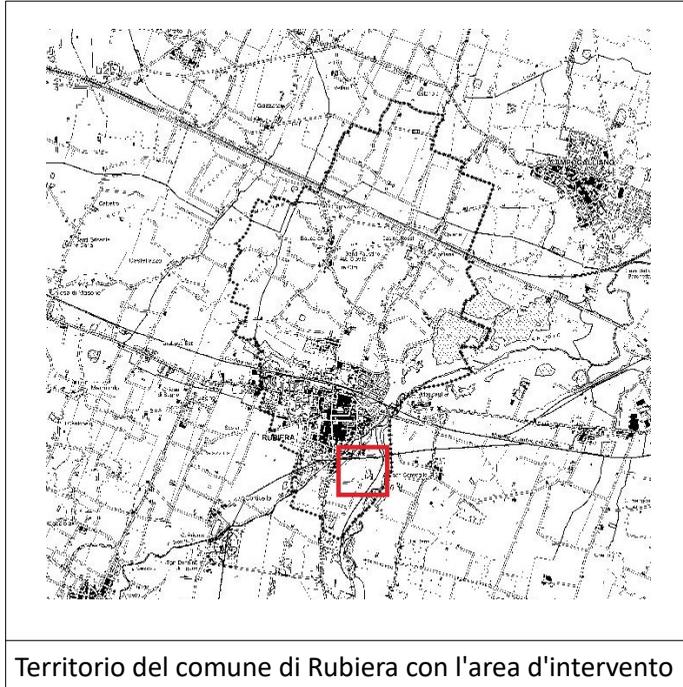
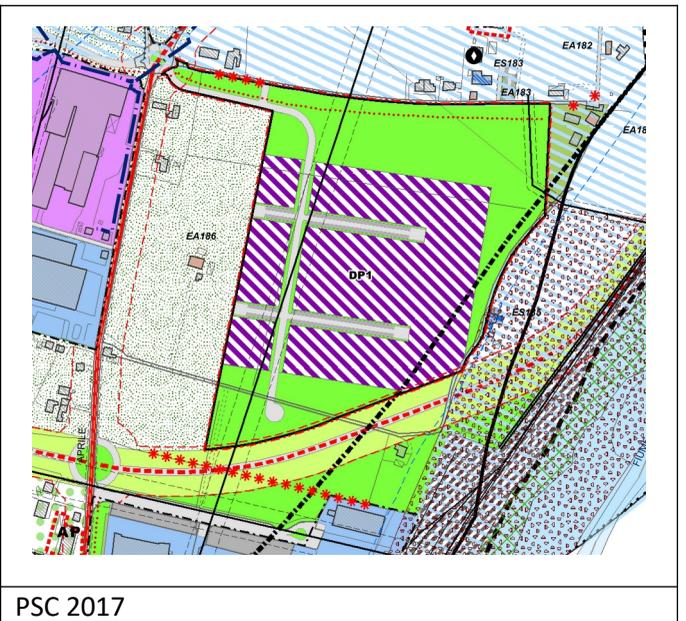
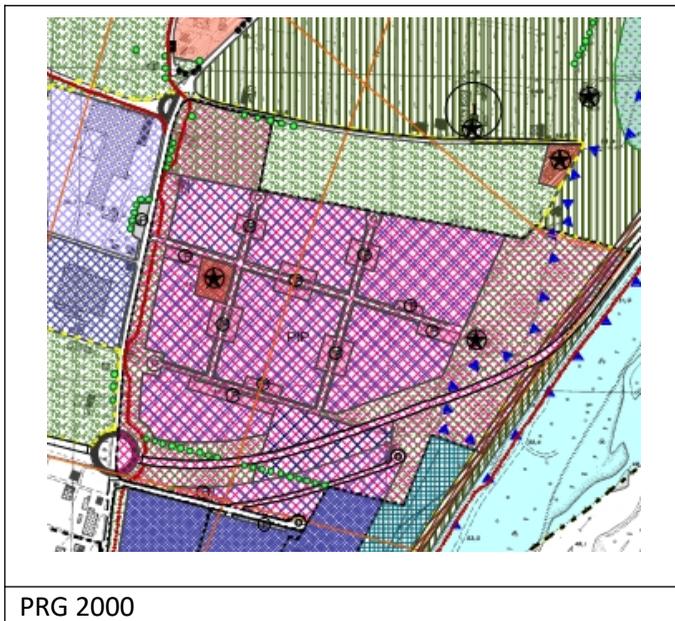


**COMPARTO PRODUTTIVO DP1 (LOCALITÀ "CÀ DEL CRISTO")
ISTRUTTORIA TECNICA**

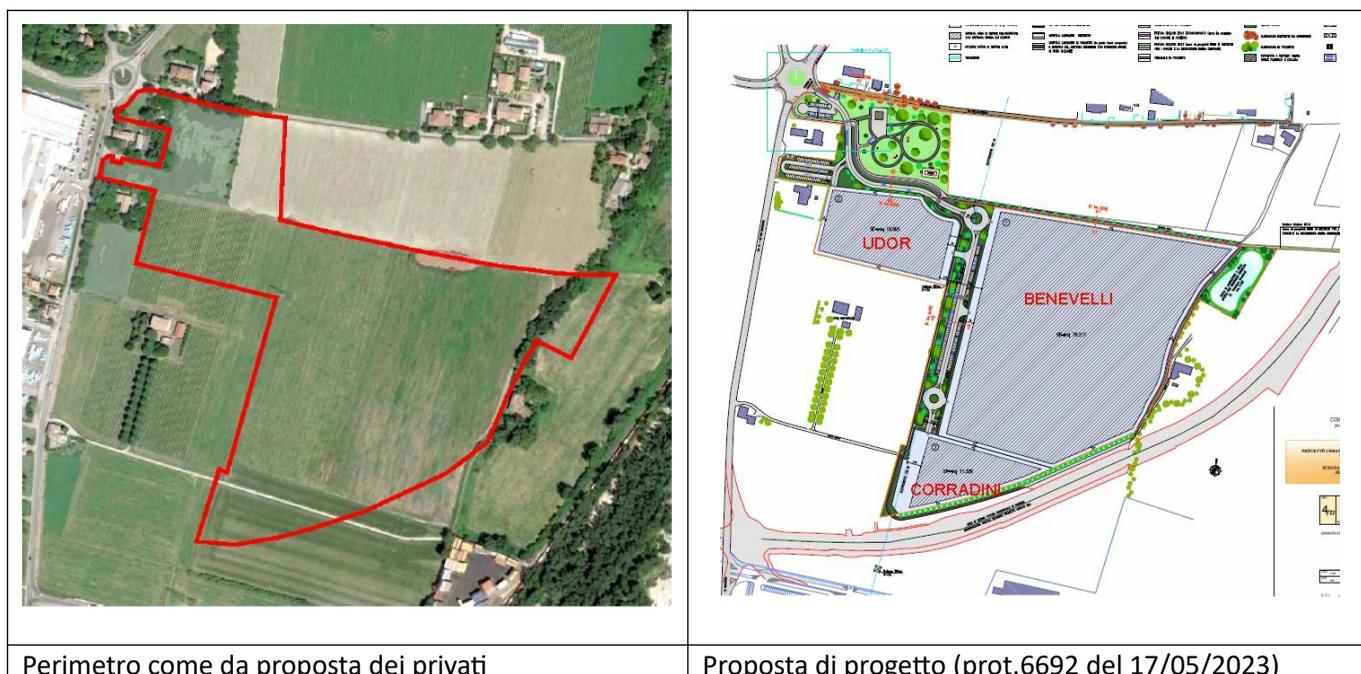


La previsione di espansione urbana a scopo produttivo in località "Cà del Cristo" è presente nella pianificazione del Comune di Rubiera sin dal PRG del 2000 (approvato con DGP n. 317 del 27/11/2001) ed è legata al progetto della Tangenziale sud di Rubiera (il cui tracciato corre lungo il lato sud del comparto e si connette con la SP 51 tramite una nuova rotatoria), che dovrebbe garantir un'ottima accessibilità al nuovo insediamento; tale previsione è stata confermata nel PSC (approvato con DCC n.52 del 23 ottobre 2017), con lo specifico obiettivo di rispondere alle esigenze di delocalizzazione e ampliamento delle imprese già insediate nel territorio comunale, ma fino ad ora è rimasta inattuata.



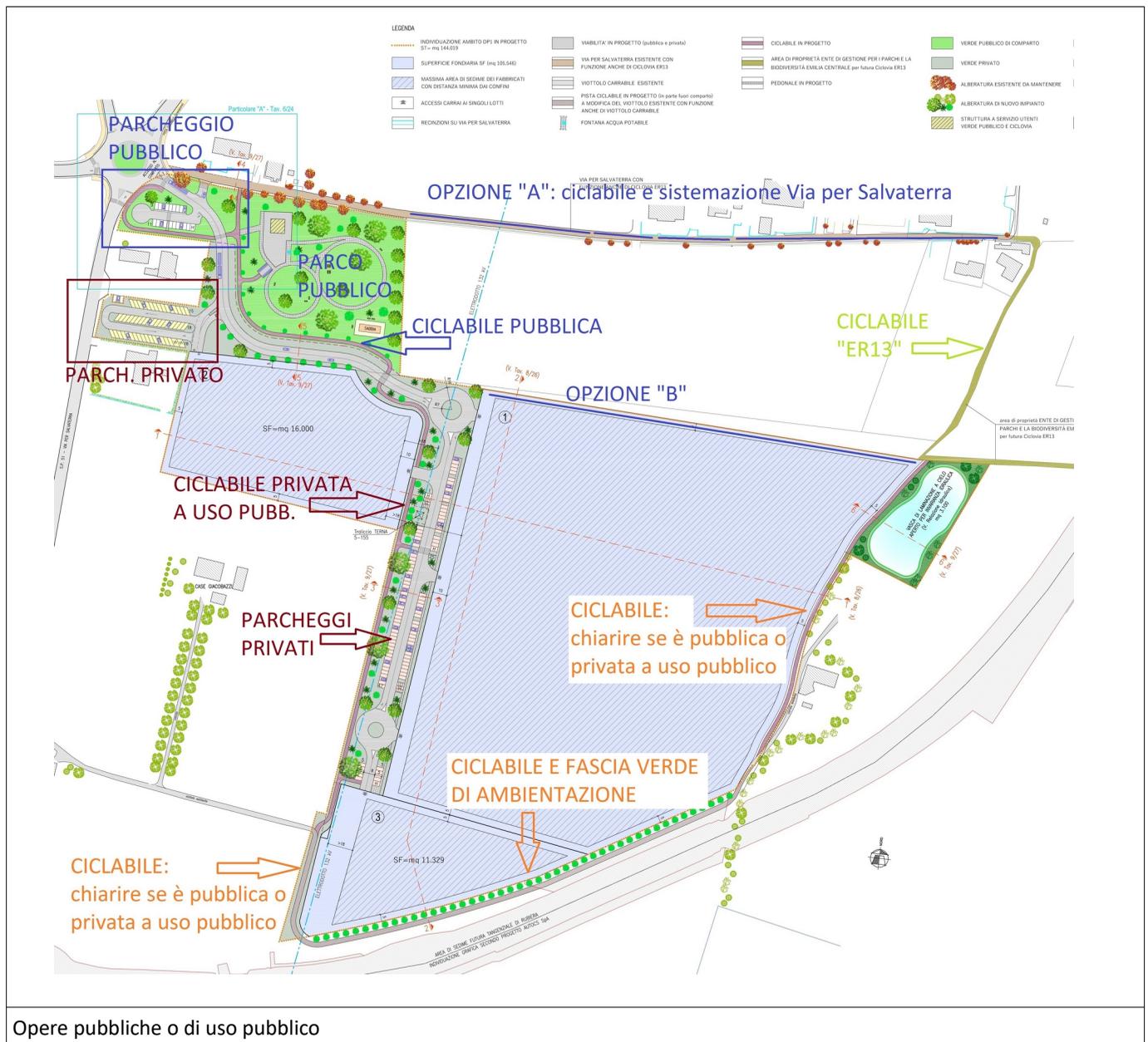
La vigente Legge Regionale 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, introduce un nuovo strumento di pianificazione in sostituzione del PSC: il Piano Urbanistico Generale (PUG). Ai sensi dall’art. 4 della LR 24/2017, nelle more dell’approvazione del nuovo PUG, i Comuni hanno la facoltà di dare attuazione alle previsioni del PSC non ancora attuate e ritenute prioritarie. Il Comune di Rubiera ha svolto tale procedura raccogliendo le manifestazioni d’interesse dei proprietari e individuando, tra l’altro, il comparto DP1 come previsione di PSC da attuare in via prioritaria (DCC n. 41 del 28/09/2021). I proprietari del comparto DP1, hanno presentato una proposta di accordo operativo (prot. n. 18130 del 31/12/2021), che è stata discussa e perfezionata, al fine di contemperare gli interessi pubblici e privati, fino alla versione assunta agli atti con prot. n. 6692 e seguenti del 17/05/2023. La proposta prevede l’insediamento di tre unità locali di altrettante imprese già operanti nel territorio di Rubiera:

- E-COMER srl (ex BENEVELLI srl) che produce motori e macchine elettriche;
- GZ srl costituisce il braccio immobiliare di UDOR SpA, che produce pompe per l’agricoltura;
- PERLA VERDE srl, società collegata alla Calcestruzzi Corradini SpA, che si occupa di attività estrattiva e movimentazione terre.



Oltre alle opere private a servizio degli stabilimenti produttivi (nuova strada di accesso, parcheggi pertinenziali, servizi a rete, mitigazioni ambientali), il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

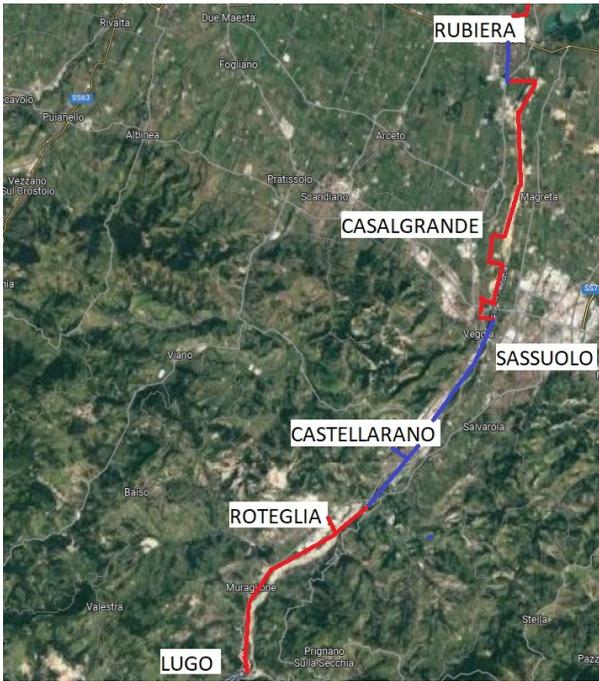
- collegamento alla pista ciclabile regionale ER13;
- realizzazione di un’area verde pubblica all’ingresso del comparto, con relativo parcheggio pubblico, a servizio dei fruitori della ciclovie e dei lavoratori del comparto;
- pista ciclabile lungo il perimetro del comparto (lati est, sud e ovest).



Opere pubbliche o di uso pubblico

Il tratto di ciclabile di collegamento con la ER13 è particolarmente importante poiché garantisce l'accessibilità al centro abitato di Rubiera e alla stazione ferroviaria (requisito fondamentale per le piste ciclabili della rete EuroVelo). A tal proposito il progetto in esame presenta due soluzioni alternative:

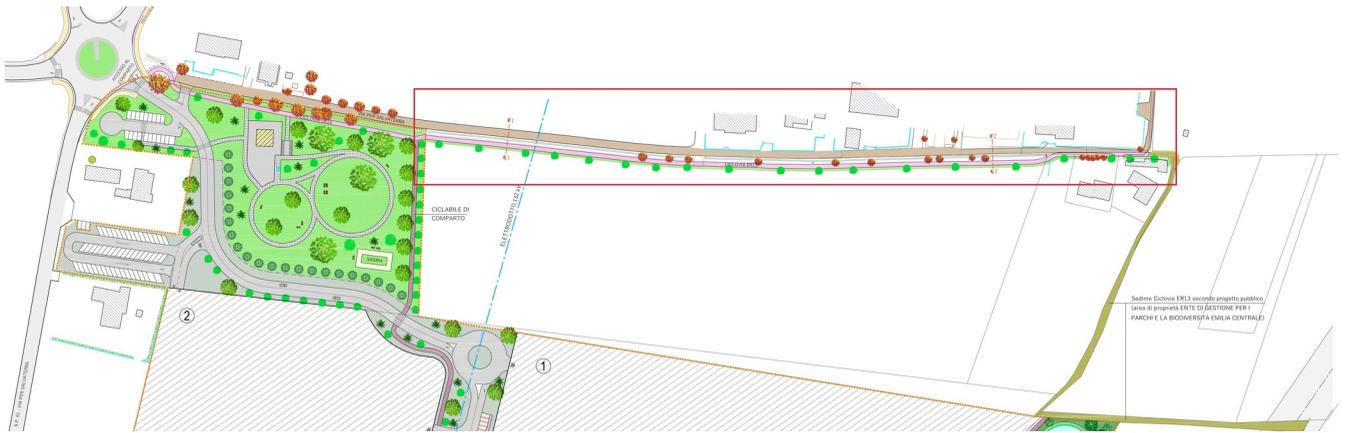
- lungo via per Salvaterra (strada vicinale a fondo cieco, utilizzata solo dai residenti), realizzando al contempo la sistemazione del manto stradale. Questa ipotesi è subordinata alla contrattazione con i proprietari frontisti per la cessione della strada in cambio della sistemazione e futura manutenzione della carreggiata stessa. La pista ciclabile potrebbe essere realizzata sulla carreggiata esistente, dato lo scarso traffico veicolare. Gli alberi esistenti sarebbero conservati e la piantumazione di progetto dovrebbe incrementare l'ombreggiatura sul tratto stradale.
- lungo il lato nord del comparto su area di cessione in fregio alla fascia verde di ambientazione che circonda l'intero perimetro del comparto; il progetto prevede piccole alberature adiacenti a questo tratto di pista ciclabile. Si chiede di incrementare la piantumazione per ombreggiare il percorso ciclo-pedonale per creare una schermatura maggiore tra il comparto ed il territorio agricolo circostante.



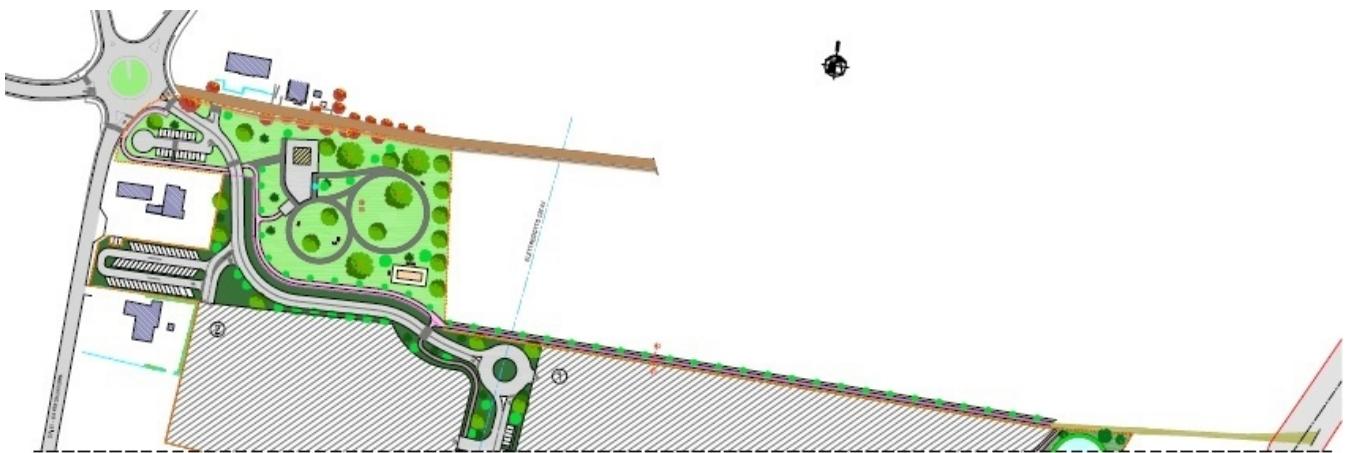
Ciclovía ER13



Collegamento ER13 - Rubiera

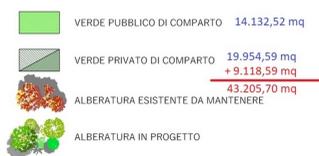


Proposta di progetto A con ciclabile lungo via per Salvaterra

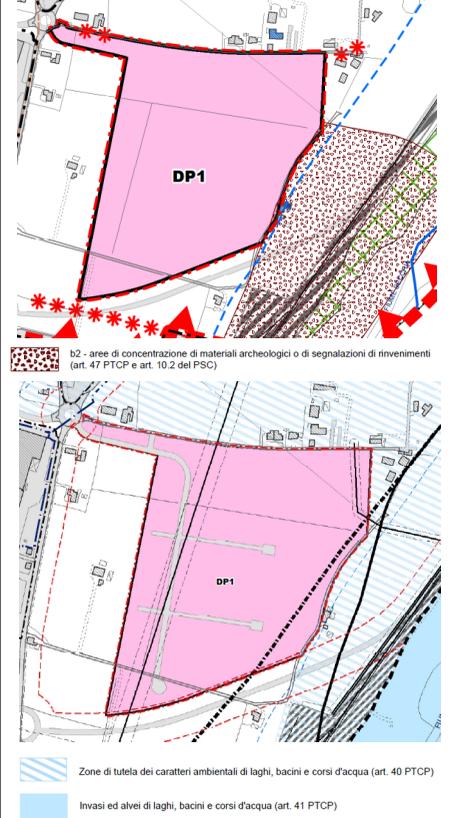


Proposta di progetto B con ciclabile su lato nord del comparto

Verifica dei parametri e vincoli urbanistici

Prescrizioni da PSC (SCHEDA D'AMBITO DP1)	PROGETTO	VERIFICA
<p>Funzioni ammesse insediamenti industriali-artigianali e per la logistica da riservare alle delocalizzazioni o all'ampliamento di attività insediate nel territorio comunale</p> <p>E' vietata la localizzazione di nuovi stabilimenti industriali considerati a rischio di incidenti rilevanti ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs. 334/1999.</p>	<p>Il progetto prevede l'insediamento di tre unità locali di imprese già insediate sul territorio comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> E-COMER srl (ex BENEVELLI srl) GZ srl (braccio immobiliare di UDOR SpA), PERLA VERDE srl (società collegata alla Calcestruzzi Corradini SpA) 	<p>Imprese già insediate sul terr. Comunale</p> <p>conforme</p>
ST = mq 177.270	ST = mq 144.019	S.T. inferiore a quella della Scheda d'ambito conforme
SF = Da definire in sede di POC	SF = mq 105.546 Cfr. Tav. 7/25	conforme
UT max = 0,30 mq/mq	UT = 0,30 mq/mq	conforme
SC costruibile max = mq 53.181	SC = mq 43.205,70 (= mq 144.019 x 0,30)	conforme
H max = non definita nella Scheda d'Ambito	H max = ml 14,00 <i>"salvo maggiore altezza dovuta ad impianti tecnologici e magazzini verticali computerizzati"</i>	Si chiede di esplicitare (anche in relazione) l'altezza del magazzino verticale della ditta Benevelli, che nelle tavole risulta pari a 27 metri. Realizzare foto-inserimenti per una miglior percezione dell'intervento nel contesto.
<p>Sp (superficie permeabile) Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde che andranno previsti in misura comunque non inferiore al 30% della ST (mq 144.019 x 0,30 = mq 43.205,70 minimo)</p> <p>Concorrono al calcolo della Sp il verde privato e il verde pubblico</p>	<p>verde privato = mq 19.954,59 <i>"non individuato nel PUA, sarà indicato nei progetti dei singoli fabbricati con la precisazione che all'interno di ogni lotto dovrà essere garantita la superficie permeabile riportata nella Tabella 4"</i></p> <p>Verde pubblico = mq 14.132,52 <i>"al netto della viabilità che lo attraversa"</i></p> <p>Sp (superficie permeabile) mq 19.954,59 + mq 14.132,52 = mq 43.205,70</p> <p>Cfr. tavola 5 – Planivolumetrico e Relazione illustrativa</p>	<p>Definire il disegno del verde privato anche all'interno dei lotti (elemento rilevante per la piantumazione delle fasce verdi). Esplicitare, sia nelle tavole che in relazione, il disegno e la quantità delle aree che concorrono al calcolo della Sp distinguendo tra: verde pubblico, verde privato e verde stradale.</p>  <p>VERDE PUBBLICO DI COMPARTO 14.132,52 mq VERDE PRIVATO DI COMPARTO 19.954,59 mq + 9.118,59 mq ALBERATURA ESISTENTE DA MANTENERE 43.205,70 mq ALBERATURA IN PROGETTO</p>
		Sp = mq 43.205,70 minima conforme
<p>Pp (parcheggi privati di pertinenza - Art. 17.3 N.T.A. del RUE) per gli Usi 5.1 e 5.2 = 27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 Pp/100 mq SU</p>	<p><i>Il numero esatto dei posti auto sarà determinato e realizzato all'interno di ogni lotto in sede di progetto dei singoli fabbricati in quanto l'indice fa riferimento alla SU definibile solamente a progetto definito dei fabbricati stessi.</i></p> <p><i>Indicativamente i parcheggi privati risulteranno così ripartiti sui singoli lotti:</i></p> <p><i>Lotto 1 = E-COMER srl n. 348 P.A.</i> <i>Lotto 2 = GZ srl-UDOR SpA n. 84 P.A.</i> <i>Lotto 3 = PERLA VERDE srl n. 55 P.A</i></p>	Definire SU massima per ogni lotto privato e di conseguenza la superficie dei parcheggi di pertinenza di ogni lotto e il numero esatto di posti auto, disegnando i posti auto all'interno dei lotti e lungo la strada di accesso.
<p>PU1 (parcheggi pubblici di urbanizzazione) Nella scheda norma non vi è indicazione di uno standard minimo da rispettare</p>	Su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale si sono previsti parcheggi pubblici nella sola zona del verde pubblico per n. 20 Posti Auto oltre a posti per bici e motocicli.	conforme

<p>Piantumazione alberature d'alto fusto di specie autoctona disposte a filare od a formare siepi schermanti: a) alberature d'alto fusto H min. di 3 m: 1 pianta con ogni 250 mq ST b) arbusti con H min. di 0,50 m: 60 ogni Ha.</p> <p>Art. 21.4 - RUE <i>"... I parcheggi pubblici e ad uso pubblico, ..., devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 4 per albero e delimitata, rispetto ai posti-auto, da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto."</i></p>	<p>a) alberature d'alto fusto: n° (mq 144.019 : 250) = n° 576 b) arbusti: n° (14 Ha x 60) = n° 840</p> <p><i>"Considerato l'alto numero, in accordo con gli uffici comunali competenti, potrà essere stabilita la delocalizzazione di una parte di alberature e/o arbusti."</i></p> <p><i>Cfr. tavola 4 – Zonizzazione e Art.17 della Relazione illustrativa</i></p>	<p>Il progetto deve rispettare il numero minimo di piantumazioni previste della Scheda norma e possibilmente incrementare le dotazioni arboreo-arbustive a compensazione dell'effetto "isola di calore" (il progetto prevede infatti superfici impermeabilizzate molto ampie). Prevedere fasce verdi di ambientazione non solo per la mitigazione dell'impatto della tangenziale, ma anche su tutto il perimetro di comparto, come schermo visivo rispetto al paesaggio agricolo/fluviale circostante. Piantumare i parcheggi come da norme Art. 21.4 - RUE</p>
<p>Fascia verde di ambientazione per la mitigazione degli impatti generati dalla Tangenziale Sud. Nelle fasce verdi di ambientazione andranno preferite essenze con apparato fogliare in grado di massimizzare gli effetti di trattenuta degli inquinanti e metabolizzazione delle sostanze trattenute.</p>	<p><i>Cfr. tavola 5 - Planivolumetrico e Art.17 della Relazione illustrativa</i></p>	<p>Si chiede di definire il numero e la specie delle alberature previste nelle fasce verdi di ambientazione.</p>
<p>Elettrodotto alta tensione 132 KV: l'area è attraversata in senso Nord-Sud dall'elettrodotto ad alta tensione "SE Rubiera–Rubiera Nord n. 155" (132 KV) un cui traliccio (n° 5/155) è situato all'interno del comparto DP1 e che si verrà a trovare nella zona adibita a parcheggi.</p>	<p>Il progetto prevede la distanza <i>minima di 18m.</i> In sede di progetto delle opere di urbanizzazione sarà richiesta conferma della distanza citata a TERNA RETE ITALIA SpA, area operativa trasmissione di Firenze e, in ogni caso, dovrà essere <i>rispettata la DPA che da TERNA stessa verrà indicata.</i></p>	<p>conforme</p>

<p>Laminazione delle piogge</p> <p>Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art. 70 delle NA del PTCP.</p>	<p><i>Cfr. Tavola 5 - Planivolumetrico e Tavola 9 – Sezioni</i></p> 	<p>Approfondire gli aspetti paesaggistici e di tutela archeologica del progetto di vasca di laminazione che insiste su zona vincolata (art. 142 Dlgs 42/2004, art.40 delle N.A. del PTCP, art. 47 del PTCP).</p> 
<p>Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.</p>	<p>Collegamento ciclabile ER13 Fasce di ambientazione alberate</p>	<p>conforme</p>
<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi e dei parcheggi pubblici.</p>	<p><i>Cfr. Tavola 5 - Planivolumetrico e Relazione Tecnica descrittiva</i></p>	<p>Chiarire la natura della pista ciclabile perimetrale lungo i lati Sud ed Est: essa potrà essere privata ad uso pubblico, oppure oggetto di cessione al Comune, in ogni caso è da realizzare assieme alle altre opere di urbanizzazione del comparto, secondo il cronoprogramma; Ridurre al minimo gli attraversamenti ciclo-pedonali sulla strada di accesso al lotto.</p>
<p>Cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico di comparto.</p>	 <p><i>Cfr. Tavola 4 - Zonizzazione e Relazione Tecnica descrittiva</i></p>	<p>Ridurre le opere di urbanizzazione da realizzare nel parco a scomputo oneri: prevedere solo il percorso ciclo-pedonale, alcune panchine e le piantumazioni; Fornire tavola dedicata alle aree standard dove individuare e distinguere le aree per opere pubbliche oggetto di cessione (a scomputo oneri) da quelle private a uso pubblico (non oggetto di scomputo).</p>
<p>Realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura</p>	<p><i>Cfr. Tavole 10-11-12-13</i></p>	<p>conforme</p>

<p>separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente con allacciamento alla fogna depurata esistente nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. 201/2016.</p>		
<p>Prescrizioni e suggerimenti operativi del parere – contributo del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2017 U0011570 del 16/06/2017, di seguito riportate</p> <p><i>"1) vengano implementate misure volte al rispetto dell'invarianza idraulica ovvero che il coefficiente massimo consentito per lo scarico delle acque meteoriche di dilavamento sia al massimo pari a 20 l/s di Ha per S.T.</i></p> <p><i>2) Il calcolo della volumetria destinata all'invarianza idraulica possa essere condotta assumendo come parametri della curva di possibilità pluviometrica quelli dello studio del Prof. A. Marinelli redatto per conto del consorzio "Analisi del rischio e ottimizzazione delle procedure di regolazione delle portate nella rete intercomprensoriale sottesa dalla presa di Po a Boretto – provincie di Reggio Emilia, Modena e Mantova" ovvero $a = 66,21 \text{ mm h-n}$ e $n = 0,23$ (tempo di ritorno 50 anni e durata di pioggia compresa tra 1 e 72 ore). Si precisa che l'area ricade all'interno del bacino imbrifero del Torrente Tresinaro. Infine nel rispetto del principio dell'invarianza idrologica, si auspica che possano essere implementati all'interno del comparto di espansione, compatibilmente con la litologia di superficie, la quota della falda freatica e la qualità delle acque meteoriche di dilavamento, interventi relativi a sistemi diffusi di infiltrazione ed evaporazione delle predette acque."</i></p>	<p><i>Cfr. Relazione geologica , Relazione Tecnica descrittiva Tav. 10 – Rete Fognaria</i></p> <p>Ing. Riccardo Catellani: calcolo delle fognature e la stesura del progetto di invarianza idraulica;</p> <p><i>"tale progetto dovrà essere verificato con:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - IRETI SpA (gestore della rete delle fognature bianche); - Consorzio della Bonifica dell'Emilia Centrale; - Magistrato del Po (per lo scarico nel fiume Secchia); <p><i>i risultati di tale confronto costituiranno allegato alla richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione."</i></p> <p>La falda è stata accertata solo in profondità, tra 11.1÷11.4 m in livelli di natura granulare che precedono i banchi di sabbia e ghiaia (...)</p>	<p>Il progetto prevede una vasca di laminazione per garantire l'invarianza idraulica e la rete fognaria separata.</p> <p>La verifica del corretto dimensionamento di suddette dotazioni è da richiedere alle autorità competenti.</p>

Per quanto precede si propone alla Giunta di accogliere la proposta di accordo operativo richiedendo le seguenti modifiche ed integrazioni al progetto:

- Opere di urbanizzazione del parco a scomputo oneri; prevedere solo: piantumazioni, percorsi ciclo-pedonali, panchine e cestini rifiuti;
- Chiarire la natura della pista ciclabile perimetrale lungo i lati Sud ed Est: essa potrà essere privata ad uso pubblico, oppure oggetto di cessione al Comune, in ogni caso è da realizzare assieme alle altre opere di urbanizzazione del comparto, secondo cronoprogramma;
- Ridurre al minimo gli attraversamenti ciclo-pedonali sulla strada di accesso al lotto;
- Fornire tavola dedicata alle aree standard dove individuare e quantificare in legenda: le aree per opere pubbliche oggetto di cessione (a scomputo oneri), le aree private a uso pubblico (non oggetto di scomputo);
- Il progetto deve rispettare il numero minimo di piantumazioni previste della Scheda norma ed incrementare le dotazioni arboreo-arbustive a compensazione dell'effetto "isola di calore" (il progetto prevede infatti superfici impermeabilizzate molto ampie).
- Prevedere fasce verdi di ambientazione non solo per la mitigazione dell'impatto della tangenziale, ma anche su tutto il perimetro di comparto, come schermo visivo rispetto al paesaggio agricolo/fluviale circostante.
- Definire SU massima per ogni lotto privato e, di conseguenza, la superficie dei parcheggi di pertinenza di ogni lotto e il numero esatto di posti auto, disegnando i posti auto all'interno dei lotti, oltre che lungo la strada di accesso comune;
- Piantumazione dei parcheggi, sia privati che pubblici, come da norme Art. 21.4 – RUE;
- Fornire una tavola dedicata alla verifica dell'indice di permeabilità e delle dotazioni arboreo-arbustive, dove individuare le aree che concorrono al calcolo della Sp e le piantumazioni. Nella tavola si devono individuare e quantificare le aree verdi/permeabili (distinguendo tra: verde pubblico, verde privato e verde "stradale"), inoltre si deve esplicitare il numero ed il tipo di essenze da piantumare;
- Approfondire gli aspetti paesaggistici e di tutela archeologica del progetto di vasca di laminazione che insiste su zona vincolata (art. 142 Dlgs 42/2004, art.40 delle N.A. del PTCP, art. 47 del PTCP); indicare anche il recapito per lo svuotamento dell'acqua accumulata (fognatura, fiume seccia, ecc.);
- Realizzare foto-inserimenti per una miglior percezione dell'intervento nel contesto, chiarendo le altezze dei volumi di progetto (con particolare riferimento al magazzino verticale del lotto Benevelli);
- Distinguere le opere d'interesse pubblico nei seguenti stralci funzionali:
 - strada di accesso e parcheggio pubblico;
 - parco pubblico;
 - ciclabile nord (ipotesi "A" su Via per Salvaterra, ipotesi "B" ciclabile lungo lato nord del comparto);
 - ciclabile perimetrale al comparto, lato sud.
- Modificare la relazione finanziaria inserendo i costi delle opere pubbliche distinti nei suddetti stralci funzionali e anche una stima dei costi di realizzazione delle opere private distinti in lotti funzionali;
- Modificare il crono-programma inserendo le tempistiche di realizzazione delle opere pubbliche distinte nei suddetti stralci funzionali e anche delle opere private anch'esse distinte in lotti funzionali (orizzonte temporale auspicato 5 anni per il completamento di tutte le opere).

Il Responsabile

4° Settore – Territorio e attività economiche

Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani

firmato digitalmente