle-condizioni-di-pericolosita-e-rischio-idraulico-lungo-il-torrente-tresinaro/>

Tale studio ha aggiornato la simulazione delle aree di esondazione del torrente Tresinaro rispetto a quelle del PAI – PTCP recepite nel PSC di Rubiera (che però sono ancora formalmente in vigore), evidenziando un elevato rischio di allagamento in particolare per il quadrante sud-ovest del territorio di Rubiera.



Le simulazioni evidenziano che il comparto in oggetto non è interessato dalle zone di allagamento (nemmeno dalla piena catastrofica con tempo di ritorno cinquecentennale), malgrado sia ancora formalmente ricompreso nella fascia di esondazione del Tresinaro (fascia B) nei piani territoriali e urbanistici attualmente vigenti: Piano Assetto Idrogeologico (PAI), recepito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), a sua volta recepito nel Piano Strutturale Comunale (PSC)



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

2. Coerenza con gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del bando (DGC n. 187 del 11/12/2018)

1 RIQUALIFICAZIONE CITTA' ESISTENTE	
2.6.1 Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;	Intervento di saturazione di un'area agricola interclusa in zona urbana.
2 Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	
2.6.2 Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (ERS e social housing), per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica;	La normativa d'ambito del PSC non richiede la realizzazione di ERS e la proposta non ne prevede.
3 LIMITAZIONE CONSUMO SUOLO	
2.6.3 Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di riqualificazione dell'esistente, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;	Nella relazione ambientale si afferma che il progetto prevede una superficie fondiaria (SF) inferiore al 30% della superficie totale del compart (ST= 19.199 mq), dunque al di sotto del limite previsti dalla scheda norma del PSC (46% del comparto = 9.000 mq),
4 CITTA' PUBBLICA – SERVIZI	
2.6.4 Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e la risoluzione dei gravissimi problemi di carattere sanitario e sociale legati al traffico della SS9 e l'incentivazione della mobilità dolce;	A parte l'area verde in ampliamento del campo sportivo, la proposta non prevede l'insediamento di funzioni pubbliche, né la creazione di percorsi o spazi pubblici di connessione tra l'area sportiva e la pista ciclabile di via Resistenza. Il disegno della viabilità, dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclopedonali appare funzionale a soddisfare le esigenze dell'intervento residenziale privato. Il progetto non prende in considerazione il fabbricato storico al centro del comparto, che invece potrebbe essere valorizzato con l'insediamento di funzioni di servizio; a tal proposito si osserva che la scheda d'ambito del PSC prevede espressamente "il recupero degli edifici di antico impianto di valore".

5 - 6 ATTIVITA' PRODUTTIVE - OCCUPAZIONE	
2.6.5 Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive, ...;	Parametro non applicabile perché riferito esclusivamente alle aree con destinazione produttiva
2.6.6 Mettere in campo una nuova politica di sviluppo degli insediamenti produttivi non nocivi ...;	
7 COMMERCIO E ATTRATTIVITA'	
2.6.7 Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana, ...	La proposta di progetto non prevede l'insediamento di attività commerciali
8 INFRASTRUTTURE	
2.6.8 Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del P.S.C. vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali, ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile;	Il disegno della viabilità, dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclopeditoni appare funzionale alle esigenze dell'intervento residenziale privato.
9 MOBILITA' DOLCE	
2.6.9 Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del progetto di riqualificazione del polo intermodale della stazione di Rubiera;	La proposta non prevede la creazione di percorsi o spazi pubblici di connessione tra l'area sportiva e la pista ciclabile di via Resistenza.
10 RETE ECOLOGICA – BENI CULTURALI	
2.6.10 potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali;	Il progetto non prende in considerazione il fabbricato storico al centro del comparto, che invece potrebbe essere valorizzato con l'insediamento di funzioni di servizio. A tal proposito si osserva che la scheda d'ambito del PSC prevede espressamente "il recupero degli edifici di antico impianto di valore".

3. Coerenza con i criteri di valutazione descritti nell'articolo 6 del bando

CRITERI	PROGETTO
1. coerenza con strategie	
6.2.1 Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del vigente P.S.C.;	La proposta è conforme al PSC poiché prevede un intervento di saturazione di un'area agricola interclusa in zona urbana e la cessione di 8.000 mq di area verde per l'ampliamento della zona sportiva Tetra pack.
2. riqualificazione esistente e margini urbani	
6.2.2 Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;	Intervento di saturazione di un'area agricola interclusa in zona urbana.
3 – 4. dotazioni territoriali	
6.2.3 Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di coerenza, per ogni ambito interessato;	Il progetto non prende in considerazione il fabbricato storico al centro del comparto, che invece potrebbe essere valorizzato con l'insediamento di funzioni di servizio. A tal proposito si osserva che la scheda d'ambito del PSC prevede espressamente "il recupero degli edifici di antico impianto di valore".
6.2.4 Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del vigente P.S.C.;	
5. mitigazioni ambientali da scheda norma	
6.2.5 Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito del vigente P.S.C.;	La mitigazione del rischio idraulico è l'aspetto più rilevante; la norma d'ambito prevede infatti che "I nuovi interventi urbanizzativi ed edificatori sono subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio e alla conseguente ridefinizione dei confini della fascia B". Vedi anche paragrafo 1
6 ERS	
6.2.6 Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme del vigente P.S.C..	Non previsto nella scheda norma.
7 atterraggio crediti edilizi	
6.2.7 Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente P.S.C. e dal vigente R.U.E. per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;	La normativa d'ambito del PSC non prevede "l'atterraggio" di crediti edilizi.
8 dotazioni pubbliche extra	
6.2.8 Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali;	Non è prevista la realizzazione di opere/dotazioni fuori comparto, è invece prevista la cessione gratuita dell'area verde prescritta dalla norma (8000 mq) in ampliamento del campo sportivo;
9 miglioramento dotazioni esistenti	

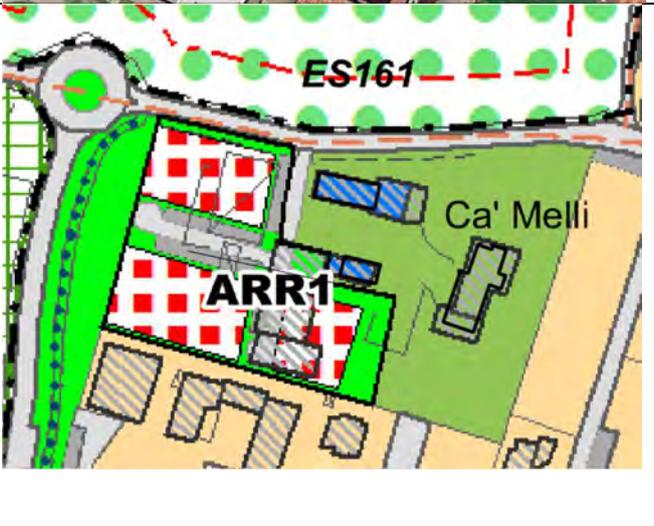
<p>6.2.9 Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;</p>	<p>A parte l'area verde in ampliamento del campo sportivo, la proposta non prevede l'insediamento di funzioni pubbliche, né la creazione di percorsi o spazi pubblici di connessione tra l'area sportiva e la pista ciclabile di via Resistenza. Il disegno della viabilità, dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclopedonali appare funzionale a soddisfare le esigenze dell'intervento residenziale privato. Il progetto non prende in considerazione il fabbricato storico al centro del comparto, che invece potrebbe essere valorizzato con l'insediamento di funzioni di servizio; a tal proposito si osserva che la scheda d'ambito del PSC prevede espressamente "il recupero degli edifici di antico impianto di valore".</p>
<p>10 grado di fattibilità economica e tempi</p>	
<p>6.2.10 Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimenti alle dotazioni pubbliche;</p>	<p>Il conto economico (costi/ricavi) prevede un guadagno di 84.000 euro.</p>
<p>11 valorizzazione amb. e storico-culturale</p>	
<p>6.2.11 Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nell'ambito oggetto della Proposta preliminare;</p>	<p>Il progetto non prende in considerazione il fabbricato storico al centro del comparto, che invece potrebbe essere valorizzato con l'insediamento di funzioni di servizio. A tal proposito si osserva che la scheda d'ambito del PSC prevede espressamente "il recupero degli edifici di antico impianto di valore".</p>
<p>12 riduzione vulnerabilità</p>	
<p>6.2.12 Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi;</p>	<p>Il rischio idraulico è la vulnerabilità più rilevante; la norma d'ambito prevede infatti che "I nuovi interventi urbanizzativi ed edificatori sono subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio e alla conseguente ridefinizione dei confini della fascia B". Vedi anche paragrafo 1</p>
<p>13- 15-16 qualità edilizia, energetica, sicurezza</p>	
<p>6.2.13 Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti;</p> <p>6.2.15 Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. ...</p> <p>6.2.16 Attenzione all' efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. ...</p>	<p>Il progetto non entra nel dettaglio delle caratteristiche prestazionali degli edifici. Tuttavia nella relazione tecnica si afferma che: "La progettazione esecutiva dei nuovi edifici perseguirà l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale ... Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti. 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."</p>
<p>14 permeabilità da norma</p>	

6.2.14 Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alle "previsioni" minime previste dal P.S.C. e dal R.U.E. nell'oggetto di intervento;	L norma d'ambito prevede una superficie minima del 50% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato). Il progetto rispetta questo parametro perché prevede un'area verde pubblica di 8.000 mq ed estesi lotti a verde privato.
17 clima acustico	
6.2.17 Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.	Nella relazione ambientale si afferma che "Le uniche fonti significative di rumore (attuali e prevedibili in futuro) dell'ambito in esame sono dovute al traffico, quindi per la trattazione di dettaglio del Clima acustico sarà redatta apposita relazione previsionale ai sensi della D.G.R. 673/04, ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe II della 1^ Variante in adeguamento al PSC e RUE del Piano di classificazione acustica adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 23.10.2017 che assegna alla zona limiti di 60 dB giorno e 50 dB notte."del rilascio del titolo abilitativo;
18 risparmio idrico	
6.2.18 Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. ...	Nella relazione ambientale si afferma che: "con i progetti d'intervento (sia delle opere di urbanizzazione che dei fabbricati) verranno previste misure per il contenimento dei consumi idrici;"

<i>Parametri della scheda norma DR3</i>	<i>Dati di progetto</i>	<i>Esito</i>
ST = 19.199 mq	ST = 18.008 mq Inferiore alla superficie di comparto perché il lotto degli edifici stortici non è compreso nell'intervento	Non conforme
SC totale max = mq 1.200 di nuova edificazione + recupero degli edifici esistenti	1.200 mq	conforme
numero alloggi max max 12 nuovi alloggi	12 alloggi	conforme
SF max 9.000 mq	9.000 mq	conforme
FUNZIONI AMMESSE (residenziali)	residenziale	conforme
Superficie Permeabile (SP) <i>verde priv. + verde pubb. = 50% ST min</i> <i>(19199x50%=) 9600 mq.</i>	Sicuramente rispettato considerato che viene ceduta una sup verde pari a 8000 mq. quindi all'interno dei lotti dovrà essere garantita una SP > 1600 mq. che non viene indicata ma verrà prescritta nel progetto esecutivo	conforme
Ai fini della riduzione del rischio idraulico, trattandosi di area ricadente in fascia B del PAI, l'ambito potrà essere attuato solo a seguito della realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio e alla conseguente ridefinizione dei confini della Fascia B	Le opere idrauliche per la difesa del territorio e al conseguente ridefinizione dei confini della Fascia B, non sono stati effettuati	Non conforme

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO ARR1 - ISTRUTTORIA TECNICA

La manifestazione d'interesse in esame, presentata dal Geom. Giancarlo Bellei (prot. n. 10200 del 04/08/2020) per conto dei proprietari del terreno, si compone dei seguenti elaborati:

<ol style="list-style-type: none">1 - Istanza2 - Proponenti3 - Relazione Tecnica4 - Cronoprogramma5 - Piano Economico Finanziario6 - Relazione Ambientale7 - Fideiussione8 - Mappa Catastale A39 - Visure catastali10 - Rendering vista A e b11 - Schema assetto urbanistico	
<p>Sintesi delle previsioni del PSC: Ambito edificabile del previgente PRG, localizzato lungo Via Ospitaletto, in un contesto consolidato residenziale, attualmente occupato da edifici ex rurali da demolire (deposito attrezzi agricoli in acciaio e laterizio e stalla con struttura prefabbricata). Realizzazione sia di nuovi edifici residenziali che di aree per verde pubblico per il completamento del sistema dei servizi.</p>	
<p>Proposta progettuale: Sviluppo dell'edificato in 4 fabbricati (case binate o a schiera), per un totale di 13 alloggi. Dotazioni pubbliche: prolungamento della pista ciclabile lungo lato nord del comparto e parcheggi pubblici.</p>	

La presente istruttoria valuta la coerenza della proposta progettuale rispetto al PSC e agli indirizzi strategici e ai criteri definiti nell'Avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse (DGC n. 187 del 11/12/2018) ed è suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. Coerenza con gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del suddetto bando;
2. Coerenza con i criteri di valutazione descritti nell'articolo 6 del medesimo bando;
3. Conformità del progetto ai parametri urbanistici e alle prescrizioni delle schede norma del PSC.

1. Coerenza con gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del bando (DGC n. 187 del 11/12/2018)

OBIETTIVI STRATEGICI	PROGETTO
1) RIQUALIFICAZIONE CITTA' ESISTENTE	
2.6.1 Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;	L'intervento rientra nelle politiche di riqualificazione poiché prevede il riutilizzo a scopo residenziale di un nucleo insediativo agricolo rimasto intercluso in area urbana.
2) Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	
2.6.2 Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (ERS e social housing), per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica;	La normativa d'ambito del PSC non richiede la realizzazione di ERS e la proposta non ne prevede
3) LIMITAZIONE CONSUMO SUOLO	
2.6.3 Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di riqualificazione dell'esistente, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;	Riutilizzo a scopo residenziale di un nucleo insediativo agricolo rimasto intercluso in area urbana; si tratta dunque di suolo già costruito. Si segnala tuttavia, che la superficie fondiaria in progetto occupa quasi il 60% del comparto, lasciando solo aree residuali di limitate dimensioni per il verde pubblico.
4) CITTA' PUBBLICA – SERVIZI	
2.6.4 Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e la risoluzione dei gravissimi problemi di carattere sanitario e sociale legati al traffico della SS9 e l'incentivazione della mobilità dolce;	La proposta non prevede l'insediamento di funzioni pubbliche o di servizio alla residenza, né si integra con la viabilità circostante.
5) – 6) ATTIVITA' PRODUTTIVE - OCCUPAZIONE	
2.6.5 Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive, processi che rappresentano presupposto necessario per il permanere di condizioni di competitività e dell'essenziale apporto che, in termini di valore aggiunto e occupazione, l'attività manifatturiera rappresenta per il benessere locale; 2.6.6 Mettere in campo una nuova politica di sviluppo degli insediamenti produttivi non nocivi ed inquinanti che verifichi anche le possibilità insediative di qualità e ad alto valore aggiunto nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata, mirata a salvaguardare i livelli occupazionali, migliorare le prestazioni ambientali ma anche l'immagine urbana dal punto di vista funzionale ed architettonico;	Parametro non applicabile perché riferito esclusivamente alle aree con destinazione produttiva
7) COMMERCIO E ATTRATTIVITA'	
2.6.7 Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che: - il centro storico del capoluogo costituisce il cuore commerciale per gli esercizi al dettaglio di piccole e medie dimensioni da preservare e valorizzare;	La proposta di progetto non prevede l'insediamento di attività commerciali

<p>- eventuali nuovi insediamenti commerciali di medie dimensioni andrebbero localizzati negli ambiti di riqualificazione urbana, migliorando, ove occorra, il sistema di accessibilità e parcheggio pubblico;</p>	
<p>8) INFRASTRUTTURE</p>	
<p>2.6.8 Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del P.S.C. vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali, ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile;</p>	<p>La proposta prevede la realizzazione di parcheggi e strade a fondo cieco, prevalentemente a servizio dell'intervento residenziale privato.</p>
<p>9) MOBILITA' DOLCE</p>	
<p>1.6.9 Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del progetto di riqualificazione del polo intermodale della stazione di Rubiera;</p>	<p>Il nuovo tratto di ciclabile sul lato nord, interrompendosi in corrispondenza dell'accesso al comparto, appare funzionale all'intervento residenziale privato. Il progetto non valorizza le possibili connessioni ciclopedonali con l'intorno. Nella relazione tecnica si propone la realizzazione della ciclabile anche fuori comparto come compensazione al verde pubblico carente.</p>
<p>10) RETE ECOLOGICA – BENI CULTURALI</p>	
<p>2.6.10 potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali;</p>	<p>L'edificio storico immediatamente a est del comparto non è preso in considerazione dal progetto. Il nuovo tratto di pista ciclabile lungo il lato nord è ricavato dal tombamento di un canale, ciò costituisce un impoverimento dell'ecosistema.</p>

2. CRITERI DI VALUTAZIONE - art. 6.2 del Bando (DGC n. 187 del 11/12/2018)

CRITERI	PROGETTO
1) Coerenza con le strategie	
6.2.1 Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del vigente P.S.C.;	Il progetto appare conforme alla strategia di riqualificazione a scopo residenziale del vecchio nucleo rurale.
2) Riqualificazione esistente e margini urbani	
6.2.2 Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;	Per la sua ubicazione l'intervento appare un completamento del margine urbano delimitato da via Ospitaletto e via Ondina Valla.
3) – 4) dotazioni territoriali	
6.2.3 Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di coerenza, per ogni ambito interessato;	Il progetto non prevede dotazioni pubbliche di particolare interesse. Inoltre l'indice di permeabilità (min. 40% ST) è da verificare. Nella relazione tecnica si propone la realizzazione della ciclabile anche fuori comparto come compensazione al verde pubblico carente. Per la trattazione completa dei parametri urbanistici da scheda norma, si rimanda all'ultimo paragrafo.
6.2.4 Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del vigente P.S.C.;	
5) mitigazioni ambientali da scheda norma	
6.2.5 Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito del vigente P.S.C.;	Nella relazione ambientale si afferma che: "in fase attuativa saranno valutati accorgimenti progettuali che possano favorire il rapido deflusso delle acque meteoriche verso i collettori idrici superficiali più prossimi; sarà applicato il principio dell'invarianza idraulica (udometrica) con l'adozione dei sistemi più idonei per il superamento delle criticità secondo le modalità definite dall'Art. 70 delle N.A. del PTCP;"
6) Edilizia residenziale sociale (ERS)	
6.2.6 Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme del vigente P.S.C..	La normativa d'ambito del PSC non richiede la realizzazione di ERS e la proposta, di conseguenza, non prevede alloggi ERS.
7) Atterraggio crediti edilizi	
6.2.7 Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente P.S.C. e dal vigente R.U.E. per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;	La normativa d'ambito del PSC non prevede "l'atterraggio" di crediti edilizi.
8) Dotazioni pubbliche extra	
6.2.8 Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali;	Nella Relazione tecnica di progetto si manifesta la disponibilità di "perfezionare i percorsi esterni al comparto in alternativa/compenso al verde pubblico" con riferimento al canale sul lato nord del comparto, che dovrebbe ospitare il nuovo tratto di pista ciclabile, anche fuori comparto;
9) Miglioramento dotazioni esistenti	
6.2.9 Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano	Le dotazioni in progetto (strade, verde, parcheggi) appaiono funzionali all'intervento residenziale privato, con scarsa funzionalità per l'intorno (a parte la ciclabile sul lato nord).

nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;	
10) Grado di fattibilità economica e tempi	
6.2.10 Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimenti alle dotazioni pubbliche;	Il conto economico (costi/ricavi) prevede un guadagno di 270.000 euro.
11) Valorizzazione ambientale e storico-culturale	
6.2.11 Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nell'ambito oggetto della Proposta preliminare;	L'edificio storico immediatamente a est del comparto non è preso in considerazione dal progetto. Nella relazione tecnica si afferma che "La progettazione esecutiva dei nuovi edifici perseguirà l'obiettivo della massima qualità architettonica ... ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto al limitrofo edificio di valore e alle aree agricole localizzate a nord del comparto".
12) Riduzione vulnerabilità	
6.2.12 Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi;	Nella relazione tecnica si afferma che l'intervento prevede "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".
13) – 15) – 16) qualità edilizia, energetica, sicurezza	
6.2.13 Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti; 6.2.15 Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. ... 6.2.16 Attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra.	Il progetto non entra nel dettaglio delle caratteristiche prestazionali degli edifici. Tuttavia nella relazione tecnica si afferma che: "La progettazione esecutiva dei nuovi edifici perseguirà l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale ... Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti. 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."
14) Permeabilità	
6.2.14 Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alle "previsioni" minime previste dal P.S.C. e dal R.U.E. nell'oggetto di intervento;	Non è chiaro il rispetto del parametro della permeabilità (min. 40% della ST). Si ipotizza che il progetto non sia conforme a questo parametro, perché nella relazione tecnica si propone la realizzazione della ciclabile, anche fuori comparto, come compensazione per la carenza di verde pubblico.
17) Clima/impatto acustico	
6.2.17 Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.	Nella relazione ambientale si afferma che "Le uniche fonti significative di rumore (attuali e prevedibili in futuro) dell'ambito in esame sono dovute al traffico, quindi per la trattazione di dettaglio del Clima acustico sarà redatta apposita relazione previsionale ai sensi della D.G.R. 673/04, ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe II

	della 1^ Variante in adeguamento al PSC e RUE del Piano di classificazione acustica adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 23.10.2017 che assegna alla zona limiti di 60 dB giorno e 50 dB notte.”
18 Risparmio idrico	
<p>6.2.18 Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.</p>	<p>Nella relazione ambientale si afferma che: “con i progetti d'intervento (sia delle opere di urbanizzazione che dei fabbricati) verranno previste misure per il contenimento dei consumi idrici;”</p>

3. VERIFICA DI CONFORMITA' AI PARAMETRI URBANISTICI DEL PSC - scheda norma ARR1

PSC – scheda ambito	Progetto	Esito
ST = 6.470 mq	ST = 6.470 mq (si rimanda al progetto esecutivo il rilievo preciso)	conforme
UT max 0,25 mq/mq	UT max 0,25 mq/mq	Conforme
SC max (STxUT) =1.617 mq	SC max (STxUT) = 1.617 mq	conforme
numero massimo alloggi = 13 nuovi alloggi	13 alloggi	conforme
SF non indicizzato (da definire in sede negoziale)	SF = 3.800 mq. (58,74% ST)	-
Sp min (superficie permeabile) = 40% della ST, comprensivo di verde pubblico e verde privato (6.470x40%) = mq 2.588	Non è chiaro il rispetto del parametro della permeabilità (min. 40% della ST). Si ipotizza che il progetto non sia conforme a questo parametro, perché nella relazione tecnica si propone la realizzazione della ciclabile, anche fuori comparto, come compensazione per la carenza di verde pubblico.	Da verificare

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO DP1 - ISTRUTTORIA TECNICA

La manifestazione d'interesse in esame, presentata dal Geom. Giancarlo Bellei (prot. n. 10362 del 07/08/2020), per conto di un potenziale soggetto attuatore interessato all'acquisto dei terreni, si compone dei seguenti elaborati:

<ol style="list-style-type: none">1 - Relazione Tecnica2- Schema di assetto urbanistico3- Relazione ambientale4 – Cronoprogramma5 - Piano Economico Finanziario6 – Deposito cauzione7 - Rendering	
<p>Sintesi delle previsioni del PSC Diretrice Produttiva (DP1):</p> <ul style="list-style-type: none">- Delocalizzazioni e/o ampliamenti di attività produttive già insediate- Implementazione verde pubblico- Incremento dotazioni ecologico territoriali area adiacente seccia	
<p>Proposta progettuale 1: Sviluppo dell'edificato su 4 lotti, con parcheggi lungo le strade interne e in particolare in corrispondenza dell'elettrodotto aereo. Accesso dalla rotonda esistente, tra SP 51 e via Salvaterra, come previsto nel PSC</p>	



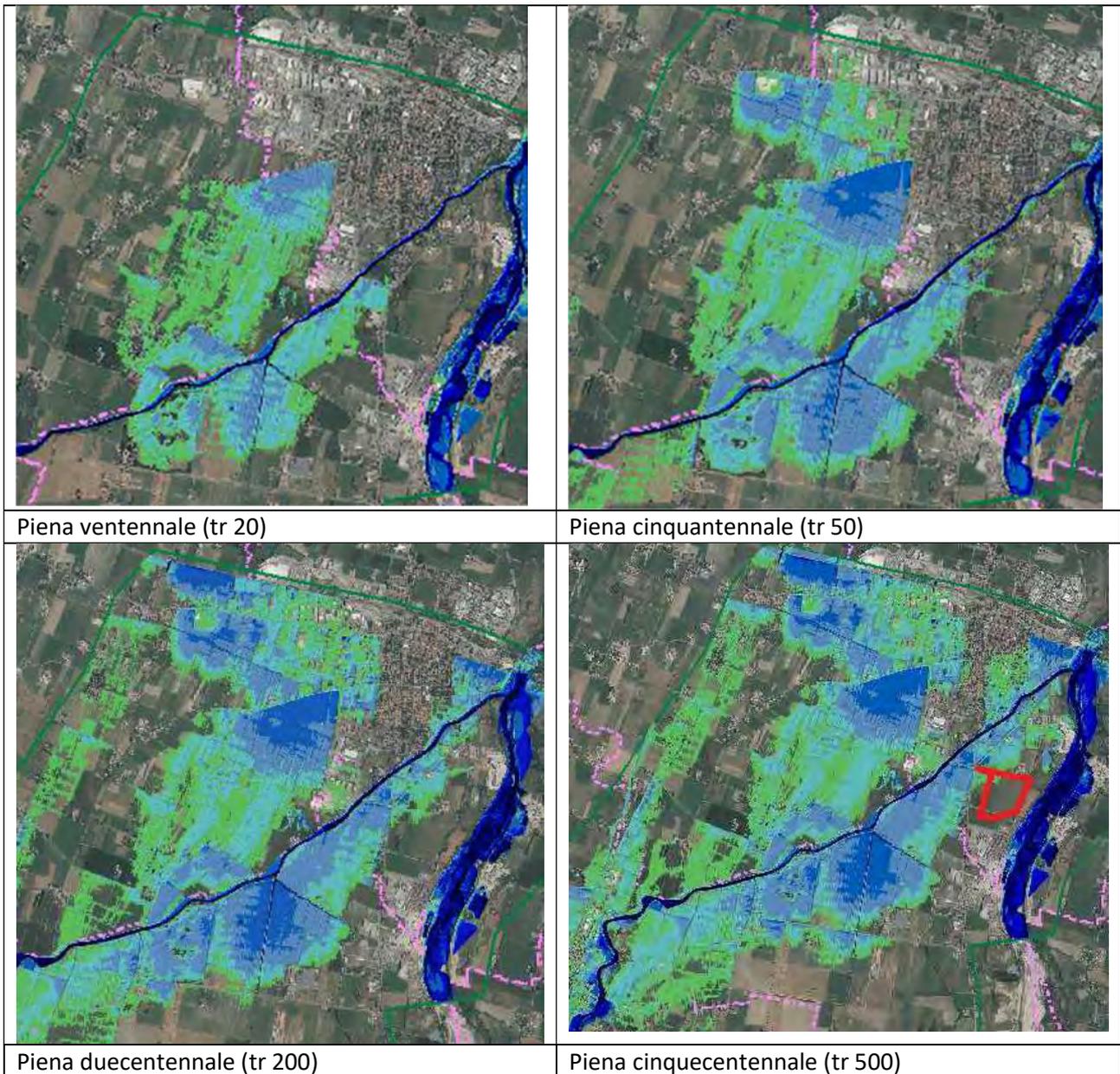
La presente istruttoria valuta la coerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi strategici e ai criteri definiti nell'Avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse (DGC n. 187 del 11/12/2018), ma anche rispetto ai risultati di un recente aggiornamento del quadro conoscitivo riguardante il rischio idraulico, che incidono sulle condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche, specialmente nella parte sud del territorio di Rubiera. Pertanto, l'istruttoria è suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. Compatibilità con gli scenari di rischio idraulico lungo il corso del torrente Tresinaro;
2. Coerenza con gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del suddetto bando;
3. Coerenza con i criteri di valutazione descritti nell'articolo 6 del medesimo bando;
4. Conformità del progetto ai parametri urbanistici e alle prescrizioni delle schede norma del PSC.

1. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO SUL RISCHIO IDRAULICO

Per valutare le previsioni insediative nella parte sud del territorio di Rubiera è importante soffermarsi su un dato emerso di recente a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo alle condizioni di pericolosità e rischio idraulico lungo il torrente Tresinaro. Si tratta di uno studio finanziato dalla Regione Emilia Romagna e sviluppato a cura dell'Autorità di Bacino del Po (trasmesso, nella versione completa, in data 5/11/2020), che è possibile consultare al seguente link: <https://www.comune.rubiera.re.it/entra-in-comune/i-servizi/protezione-civile/studio-delle-condizioni-di-pericolosita-e-rischio-idraulico-lungo-il-torrente-tresinaro/>

Tale studio ha aggiornato la simulazione delle aree di esondazione del torrente Tresinaro rispetto a quelle del PAI – PTCP recepite dal PSC di Rubiera, evidenziando un elevato rischio di allagamento in particolare per il quadrante sud-ovest del territorio di Rubiera.



Si evidenzia che le zone di allagamento lambiscono il comparto nell'angolo nord-ovest, dove è previsto il collegamento con la strada provinciale.

2. Coerenza con gli obiettivi strategici elencati all'articolo 2.6 del bando (DGC n. 187 del 11/12/2018)

OBIETTIVI STRATEGICI	PROGETTO
1) RIQUALIFICAZIONE CITTA' ESISTENTE	
2.6.1 Promuovere la riqualificazione dei tessuti edilizi di scarsa qualità funzionale e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Riqualificazione che dovrà garantire un miglioramento della qualità urbana nel suo complesso, a partire da un adeguato mix funzionale tra residenza e servizi;	La previsione urbanistica, di per sé, è in ampliamento del territorio urbanizzato e dunque comporta consumo di suolo, ma rientra nelle politiche di riqualificazione della città esistente come area deputata al trasferimento di attività produttive ubicate in luoghi incongrui.
2) Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	
2.6.2 Promuovere la sostenibilità sociale, agendo attraverso azioni di sostegno al bene casa (ERS e social housing), per rispondere alle nuove e diversificate domande abitative sociali, nonché attraverso il potenziamento e la qualificazione della città pubblica;	Parametro non pertinente (la proposta riguarda un comparto a destinazione produttiva)
3) LIMITAZIONE CONSUMO SUOLO	
2.6.3 Limitare il consumo di suolo, favorendo politiche di riqualificazione dell'esistente, da attuarsi elevando la qualità dello spazio urbano e il livello di sostenibilità e di efficienza energetica degli edifici;	Vedi il precedente punto 1
4) CITTA' PUBBLICA – SERVIZI	
2.6.4 Qualificare il sistema dei servizi e della città pubblica attraverso azioni di miglioramento della qualità formale, dell'immagine, dell'arredo e della fruibilità degli spazi pubblici in coerenza con le politiche per la moderazione del traffico e la risoluzione dei gravissimi problemi di carattere sanitario e sociale legati al traffico della SS9 e l'incentivazione della mobilità dolce;	Data l'ubicazione isolata del comparto la proposta progettuale non prevede l'insediamento di funzioni pubbliche e le opere di urbanizzazione sono concepite prevalentemente a servizio del comparto, tranne i percorsi ciclopeditoni di cui ai seguenti punti 9 e 10. Nel piano economico-finanziario non viene esplicitata, tra i costi, la realizzazione dei sottopassi ciclopeditoni previsti nella scheda norma, di cui si riporta un estratto: "Il sistema dei percorsi ciclo-peditoni dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi esistenti ed in progetto, anche attraverso la realizzazione di sottopasso ciclopeditono per l'attraversamento della provinciale e della variante sud alla Via Emilia."
5) – 6) ATTIVITA' PRODUTTIVE - OCCUPAZIONE	
2.6.5 Consentire e favorire i processi di ristrutturazione e riconversione del sistema delle attività produttive, processi che rappresentano presupposto necessario per il permanere di condizioni di competitività e dell'essenziale apporto che, in termini di valore aggiunto e occupazione, l'attività manifatturiera rappresenta per il benessere locale;	Il progetto attua l'unica previsione di espansione produttiva del PSC, il cui obiettivo principale è rispondere alle esigenze di spazio delle imprese rubieresi, che si trovano in luoghi inadeguati all'ampliamento o in aree da riqualificare (delocalizzazione). Infatti, l'ubicazione isolata rispetto alle aree residenziali e la buona accessibilità (strada provinciale e futura tangenziale sud), rendono il comparto adatto anche all'insediamento di attività impattanti.
2.6.6 Mettere in campo una nuova politica di sviluppo degli insediamenti produttivi non nocivi ed inquinanti che verifichi anche le possibilità insediative di qualità e ad alto valore aggiunto nel corpo delle aree produttive esistenti per indirizzare verso di esse una azione integrata, mirata a salvaguardare i livelli occupazionali, migliorare le prestazioni ambientali ma anche l'immagine urbana dal punto di vista funzionale ed architettonico;	
7) COMMERCIO E ATTRATTIVITA'	
2.6.7 Assicurare, attraverso la riorganizzazione e il potenziamento della rete di vendita, una migliore attrattività, una più continua animazione ed un più alto livello	La proposta di progetto non prevede l'insediamento di attività commerciali

qualitativo della scena urbana, tenendo conto del fatto che:

- il centro storico del capoluogo costituisce il cuore commerciale per gli esercizi al dettaglio di piccole e medie dimensioni da preservare e valorizzare;

- eventuali nuovi insediamenti commerciali di medie dimensioni andrebbero localizzati negli ambiti di riqualificazione urbana, migliorando, ove occorra, il sistema di accessibilità e parcheggio pubblico;

8) INFRASTRUTTURE

2.6.8 Dare attuazione alle politiche infrastrutturali delineate nel disegno di riassetto del P.S.C. vigente, tenendo conto delle relazioni con i territori contermini e delle politiche dei piani territoriali provinciali, ponendo particolare attenzione al tema della mobilità sostenibile;

La proposta prevede due ipotesi di accesso al comparto dalla strada provinciale 51:

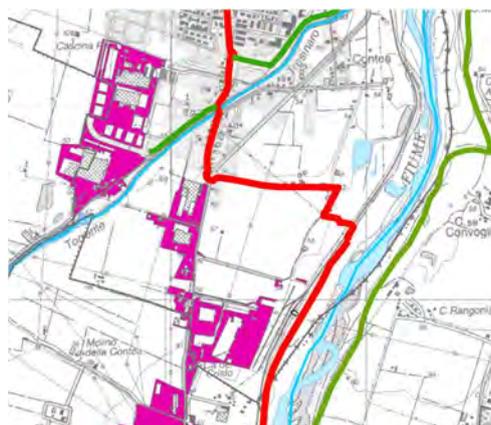
la prima, che ricalca fedelmente le indicazioni del PSC, prevede l'accesso dall'angolo nord-ovest del comparto, su terreni che però risultano a rischio allagamento, secondo il recente studio idraulico del torrente Tresinaro (crf paragrafo 1);

la seconda prevede l'accesso dall'angolo sud-ovest, passando su alcuni terreni fuori comparto per raggiungere la SP 51.

Da valutare anche l'accesso diretto dalla tangenziale sud o dalla rotatoria all'incrocio tra SP51 e tangenziale. Il PSC nella scheda d'ambito chiarisce infatti che "... 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",

9) MOBILITA' DOLCE

2.6.9 Completare e potenziare la rete della mobilità dolce favorendo l'intermodalità ferro – gomma – bicicletta, anche nella prospettiva del progetto di riqualificazione del polo intermodale della stazione di Rubiera;



Ciclovía ER13

I percorsi ciclopedonali in progetto appaiono concepiti prevalentemente in funzione degli spostamenti interni al comparto. A tal proposito si riporta un brano della scheda norma: "Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi esistenti ed in progetto, anche attraverso la realizzazione di sottopasso ciclopedonale per l'attraversamento della provinciale e della variante sud alla Via Emilia."

Da approfondire, dunque, la connessione con la ciclovia regionale ER13, che lambisce il lato nord del comparto e che - poco più a est - deve attraversare anch'essa la tangenziale e la linea ferroviaria (vedi immagini a lato).

A tal proposito nella relazione ambientale si afferma quanto segue: "Il progetto di massima allegato prevede cortine a verde sui fronti Nord (confine con la strada cieca perpendicolare a Via per Salvaterra) e Sud (confine con nuova Tangenziale) all'interno delle quali si posizioneranno i percorsi pedonali di interesse generale e non solo del comparto. Le suddette cortine a verde Nord e Sud saranno collegate tra loro anche sul fronte Est al fine di realizzare un percorso pedonale continuo di circa ml 1.300 di sviluppo (o ml 1.100 nell'ipotesi 2) con possibilità di allungamento a ml 1.800 (1.600) in fase di studio del PUA. L'area di sedime per il completamento della pista ciclabile su Via per Salvaterra rimane invece esterna al perimetro del comparto e il suo



prolungamento da Via A. Corradini verso il centro del paese attraversa proprietà terze; il soggetto attuatore comunque anticipa la propria disponibilità, se richiesto, a trovare accordi con l'Amministrazione per la realizzazione di detta infrastruttura.”

10) RETE ECOLOGICA – BENI CULTURALI

2.6.10 potenziare la rete ecologica e mettere in atto politiche di tutela dei beni culturali;

Come per il punto precedente occorre approfondire la possibile integrazione del progetto con la ciclovia ER13 (dunque con il fiume), ripensando al ruolo del lato nord del comparto in chiave ecologica e fruitiva. Occorre in particolare coordinare le eventuali opere di attraversamento delle grandi infrastrutture (SP51, ferrovia, tangenziale sud) con il progetto della ciclovia ER13 e della stessa tangenziale sud.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE - art. 6.2 del Bando (DGC n. 187 del 11/12/2018)

CRITERI	PROGETTO
1) Coerenza con le strategie	
6.2.1 Coerenza delle proposte con le invarianti strutturali e gli obiettivi strategici del vigente P.S.C.;	Il progetto da attuazione all'obiettivo strategico del PSC riguardante la localizzazione delle attività produttive. Quest'area infatti è il luogo deputato all'ampliamento o al trasferimento delle attività già insediate a Rubiera in luoghi non più adatti al loro sviluppo.
2) Riqualificazione esistente e margini urbani	
6.2.2 Proposte che non accrescano la dispersione insediativa, ma incentivino il processo di riqualificazione, rigenerazione e recupero urbano dei tessuti degradati, dismessi o in via di dismissione con soluzioni localizzative interne al territorio urbanizzato ovvero contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente;	La previsione urbanistica, di per sé, è in ampliamento del territorio urbanizzato e dunque comporta consumo di suolo, ma rientra nelle politiche di riqualificazione della città esistente come area deputata al trasferimento di attività produttive ubicate in luoghi inadeguati.
3) – 4) dotazioni territoriali	
6.2.3 Previsione delle dotazioni territoriali richieste e relativi livelli di coerenza, per ogni ambito interessato;	<p>Il progetto presenta alcuni elementi di non conformità al PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il progetto occupa una superficie territoriale minore rispetto al comparto di PSC - Il rispetto dell'indice di permeabilità (min. 30% ST) è da verificare <p>Per una trattazione completa dei parametri urbanistici da scheda norma si rimanda al quarto ed ultima paragrafo.</p>
6.2.4 Rispetto dei parametri di dimensionamento, delle funzioni insediabili e dei principi progettuali dell'ambito, così come stabiliti nelle Schede Norma di Riferimento Progettuale del vigente P.S.C.;	
5) mitigazioni ambientali da scheda norma	
6.2.5 Proposte coerenti con le indicazioni di mitigazione ambientale per la progettazione edilizia, stabilite per ogni Ambito del vigente P.S.C.;	Il progetto prevede delle fasce verdi di mitigazione perimetrali su tre lati (nord, sud, est). Tali fasce appaiono particolarmente strette e sono da ripensare (specialmente se devono ospitare i percorsi ciclopedonali), in funzione delle connessioni ecologiche e fruibili di cui ai punti 9 e 10 del paragrafo precedente;
6) Edilizia residenziale sociale (ERS)	
6.2.6 Realizzazione di interventi di social housing in conformità alle norme del vigente P.S.C..	Parametro non pertinente (la proposta riguarda un comparto a destinazione produttiva)
7) Atterraggio crediti edilizi	
6.2.7 Disponibilità a farsi carico delle previsioni di atterraggio di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal vigente P.S.C. e dal vigente R.U.E. per delocalizzazioni e perequazione urbanistica;	La proposta progettuale non entra nel dettaglio della provenienza dei crediti edilizi. Occorre tuttavia affrontare l'argomento in sede negoziale, per definire la quota di capacità edificatoria libera e la quota vincolata al trasferimento/ampliamento di attività esistenti (specifico obiettivo di quest'ambito).
8) Dotazioni pubbliche extra	
6.2.8 Disponibilità a contribuire, anche con opere fuori comparto, al miglioramento della qualità urbana e alla implementazione della città pubblica nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e procedurali;	Non è prevista la realizzazione di opere/dotazioni fuori comparto, a parte la dichiarazione di disponibilità riguardante il percorso ciclopedonale (vedi punti 9 e 10 del paragrafo precedente)
9) Miglioramento dotazioni esistenti	

<p>6.2.9 Conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;</p>	<p>Data l'ubicazione isolata del comparto la proposta progettuale non prevede l'insediamento di funzioni pubbliche e le opere di urbanizzazione sono concepite prevalentemente a servizio del comparto, tranne i percorsi ciclopedonali di cui ai punti 9 e 10 del precedente paragrafo.</p>
<p>10) Grado di fattibilità economica e tempi</p>	
<p>6.2.10 Grado di fattibilità delle proposte sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare anche se non esclusivo riferimenti alle dotazioni pubbliche;</p>	<p>La proposta progettuale in esame è stata avanzata da un potenziale soggetto attuatore non proprietario dei terreni: è dunque ancora da verificare la disponibilità dei proprietari all'attuazione o alla vendita del comparto;</p> <p>Nel piano economico-finanziario non viene esplicitata, tra i costi, la realizzazione dei sottopassi ciclopedonali previsti nella scheda norma, di cui si riporta un estratto: "Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere adeguatamente connesso al sistema dei servizi esistenti ed in progetto, anche attraverso la realizzazione di sottopasso ciclopedonale per l'attraversamento della provinciale e della variante sud alla Via Emilia."</p>
<p>11) Valorizzazione ambientale e storico-culturale</p>	
<p>6.2.11 Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nell'ambito oggetto della Proposta preliminare;</p>	<p>Vedi punti 9 e 10 del paragrafo precedente</p>
<p>12) Riduzione vulnerabilità</p>	
<p>6.2.12 Livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischi;</p>	<p>Riguardo all'inquadramento del rischio idraulico legato al torrente Tresinaro si rimanda al primo paragrafo.</p> <p>A tal proposito nella relazione ambientale di progetto si precisa che: "ai fini della riduzione del rischio idraulico, nella porzione d'ambito ricadente in fascia C, il progetto dovrà essere tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche. Gli interventi consentiti non dovranno comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di in vaso e di laminazione dell'area in cui sono inseriti;" e inoltre che "sarà applicato il 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 nel rispetto delle prescrizioni e dei suggerimenti operativi del parere-contributo del Consorzio della Bonifica Centrale Prot. 2017 U0011570 del 16.6.2017;"</p> <p>Riguardo all'elettrodotto che taglia il comparto in direzione nord-sud il progetto prevede quanto segue: "L'area è attraversata in senso Nord-Sud dall'elettrodotto a 132 KV n. 155 "SE Rubiera-Rubiera Nord" di Terna Rete Italia. La DPA prevista è pari a ml 18 per lato rispetto all'asse dei tralicci (uno solo insiste sull'area all'interno dell'Ambito DP1). Nello schema urbanistico allegato si è scelto di posizionare sotto l'elettrodotto buona parte dei parcheggi e della viabilità al fine di allontanare dallo stesso la costruzione dei fabbricati e tenerli ben oltre le distanze di sicurezza di cui sopra."</p>

13) – 15) – 16) qualità edilizia, energetica, sicurezza	
<p>6.2.13 Livelli di qualità edilizia degli immobili, prestazioni energetiche, livelli di sicurezza garantiti;</p> <p>6.2.15 Attenzione a livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti. La qualità è anche frutto dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dagli insediamenti, siano essi residenziali o produttivi. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO2 emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea (meccanismo compensativo che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi).</p> <p>6.2.16 Attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dell'emissione di gas-serra. Sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma "passiva", l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell'efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle proposte che perseguono l'utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all'intero ciclo di vita dell'edificio, degli impianti e dei suoi componenti.</p>	<p>Il progetto non entra nel dettaglio delle caratteristiche prestazionali degli edifici;</p>
14) Permeabilità	
<p>6.2.14 Attenzione alla permeabilità dei suoli. Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le proposte che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alle "previsioni" minime previste dal P.S.C. e dal R.U.E. nell'oggetto di intervento;</p>	<p>Nella relazione tecnica si dichiara il rispetto del parametro della permeabilità (min. 30% della ST), senza però fornire il dato numerico, né la sua corrispondenza con l'elaborato grafico.</p>
17) Clima/impatto acustico	
<p>6.2.17 Perseguimento di livelli minimi di inquinamento acustico. Saranno valorizzati gli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongano misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.</p>	<p>Nella relazione ambientale si afferma quanto segue: "Per la trattazione di dettaglio del Clima acustico sarà redatta apposita relazione previsionale ai sensi della D.G.R. 673/04, ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe V della 1^ Variante in adeguamento al PSC e RUE del Piano di classificazione acustica adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 23.10.2017."</p>
18 Risparmio idrico	
<p>6.2.18 Predisposizione di idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente proposte che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolar modo, nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell'invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico</p>	<p>Nella relazione ambientale si afferma che: "con i progetti d'intervento (sia delle opere di urbanizzazione che dei fabbricati) verranno previste misure per il contenimento dei consumi idrici;"</p>

ricevente rispetto alla situazione antecedente l'intervento, sia attraverso la progettazione dell'assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.

4. VERIFICA DI CONFORMITA' AI PARAMETRI URBANISTICI DEL PSC - scheda norma DP1

ST = 177.270 mq	Le due ipotesi di progetto prevedono entrambe una riduzione della ST complessiva (150.000 mq o 156.000 mq). Uno dei proprietari (mapp 103-15-106) non è interessato all'attuazione delle previsioni urbanistiche, ma potrebbe cedere le aree strettamente necessarie a garantire l'eventuale accessibilità al comparto;	Non conforme
UT 0,30 mq/mq	UT 0,30 mq/mq	conforme
SC max (ST x UT) = 177.270 x 0,30 = 53.181 mq	SC max (STxUT) = 46800-45000 mq (in proporzione alla ST proposta in riduzione)	conforme
SF (non indicizzata)	91.400 mq (51,56% rispetto ST da scheda, 60% circa rispetto alla ST proposta in riduzione)	conforme
FUNZIONI AMMESSE (artigianali, industriali, logistica e connesse x ampliamento e/o delocalizzazione)	industriali, artigianali logistica di aziende locali	conforme
Superficie Permeabile SP (verde privato + verde pubblico) 30% ST min (177,270 x 30 % =) 53.181 mq	Nella relazione tecnica si dichiara il rispetto del parametro della permeabilità (min. 30% della ST), senza però fornire il dato numerico, né la sua corrispondenza con l'elaborato grafico.	Da verificare