



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

ISTRUTTORIA

OGGETTO: PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE DENOMINATO “CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE” SITO TRA LE VIE FONTANA E DEL RIVONE. PROPOSTA DI ADOZIONE.



Il Consorzio Agrario Provinciale, in una strategia generale di riorganizzazione dell'attività dell'Ente che ha come dettato statutario il coordinamento, servizio e supporto all'utilizzazione agricola del suolo, mirata alla valorizzazione del sistema agricolo provinciale, intende procedere alla razionalizzazione e potenziamento della propria rete di presidio nazionale, a servizio degli associati e con l'intento di promuovere e valorizzare l'uso agricolo del territorio e i prodotti da esso derivati.

In quest'ottica è stato predisposto il progetto della nuova sede del Consorzio Agrario Provinciale da ubicare in territorio di Rubiera. Dalla lettura del Piano di Sviluppo Aziendale allegato al progetto, la nuova struttura consentirà di unificare l'attività delle attuali due agenzie di Rubiera e di Campogalliano, razionalizzando ed ottimizzando i servizi per gli agricoltori del circondario.

Le opere in progetto riguardano la costruzione di un fabbricato da adibire a sede del Consorzio Agrario Provinciale e degli spazi ad esso annessi: area cortiliva, parcheggi di pertinenza e pubblici e relative strade di accesso, area da destinare a verde privato e a verde pubblico (vedi piano volumetrico allegato).

L'area di sedime su cui verrà realizzato l'intervento edilizio confina a sud/sud-est con la strada provinciale n. 85 di via Fontana, a nord con la strada comunale di via Rivone, a ovest



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

con la strada ciclopedonale Fontana-Rubiera a sua volta adiacente il canale di bonifica denominato "Canale di Carpi". Si rileva come la ciclopedonale sia stata realizzata sulla vecchia viabilità storica, in disuso da anni, che anticamente procedeva lungo l'argine del Canale di Carpi.

L'immobile è censito catastalmente al catasto terreni foglio 18, mappale 1 di mq 19.424.

L'immobile è all'attualità coltivato a seminativo, che è il sistema di coltivazione prevalente della zona, a parte alcuni piccoli appezzamenti di vigneto e di frutteto.

Si rileva come la conformazione del sito dell'area sia pianeggiante, così come tutta la zona circostante: caratteristica che limita la percezione dei manufatti esistenti a quanto percepibile ad altezza d'uomo.

L'area si trova a circa 2,2 Km dal centro storico di Rubiera in ambito a destinazione prevalentemente agricola e a circa 900 m dalla frazione di Fontana; il nucleo di Fontana, che si è storicamente sviluppato intorno alle strutture religiose (chiesa e cimitero), è stato nel tempo interessato da infrastrutture antropiche (provinciale SP 85 in direzione nord/sud e l'autostrada MI-BO e linea ferroviaria ALTA VELOCITA' in direzione est/ovest) che ne hanno compromesso la unitarietà e negli ultimi anni si è sviluppato a sud del vecchio nucleo storico un insediamento residenziale la cui urbanizzazione dista circa 300 – 350 m dalla parte nord dell'area d'interesse.

Sul lato ovest dell'area, a circa 200 m tra i campi coltivati a seminativo sorgono dei complessi rurali che, accanto a fabbricati di insediamento dalle caratteristiche prevalentemente rurali, sorti in funzione della gestione agricola, si sono progressivamente interposti complessi eterogenei, con la sostituzione dei vecchi fabbricati rurali con abitazioni generiche di scarsa qualità e capannoni prefabbricati senza alcuna relazione con il territorio circostante.

A margine sud dell'area d'interesse, ubicato in fregio alla strada provinciale, sorge uno di questi complessi indicati nel paragrafo precedente, comprendente alcuni fabbricati di connotazione morfologica di tipo produttiva con presenza sulle aree cortilive circostanti di un deposito di mezzi di trasporti desueti tra cui vari aeroplani.

Sul lato est dell'area si sviluppa un'area prevalentemente agricola attraverso la quale si perviene al sito occupato dalla "Vasca di Espansione del fiume Secchia".

Il progetto prevede la realizzazione di un'unica struttura volumetricamente compatta a due elevazioni fuori terra, a pianta rettangolare con il lato più lungo parallelo alla strada provinciale, onde perseguire criteri di regolarità e razionalità, delle dimensioni di 59,1 m x 71,6 m . All'interno di essa la struttura si divide in comparti con destinazioni d'uso diverse: deposito cereali, deposito fitofarmaci, deposito olii, deposito generico, area commerciale, archivi, uffici, locali igienici e spogliatoio – a piano terra; magazzino generico, sala riunioni e saletta annessa, locali igienici e spogliatoio, terrazzo – a piano primo. Non sono previsti sbancamenti o movimenti di terra significativi e la copertura viene realizzata ad andamento altimetrico variabile a raggio di curvatura molto ampio con un'altezza minima di 8.00 m ed un'altezza massima di 10,30 ml al colmo, che consente una sensibile riduzione dell'impatto percettivo del fabbricato. L'uso di sistemi di costruzione prefabbricati in cls è limitato esclusivamente agli elementi verticali delle aree destinate a magazzino. La copertura sarà realizzata con elementi portanti in legno lamellare visibili anche dall'esterno negli elementi aggettanti. Sarà prevista l'attrezzaggio di superfici di copertura con impianti fotovoltaici complanari alla stessa, come indicato nella tavola n. 6 allegata al progetto.

Relativamente alle trasformazioni dell'area circostante il fabbricato, il progetto prevede la conservazione e la valorizzazione della vecchia viabilità storica, attualmente utilizzata a



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

ciclopeditone, attraverso la cessione al Comune di aree piantumate e attrezzate a verde pubblico con zone di sosta e di potenziamento tuttora inesistenti lungo la ciclabile e poste sul lato sud dell'intervento. Accanto al verde cosiddetto "pubblico" verrà a sua volta realizzato il verde privato da sviluppare in accordo con l'amministrazione comunale concernente la riproposizione di specie arboree autoctone dell'antico bosco di Rubiera (querce, aceri, frassini, olmi, pioppi e salici); il progetto prevede anche la realizzazione di filari di mitigazione di alberature autoctone perimetrali al lotto, con frassini posti a distanza regolare secondo la tradizione di impianto rurale: la cosiddetta "piantata". Sul lato prospiciente la provinciale verrà riproposto lo stesso filare esistente sul lato opposto. Nell'area a destinazione verde privato verrà realizzato un percorso pedonale che ripropone un vecchio percorso contadino che arrivava fino alla viabilità storica e al canale di bonifica; percorso cancellato dopo la realizzazione della nuova strada provinciale SP 85.

Con riferimento ai vincoli sovraordinati, si è preso in considerazione il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato nel 2010 con particolare attenzione alla carta P5a indicante le zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica. L'area non è interessata da alcun vincolo di tutela e si trova, ad est, ai margini della zona di particolare interesse paesaggistico ambientale che si sviluppa dalla strada Provinciale verso il Secchia, mentre ad ovest confina con la viabilità storica della ex strada provinciale sulla quale è stata realizzata dall'amministrazione comunale la ciclabile Rubiera - Fontana. Dall'esame della carta P4: carta dei beni paesaggistici del territorio provinciale risulta invece che l'area si trova all'interno delle aree di particolare interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. – parte terza – Beni Paesaggistici – art. 146 commi 7 e 8, per i quali occorre l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale con parere vincolante.

Preliminarmente l'Amministrazione ha richiesto parere alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che ha espresso parere favorevole con prescrizioni con verbale n. 4/2012 del 2 ottobre 2012.

Successivamente l'Amministrazione ha richiesto il competente parere alla Soprintendenza per i Beni Culturali, Architettonici e Paesaggistici di Bologna, che ha espresso parere favorevole con nota 8121 del 23 maggio 2013; di conseguenza il Servizio ha rilasciato Autorizzazione Paesaggistica alla realizzazione delle opere il 7 giugno 2013 n. 9395 di prot. gen., con le prescrizioni di cui al parere della Soprintendenza e al parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio.

Il progetto, come già detto in precedenza, prevede la realizzazione di una nuova costruzione (A14) di fabbricato per servizi alle aziende agricole singole o associate con funzione agricola (d.4 – F14)

Ai sensi delle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante Generale al P.R.G. approvata il 27 novembre 2001, l'area d'intervento risulta essere compresa in due Zone Omogenee per le quali vengono dettate precise norme sull'utilizzazione dei suoli.

Zone omogenee E.2a dei dossi di pianura del tipo dossi insediati, in cui sono ammesse le utilizzazioni di cui all'art. 86 delle N.T.A..

Zone omogenee E.3 agricole di tutela degli insediamenti storici e culturali urbani, in cui sono ammesse le utilizzazioni di cui all'art. 87 delle N.T.A., nonché, quelle ammesse dalla Variante al P.R.G. ex art. 15, comma 4, della L.R. E.R. n. 47/78 e succ. mod. e int., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 6 giugno 2005, che introduce la possibilità di realizzare nuove costruzioni per le esigenze degli imprenditori agricoli, in adeguamento ai disposti della normativa di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in vigore.



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

Pertanto, nell'area è ammesso l'intervento di nuova costruzione. Di norma, trattandosi di interventi in zone omogenee "E", l'intervento è di tipo diretto, ma trattandosi della realizzazione di edificio e/o impianto per servizi alle aziende agricole singole o associate interaziendale, è ammessa la formazione di un "Piano di sviluppo aziendale", trattandosi di interventi strettamente collegati al ciclo produttivo agricolo-zootecnico e alle dimensioni dell'azienda.

I Piani di Sviluppo Aziendali vengono normati dall'art. 10 e dell'art. 11 delle attuali N.T.A. Per quanto concerne i parametri urbanistici riferiti alla nuova costruzione, tenuto conto che l'uso ammesso sarebbe quello di "edificio per servizi alle aziende agricole singole o associate", con le destinazioni d'uso dettagliatamente riportate, si ritiene utilizzare un criterio analogico che individua tra le zonizzazioni previste nelle NTA del vigente strumento urbanistico, come più prossima la D.5.c e che di seguito si identificano:

TIPO D'INTERVENTO: PP di iniziativa pubblica;

INTERVENTI AMMESSI: tutti;

SUC REALIZZABILE: quella di progetto;

SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: intero comparto;

ALTEZZA MASSIMA: quella di progetto;

INDICE DI VISUALE LIBERA: 0,5;

PARCHEGGI DI U1: 7 mq/100mq di St;

PARCHEGGI DI U2: 5mq/100mq di St;

PARCHEGGI DI PERTINENZA: vedi art. 46 NTA;

PARCHEGGI DI PERTINENZA SV: 1 p.a./18mq di SV

VERDE PUBBLICO DI U2: 15mq/100mq di St;

SUPERFICIE PERMEABILE MIN: 25% Sf;

VERDE PRIVATO: 15% Sf;

Si fa presente che gli standard della zonizzazione D.5.c prevedono una Ut pari a 0,35, pertanto nel caso in cui la Suc di progetto risultasse inferiore e nel caso in cui tale valore risultasse definitivo, gli standard verranno proporzionalmente decurtati.

Dai dati metrici inseriti di seguito si evince che la Suc realizzabile di progetto definitiva è pari a 4.498 mq, portando l'indice territoriale da 0,35 e 0,226 quindi gli standard subiranno le dovute decurtazioni.

Si fa altresì presente che con delibera n. 13 del 27 aprile 2012 è prevista la possibilità di realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare con superficie di vendita inferiore a 500 mq per trasferimento con ampliamento del Consorzio Agrario Provinciale dall'attuale sede di via Zenone n. 2 per la vendita di mangimi per animali d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari.

Di seguito si riportano i dati metrici urbanistici corrispondenti:

S.T. = 19.937 mq;

S.F. = 15.537 mq ;

S.U.C. = 4.498 mq ;

Ut = 0,226;

Uf = 0,30;



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

S.C. = 5.370 mq (34% di S.F.);

Hmax = 10,30 ml ;

Hmin. = 8.00 ml

Aree di cessione : 4.400 mq;

Aree parcheggi pubblici = 1.605 mq;

Aree verde pubblico = 2.220 mq;

Aree a verde privato = 4.476 mq;

Parcheggi di pertinenza = 854 mq

NB si fa presente che tali dati sono stati inseriti nel progetto presentato alla Sovrintendenza e che potranno subire dei lievi aggiustamenti proprio in relazione alle prescrizioni inserite nel parre della Sovrintendenza.

Per quanto concerne le aree di cessione, le stesse verranno previste in coerenza con il Piano di Sviluppo Aziendale e concordati con l'amministrazione, anche facendo riferimento all'art. 18 della L.R. E.R. n. 20 del 24 marzo 2000, nonché alle disposizioni di cui all'art. 11 della Legge nazionale n. 241 del 7 agosto 1990 e succ. integr. e modif..

Il progetto del nuovo edificio dovrà assumere configurazioni volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali e bisognerà impiegare materiali e cromie, tipiche della tradizione costruttiva dei luoghi circostanti.

Tale edificio dovrà altresì essere ben integrato con il contesto circostante, secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva, con le forme tipiche della zona, in particolare avendo attenzione alla:

- compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva;
- adozione di soluzioni costruttive che inseriscano correttamente il nuovo manufatto nel paesaggio circostante, così come indicato negli specifici "*indirizzi per il riassetto del paesaggio*" integrante le N.T.A. della variante Generale approvata il 27 novembre 2001, e che si applicano al territorio extraurbano di Rubiera, indipendentemente dalla zona di intervento;

Il progetto potrà essere assentito solo se accompagnato da uno specifico intervento di mitigazione dell'impatto che preveda opportune schermature arboree.

Per quanto concerne i soggetti attuatori degli interventi, di nuove costruzioni, ammessi nelle zone agricole; hanno titolo per ottenere i relativi titoli abilitativi, i soggetti di cui all'art. 91 delle N.T.A., tra cui risultano le "*cooperative agricole di conduzione e forme associate assimilabili e cooperative braccianti, e forme associate assimilabili*".

Come si evince dall'attestato rilasciato dalla Prefettura di Reggio Emilia ed allegato all'istanza, il Consorzio Agrario Provinciale di Reggio Emilia, risulta iscritto nel registro prefettizio delle Società Cooperative, alla pagina n. 311 della Sezione Cooperazione Agricola, e pertanto rientra tra i soggetti attuatori di cui all'art. 91, punto 2, lettera d) delle N.T.A..