

COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

PROGETTO URBANISTICO – ACCORDO OPERATIVO

(L.R. 21.12.2017 N. 24)

SCHEDA D'AMBITO ARR1 DEL PSC IN ZONA RESIDENZIALE

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SOGGETTI ATTUATORI: MELLI GIANCARLO

MELLI EDO



Progetto Urbanistico Generale

BELLEI GIANCARLO

geometra

CALZOLARI NADIA

architetto

Progettazione civile, industriale, urbanistica

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

Tel. 0522.626348 – 0522.629909 Telefax 0522.626229 e-mail: studiochoros@tin.it

INDICE

<i>PARTE PRIMA</i>		
Art. 1	Premesse – Generalità	Pag. 5
Art. 2	Modalità di attuazione – Gruppo di studio	Pag. 8
Art. 3	Quadro conoscitivo	Pag. 9
Art. 4	Analisi del costruito ai margini del comparto	Pag. 10
Art. 5	Obiettivi sociali prefigurati dal PSC e dalla Scheda d’Ambito ARR1	Pag. 13
Art. 6	Direttive di carattere generale	Pag. 13
Art. 7	Progetto urbanistico	Pag. 14
Art. 9	Destinazioni d’uso	Pag. 15
Art. 10	Tipologie edilizie	Pag. 15
Art. 11	Progettazione dei fabbricati – Materiali	Pag. 15
Art. 12	Verde e vegetazione	Pag. 16
Art. 13	Stralci funzionali d’intervento	Pag. 16
Art. 14	Sostenibilità ambientale	Pag. 16
Art. 15	Accesso – Viabilità veicolare interna	Pag. 16
Art. 16	Percorsi pedonali – pista ciclabile	Pag. 17
Art. 17	Drenaggio acque bianche e superficiali	Pag. 18
Art. 18	Potenzialità archeologica	Pag. 19
Art. 19	Relazione geologica, geotecnica e modellazione sismica	Pag. 19
Art. 20	Relazione previsionale di clima acustico (DPCA)	Pag. 20
Art. 21	VALSAT	Pag. 20
Art. 22	Convenzione urbanistica attuativa	Pag. 21
Art. 23	Standard urbanistici edilizi	Pag. 21
Art. 24	Superficie permeabile	Pag. 23
Art. 25	Ripartizione in lotti edificabili e parametri significativi	Pag. 24
Art. 26	Relazione finanziaria	Pag. 24

<i>PARTE SECONDA</i>		
Art. 27	Opere di urbanizzazione primaria	Pag. 26
Art. 28	Strade e parcheggi all'interno del comparto costruito	Pag. 27
Art. 29	Percorsi pedonali e piste ciclabili – Barriere Architettoniche <i>Universal Design</i>	Pag. 28
Art. 30	Segnaletica stradale	Pag. 30
Art. 31	Rete fognature acque bianche e nere	Pag. 30
Art. 32	Rete distribuzione energia elettrica	Pag. 32
Art. 33	Illuminazione pubblica	Pag. 32
Art. 34	Rete gas metano ed acquedotto	Pag. 34
Art. 35	Rete telefonica	Pag. 34
Art. 36	Collaudo opera e cessione al Comune	Pag. 34
Art. 37	Toponomastica	Pag. 34

<i>PARTE TERZA</i>		
Art. 46	Elaborati di progetto e allegati	Pag. 35

Parte Prima



*Foto 1 - Veduta aerea del sito con perimetro Ambito ARR1 secondo PSC-RUE
(Google Earth)*

Art. 1 – PREMESSA – GENERALITA’

Il progetto urbanistico allegato all’Accordo Operativo tra il Comune di Rubiera ed il soggetto attuatore nasce prima dell’entrata in vigore della legge urbanistica regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 come PUA da inserire nel primo POC comunale in attuazione del PSC approvato con Delibere del Consiglio Comunale in data 23.10.2017 n. 52 (*Cfr. estratto di PSC e RUE Fig. 1, Fig. 2 e Tav. 1 di progetto*).

La sua previsione era infatti già presente, come piano particolareggiato, nel previgente PRG del 2001 con superficie ST, indici urbanistici ed edilizi molto superiori agli attuali; il PSC ha scelto di mantenerne la previsione di sviluppo, ma di ridurre in modo significativo la superficie territoriale (ST), la superficie fondiaria (SF), la superficie massima edificabile (SC), il numero degli alloggi e di conseguenza il numero degli abitanti previsti (*Cfr. successive tabelle specifiche*).

In ottemperanza a detta legge regionale il Comune di Rubiera ha promosso in data 15.12.2018, Prot. 17.310 e successiva proroga fino al 6.08.2021 la presentazione, mediante avviso pubblico di “Manifestazione di Interesse”, di proposte di Accordo Operativo per la promozione delle aree fuori dal tessuto urbanizzato; l’area in esame (individuata dal PSC con

la Scheda d'Ambito ARR1 a valenza residenziale) è stata di conseguenza autorizzata con nota in data 7.10.2021, Prot. 13.612 del Responsabile 4° Settore, Territorio e attività economiche Arch. Ponz de Leon Pisani in attuazione alle Delibere di Giunta Comunale n. 96 del 3.08.2021 e del Consiglio Comunale n. 41 del 28.09.2021.



Fig. 1 – Estratto Tav. 3 Nord del RUE

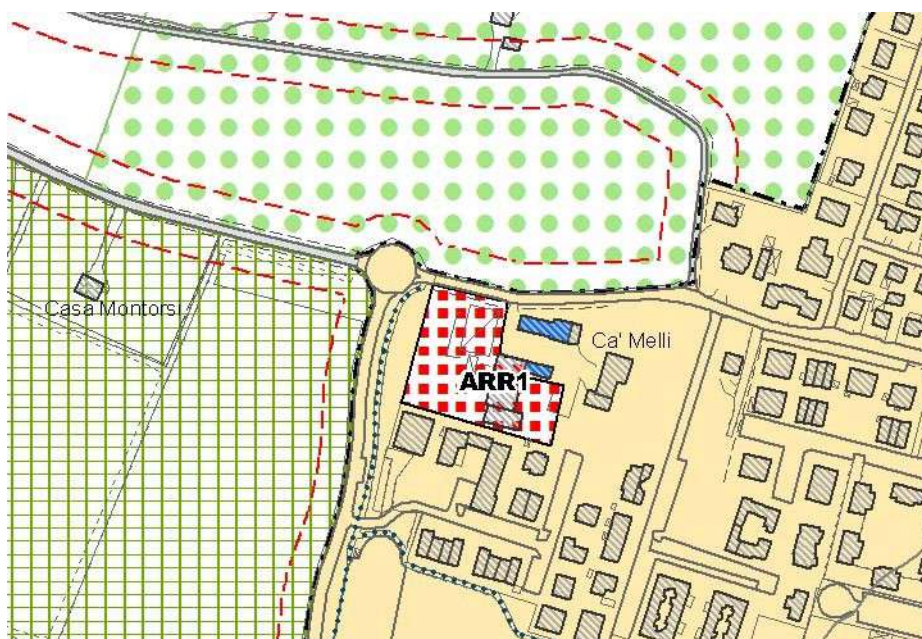


Fig. 2 – Estratto Tav. 3 Nord del PSC

L'area è di proprietà dei Sig.ri:

- MELLI GIANCARLO (Cod. Fisc.: MLLGCR49P17H628N), nato a Rubiera (RE) il 17 settembre 1949;

- MELLI EDO (Cod. Fisc.: MLLDEO60C22H628Z), nato a Rubiera (RE) il 22 marzo 1960;

entrambi residenti a Rubiera (RE) in Via Ospitaletto, n. 13 che ne saranno anche i soggetti attuatori.

CONFINI AMBITO ARRI	
Nord	Via Ospitaletto
Est	Melli Giancarlo e Melli Edo
Sud	Zona residenziale (ex PUA P.P. Nord 1")
Ovest	Verde pubblico adiacente a Via O. Valla

Tabella 1 – Proprietà, dati catastali e di rilievo

(Cfr. mappa catastale Tav. 1, visure allegate e Tav. 2 (rilievo topografico di tutta l'area). Il rilievo è stato eseguito dalla Studio di topografia ESAGEO di Reggio Emilia (geom. Luca Tosi) con strumentazione GPS topografica LEICA RX 9000C + Glonass e Stazione Topografica Totale LEICA TCR 705 Auto X-Range)

PROPRIETA'	Fg.	Mappale	Superficie Catastale mq	Reale Superficie Territoriale Rilevata mq
MELLI GIANCARLO MELLI EDO	16	430 431 383 557 parte	136 395 5.580 359 (1)	6.470 (2)
TOTALE			6.470	

(1) Il mappale 557 è inserito in parte nel perimetro del piano urbanistico e verrà frazionato con la superficie corrispondente a quella inserita nel perimetro di piano stesso.

(2) Il perimetro è stato picchettato sul posto in modo da rispettare la ST prevista dalla Scheda d'Ambito pari appunto a mq 6.470 (si è infatti trovata, come spesso avviene, una leggera discordanza tra superficie catastale e superficie reale).

Art. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE – GRUPPO DI STUDIO

Relativamente alla modalità di attuazione (Titolo II° - Articoli da 2.1 a 2.10 delle N.E. del RUE), come sopra anticipato, l'intervento, già da assoggettare a PUA previo inserimento nel POC, è ora sostituito dalla sottoscrizione di un Accordo Operativo tra pubblico e privato ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017. Tale accordo operativo ha appunto il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi. Secondo detto art. 38 la proposta che i privati presentano al Comune contiene i seguenti elaborati che fanno parte sostanziale del presente progetto urbanistico (*Cfr. anche la parte terza, art. 42, Tabella 10 della presente relazione*):

- Progetto urbanistico completo di elaborati grafici e descrittivi;
- Convenzione urbanistica attuativa (*Cfr. art. 22*);
- Relazione economico-finanziaria;
- VALSAT: per questo documento si vedano le considerazioni di cui al successivo art. 21.

Considerata la complessità del progetto ed i molteplici temi da affrontare nella sua definizione si è costituito un gruppo di lavoro multidisciplinare che, oltre ai progettisti generali, ha coinvolto i seguenti tecnici:

- a) Dr. Arrigo Giusti per le prove in sito e la redazione delle relazioni geologica, geotecnica e della risposta sismica del terreno;
- b) Studio Toni Acustica per la determinazione del Clima Acustico;
- c) Geom. Luca Tosi dello Studio Associato Esageo di Reggio Emilia, per i rilievi topografici plano-altimetrici.

Successivamente in fase di stesura del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verranno coinvolte altre figure professionali con specifiche competenze, in particolare per quanto riguarda:

- Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione
- Relazione del verde con scelta delle essenze da porre a dimora
- Studio di invarianza idraulica
- Verifiche archeologiche.



Foto 2 – Vista del comparto dall'incrocio Via Ospitaletto- Via O. Valla

Art. 3 – QUADRO CONOSCITIVO

Nella scheda d'Ambito ARR1, presa a base del progetto, si legge:

- “Ambito inedificato del previgente PRG, localizzato lungo Via Ospitaletto, in un contesto consolidato residenziale, attualmente occupato da due 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 completamento del sistema dei servizi.
- Topografia: Area pianeggiante di alta pianura (quote comprese 48 metri s.l.m.), caratterizzata da assenza di pendenza topografica.
- Classificazione sismica: 3 (*Cfr. Art. 19*)
- Criticità idrauliche – Drenaggio acque superficiali
- Viabilità: l'ambito.
- Zona di tutela della potenzialità archeologica: zona A
- Per quel che riguarda l'interferenza dell'ambito con elementi eco-sensibili la cartografia mostra la sostanziale assenza di criticità.”

A completamento ricordiamo che l'area si presenta pianeggiante, di forma irregolare, con la presenza di due fabbricati da demolire (*V. Foto 8, 9 e 10*) e senza piantumazione arborea ed arbustiva (se si escludono alcune conifere sul fronte Nord e pochi arbusti presenti privi di valore, per tutti si rimanda alla relazione paesaggistica) ed è in parte utilizzata a fini agricoli per medicaio.

La quota di livello attuale dell'area in esame è mediamente a livello con Via Ospitaletto.

Sul lato Nord del comparto, a Sud di Via Ospitaletto, è esistente un tratto di fognatura in pressione per acque nere costruita dai soggetti attuatori del confinante PUA “Area Melli – Nord 1” nell’anno 1998 (*Autorizzazione edilizia n. 13.271 del 8.10.1997, Pratica edilizia n. 379/1997*) ed è oggi gestita da IREN.

Attualmente si accede all’area tramite un accesso su Via Ospitaletto che viene confermato nel progetto allegato,



Foto 3 – Ingresso esistente da Via Ospitaletto (verrà mantenuto con modifiche)

Art. 4 – ANALISI DEL COSTRUITO AI MARGINI DEL COMPARTO

Oltre alle informazioni che compongono il quadro conoscitivo di cui sopra, è utile descrivere in dettaglio la situazione dei fabbricati esistenti all’interno e ai margini e nel contorno dell’area d’intervento.

I due fabbricati all’interno con precedenti fini agricoli (ex stalla e deposito fieno, attrezzi agricoli entrambi in cemento armato prefabbricati con parti in laterizio) dovranno essere demoliti (*Cfr. Foto 4 e 5*).



Foto 4 – Vista del comparto da Via O. Valla (con fabbricato da demolire)



Foto 5 – Vista ex stalla da demolire

Sul fronte Sud vi è un comparto residenziale derivante da un piano urbanistico di recente attuazione che nel confine con l'Ambito ARR1 in esame presenta due fabbricati che si sviluppano su 3 e 4 livelli.



Foto 6 – Fabbricati al contorno (lato Nord): previgente P.P. NORD1 attuato

Sul fronte Est sono presenti alcuni fabbricati di residua proprietà dei Sig.ri Melli Giancarlo ed Edo (precedenti proprietari dell'area inserita nell'Ambito ARR1) e precisamente un'abitazione a due livelli costruita negli anni '70, un singolo fabbricato (di ridotte dimensioni) ad uso deposito ed un vetusto fabbricato colonico per stalla e deposito attrezzi; quest'ultimo fabbricato (come detto esterno al perimetro dell'ambito in esame) è classificato di interesse storico-culturale-testimoniale ed individuato con la sigla ES161, ma non interferisce nel progetto di piano (*Cfr. Scheda d'Ambito ARR1*).



Foto 2 – Bene culturale esterno al comparto

I fronti Nord e Ovest sono privi di edificazione.

Art. 5 – OBIETTIVI SOCIALI PREFIGURATI DAL PSC E DALLA SCHEDA D'AMBITO ARR1

La scheda d'Ambito ARR1 precisa che trattasi di “riqualificazione di edifici agricoli dismessi e con criticità ambientali, posti a ridosso di edifici residenziali, per la realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato e dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC”.

Trattasi infatti di realizzare un piccolo insediamento abitativo nella zona di confine tra il tessuto costruito e la campagna nel quadrante Centro-Ovest del territorio comunale.

Completando quanto detto al precedente art. 2, allo stato attuale, dal punto di vista fisico l'area si presenta come un “vuoto urbano” irregolare di completamento, racchiuso su due lati (Est e Sud) da una edificazione di tipo residenziale, ben delimitata dalla viabilità (parte di antico impianto, Via Ospitaletto, e parte di recente realizzazione, Via O. Valla), mentre sui rimanenti due lati (Nord e Ovest) si apre al territorio agricolo.

La descrizione puntuale e particolareggiata del progetto urbanistico per l'ambito di intervento è rimandata al successivo art. 7 dopo aver analizzate le direttive poste dalla Scheda d'Ambito ARR1.

Art. 6 – DIRETTIVE DI CARATTERE GENERALE

Dalla Scheda d'Ambito ARR1 si evincono alcune direttive di carattere generale nel rispetto delle quali si è sviluppato il progetto urbanistico; di seguito esse si riportano per sintesi:

- a) L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale (case singole, abbinata) con altezza massima di mt. 9,50.
- b) I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica e dell'efficienza energetico-ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto al limitrofo edificio di valore e alle aree agricole localizzate a Nord del comparto, avendo cura di dare continuità al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e con obbligo di reperimento delle aree di parcheggio pubblico e di pertinenza.
- c) Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

Art. 7 – PROGETTO URBANISTICO

Il progetto parte naturalmente dalla presa d'atto dell'assetto morfologico e distributivo (nel senso di figura geometrica) del comparto d'intervento, tenendo conto della preesistenza viaria (Via Ospitaletto) e della servitù costituita dalla fognatura acque nere che scorre in area privata.

Nel progetto si è mantenuto inalterato il perimetro del comparto come indicato nella Tav. 3 SUD del PSC e secondo il rilievo topografico di cui all'allegata Tav. 2.

L'unico accesso ai fabbricati dall'esterno del comparto avviene da Via Ospitaletto attraverso la ristrutturazione dell'accesso esistente.

Non vi saranno pertanto:

- strade di attraversamento del comparto (per una migliore qualità della vita e mantenere ridotto il clima acustico);
- all'interno del comparto si sono previste solamente strade chiuse (e non ad anello) sempre per evitare al massimo circuiti di mezzi di transito non necessari;
- pista ciclo-pedonale come indicato al successivo art. 16;
- disposizione dei parcheggi pubblici in modo funzionale ai singoli fabbricati

Con le premesse di cui sopra l'impianto complessivo del nuovo costruito, la disposizione dei lotti, la caratterizzazione tipologica e la suddivisione della capacità edificatoria sui singoli lotti sono state condotte individuando e stabilendo alcune priorità di progettazione e risultati da conseguire e più precisamente:

L'area è stata suddivisa in 7 lotti le cui caratteristiche sono riassunte nella successiva Tabella 3 e ripartiti come indicato al successivo art. 25.

Il progetto sembra pertanto rivestire quelle caratteristiche di coerenza con il paesaggio-ambiente del contesto richiamato nella Scheda d'Ambito ARR1 che ne ha guidato lo studio.

Art. 9 – DESTINAZIONI D'USO

L'Ambito è destinato ad usi residenziali di nuova edificazione per una capacità insediativa massima di 1.617 mq di SC, corrispondenti a 44 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab).

Art. 10 – TIPOLOGIE EDILIZIE

In questa prima fase del progetto urbanistico non è possibile scendere alla progettazione architettonica di dettaglio dei singoli fabbricati che verranno edificati nei singoli lotti individuati, ma, unitamente al successivo art. 10, ci si deve limitare a codificare criteri generali a cui i progettisti dovranno attenersi.

Le tipologie edilizie previste all'interno del comparto sono state così individuate:

- abitazioni abbinate sui lotti individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6 posti nella parte Sud del comparto;
- abitazioni a schiera sul lotto 7 con cinque unità immobiliari poste nella parte Nord.

Nella Tav. 5 del progetto allegato si sono riportati, a semplice titolo di esempio, ipotesi di piante dei possibili fabbricati secondo le due tipologie sopra indicate.

Art. 11 – PROGETTAZIONE DEI FABBRICATI – MATERIALI

Nella progettazione dei singoli fabbricati la condizione principale e qualificante dovrà essere la preoccupazione che il comparto si presenti compositivamente e tipologicamente con tratti architettonici confrontabili e comparabili tra loro in una lettura omogenea e gradevole.

Si dovranno quindi rispettare i seguenti criteri di carattere generale:

- non sono ammessi elementi stilistici classici, neoclassici, gotici, neogotici, alto-atesini, coloniali;
- le coperture saranno a falda o piane eventualmente utilizzabili anche come terrazzo e/o giardino pensile. Per il manto delle coperture a falda, oltre che il cotto (soluzione consigliabile), si potranno utilizzare materiali alternativi quali il rame, lo zinco o similari compreso l'inserimento di elementi in vetro per illuminazione e per finestrature fisse o apribili. Non sono in nessun caso ammessi travetti in cemento prefabbricati per gli sporti dei cornicioni con tavelloni o lastre prefabbricate in cemento a vista;
- i davanzali ed i comignoli dovranno rispettare il disegno progettuale del fabbricato e mantenerne il linguaggio escludendo comignoli prefabbricati in cemento;
- le facciate dei fabbricati potranno essere in mattoni laterizi a vista o essere intonacate e tinteggiate. Nel caso di muratura in laterizio a vista si prescrive l'uso di malte cementizie additivate con inerti colorati sui toni del giallo, al fine di omogeneizzare meglio il giunto con il tipo di paramento utilizzato. E' consentito l'uso di pietre naturali per gli zoccoli dei fabbricati; inoltre potranno essere utilizzati rivestimenti in ceramica;

- le aperture (porte e finestre), per le quali non si prescrivono limiti dimensionali, non potranno di norma avere forme inusuali quali, ad esempio, triangoli, rombi o altro; sono pertanto ammesse forme rettangolari, quadrate, circolari;
- gli archi, se previsti, dovranno essere preferibilmente del tipo a sesto ribassato o serliane;
- i parapetti di terrazzi e balconi, quando non si configurano come continuazione della facciata o non siano definiti con vasche fisse per il verde, dovranno essere previsti con disegno simile per linguaggio filologico alle recinzioni esterne;
- i serramenti esterni per porte e finestre potranno essere realizzati in legno con superficie esterna trattata con vernici impregnanti a base di pigmenti naturali o con colori a smalto. E' inoltre consentito l'uso di serramenti metallici. Gli elementi oscuranti esterni delle aperture di cui sopra dovranno essere scelti tra i seguenti:
 - a) Scuro cieco apribile ad una o più ante
 - b) Scuretto pieghevole entro la spalla della finestratura in due o più parti
 - c) Avvolgibili preferibilmente in alluminio verniciato; se in PVC o simili si dovranno evitare finiture superficiali tipo finto-legno.

Art. 12 – VERDE E VEGETAZIONE

Per la descrizione del verde e della vegetazione esistente e di progetto si rimanda alla relazione paesaggistica allegata.

Art. 13 – STRALCI FUNZIONALI D'INTERVENTO

Considerate le modeste dimensioni del comparto si è scelto di non suddividere l'intervento in stralci funzionali anche nel rispetto della Scheda d'Ambito che parla di "intervento unitario".

Art. 14 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Con riferimento alla sostenibilità ambientale si riporta quanto precisato nella Scheda d'Ambito: *"L'Ambito non incide in modo significativo sugli elementi ambientali e territoriali che determinano un vincolo o un'impossibilità alla realizzazione delle previsioni insediative. Data inoltre la posizione e l'ambito urbano in cui si inserisce, non si profilano impatti significativi. Dal punto di vista del consumo di suolo, la quota di previsioni di piano, rispetto all'esistente, non è significativa"*.

Art. 15 – ACCESSO - VIABILITA' VEICOLARE INTERNA

L'unico accesso attuale all'area comprendente anche il comparto in esame avviene da Via Ospitaletto e tale resterà ad intervento eseguito previa modifica dello stesso come da elaborati grafici allegati.

Il disegno, le caratteristiche dimensionali e la conseguente segnaletica stradale interna sono stati predisposti con le caratteristiche della “zona 30 residenziale” come meglio descritto nella *Seconda parte* della presente relazione alla quale si rimanda.

Art. 16 – PERCORSI PEDONALI – PISTA CICLABILE

Come richiesto dalla Scheda d’Ambito ARR1, nel rispetto dell’art. 42.3 delle Norme di Attuazione del RUE, il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto è stato collegato al “sistema dei percorsi esistente”: prolungamento della ciclo-pedonale corrente parallela a Via O. Valla partendo dal suo punto di interruzione (*Cfr. Foto 6*)



Foto 6 – Inizio/fine pista ciclo-pedonale esistente

La nuova pista ciclo-pedonale verrà realizzata in parte sul tombamento del tratto del fosso a cielo aperto esistente (*Cfr. Foto 7*) parallelo a Via Ospitaletto; nell’allegata relazione paesaggistica sono riportate considerazioni relative alle piante (conifere) esistenti su questo percorso.

All’interno del comparto si sono previsti marciapiedi che costeggiano tutti i lotti e che permettano i collegamenti in sicurezza con i parcheggi pubblici. Le dimensioni sono tali da essere utilizzati da parte di persone più deboli quali i bambini e gli anziani, persone con passeggini ed i portatori di diversa capacità motoria. Così gli attraversamenti delle strade tra

marciapiede e marciapiede avvengono a livello di quest'ultimi in modo da rispettare i criteri delle barriere architettoniche ed obbligare le automobili a rallentare.



Foto 7 – Fosso su Via Ospitaletto

Art. 17 – DRENAGGIO ACQUE BIANCHE E SUPERFICIALI

La Scheda d'Ambito precisa in relazione alla criticità idraulica e alle acque superficiali:

- Criticità idraulica: portata massima della Fossetta di Rubiera, in cui si prevede scarico diretto dall'ambito, insufficiente per le portate previste ("Studio idrogeologico ed idraulico del Comune di Rubiera" a cura del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale);
- Drenaggio acque superficiali: leggerissima pendenza verso NNE.

A tale proposito l'ing. Riccardo Catellani, esperto in idraulica incaricato dal soggetto attuatore, sta elaborando una soluzione tecnica unitamente al Consorzio di Bonifica che preveda sia lo scarico in sicurezza delle acque bianche che lo studio dell'invarianza idraulica. Detta relazione verrà prodotta all'interno della documentazione per la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art. 18 – POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

La scheda d'Ambito ARR1 precisa che si è in zona di tutela della potenzialità archeologica "A" e che tutti i lavori di scavo o movimento terra necessitano di parere autorizzativo preliminare della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna; ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di mt. 1,50 dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.

Si è in ogni caso provveduto a redigere ed inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna la relativa istanza preliminare completa della necessaria documentazione.

Art. 19 – RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA – MODELLAZIONE SISMICA

La Scheda d'Ambito ARR1 dà alcune indicazioni dell'area in relazione al sistema sismico e geologico che si riportano per semplicità di valutazione nella seguente tabella:

Zona sismica	3
Effetti attesi	Amplificazioni locali per motivi litologici e stratigrafici
Livelli di approfondimento	Il livello: per la definizione dell'amplificazione litostratigrafica
Caratterizzazione sismica Microzonizzazione	Velocità onde s: 185-195 m/s Frequenza fondamentale del terreno (primo picco significativo): 0,9 Hz (ampiezza picco ≤ 3) Frequenza fondamentale del terreno (secondo picco significativo): 2,4 Hz (ampiezza picco ≤ 3)
Suscettività alla liquefazione	Assente

SUCCESSIONE LITOTECNICA LOCALE	
Scheda d'Ambito	Relazione Geologica
<p>Zona codice 2004 (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica) – Livello 1): è caratterizzata da una spessa coltre di depositi fini, costituiti da alternanze di limi e limi argillosi e livelli decimetrici di limi sabbiosi, generalmente caratterizzati da una consistenza bassa sino alla profondità di -7,00 -9,00 m da p.c. (valori di Rp del penetrometro statico pari a 4-8 Kg/cm²). Il tetto del primo livello ghiaioso tende ad approfondirsi spostandosi verso l'estremità settentrionale della Zona 2004, passando ad -18,00 a -24,00 m da p.c. Un secondo livello ghiaioso, più profondo rispetto agli altri settori descritti, si colloca alla quota di circa – 60,00 m da p.c.</p>	<p>La relazione geologica redatta dal Dr. Arigo Giusti (allegata e alla quale si rimanda) mette a confronto quanto riportato nella Scheda d'Ambito e le prove sul posto.</p>

Art. 20 – RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (DPCA)

Le uniche fonti di rumore (attuali e prevedibili in futuro) dell'ambito in esame sono dovute al traffico; per la trattazione di dettaglio del Clima acustico è stata redatta apposita relazione previsionale (che si allega, redatta dal tecnico Toni Andrea iscritto nell'elenco dei tecnici competenti in acustica della Provincia di Reggio Emilia ex art. 2 L. 447/95) ai sensi della D.G.R. 673/04 e delle ulteriori leggi in materia, ricordando che l'area in esame è ricompresa nella Classe II della 1^a Variante in adeguamento al PSC e RUE del Piano di classificazione acustica adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 23.10.2017.

Sinteticamente per l'intervento edilizio a destinazione residenziale in esame dalla Relazione previsionale di Clima acustico si evince che la zona risulta compatibile senza la necessità di interventi mitigativi acustici, ai sensi della vigente normativa nazionale, regionale e comunale sull'inquinamento acustico in termini di valori assoluti diurni e notturni.

Art. 21 – VALSAT

Non si è proceduto alla stesura della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) in quanto si è ritenuta valida e sufficiente quella allegata al PSC-RUE di recente

approvazione (Cfr. a tale proposito la L.R. 21.12.2017 n. 24). Ciò anche in ossequio al principio di integrazione e non duplicazione di cui all'art. 4, commi 2 e 3, della Direttiva 2001/42/CE

Nella Relazione preliminare alla VALSAT allegata al PSC si legge infatti che la procedura di VAS-VALSAT ha “determinato ed accertato secondo tre step temporali (ex-ante, in itinere ed ex-post) gli effetti sul territorio, inteso come insieme di fattori ambientali, sociali ed economici, rispetto allo stato di fatto e rispetto alle previsioni di piano”.

Art. 22 – CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Quale allegato al progetto in esame è stato predisposto lo schema di Convenzione Urbanistica Attuativa nel quale sono affermati i seguenti punti principali:

- le dimensioni dell'intervento ed elencazione di tutti i dati e standard significativi (ST, SF, SC, H max, ecc.);
- le modalità e tempi di cessione gratuita al Comune di Rubiera delle aree di urbanizzazione primaria;
- la determinazione delle garanzie finanziarie a copertura degli impegni ad eseguire le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore;
- i termine di validità del piano entro il quale dovranno essere eseguite le opere di cui sopra;
- gli ulteriori accordi specifici facenti parte dell'Accordo Operativo ex L.R. 24/2017.

Art. 23 – STANDARD URBANISTICI EDILIZI

I parametri urbanistici edilizi sono in parte indicati nella Scheda d'Ambito ARR1 mentre per quelli mancanti si è fatto riferimento alle Norme Edilizie del RUE.

Tenuto in considerazione le precisazioni di cui sopra, nella Tabella 3 seguente si sono riportati tutti gli indici e standard urbanistici edilizi da rispettare nell'attuazione del piano (colonna PROGETTO) confrontati con quelli della Scheda ARR1.

Nelle N.T.A. del presente piano urbanistico si riportano solamente i dati di progetto.

Tabella 5 - Indici e standard edilizi urbanistici

SCHEDA D'AMBITO DR3 (e RUE) Ambiti per nuovi insediamenti residenziali Settore occidentale dell'abitato	PROGETTO
ST = mq 6.470	ST = mq 6.470 Rilievo (Tav. 2) riferito al perimetro d'Ambito di cui alle tavole di PSC e RUE

SF = da definire in sede di POC	SF = mq 3.385
UT max = 0,25 mq/mq	UT = 0,25 mq/mq
SC totale max = mq 1.617 di nuova edificazione	SC = mq 1.617 di nuova edificazione
Numero max alloggi costruibili: 13 (con 120 mq/alloggio)	Numero max di nuovi alloggi: n° 13
H max = 9,50 m	H max = ml 9,50
Numero abitanti teorici = 44 (= mq 1.617 : 37 mq SC/abitante)	Numero abitanti teorici = 44
VL = 0,5	VL = 0,5
Sp = 40% ST	Sp = mq 2.588 (<i>V. art. 24</i>)
Vp (verde privato) = non previsto	Vp (verde privato) = non previsto salvo superficie permeabile come da <i>Tabelle 8 e 9</i>
Verde Pubblico = non indicato	Verde pubblico = mq 880 Art. 15.3 N.T.A. del RUE Mq 20 x 44 (abitanti teorici) = mq 880
Pp (parcheggi privati di pertinenza): 27 mq/100 mq di SU residenziale (Art. 34, comma 6 N.T.A. del RUE) 2 P.A. per alloggio superiore a mq 50 di SU, di cui almeno 1 coperto	Pp (parcheggi privati di pertinenza): mq (1.500 (1) : 100) x 27 = mq 405 mq (405 : 20) = n° 20 Il numero esatto dei posti auto sarà determinato e posizionato all'interno di ogni lotto in sede di progetto dei singoli fabbricati in funzione della reale SU. Per ogni alloggio almeno 1 P.A. sarà coperto. (1) <i>SU stimata</i>
PU1 (parcheggi pubblici di urbanizzazione): 10 mq/37 mq di SC residenziale Capo II° - Art. 34 del RUE mq (1.617 : 37) x 10 = mq 437,00 pari a n. 22 Posti Auto (1 P.A. = 20 mq)	PU1 (parcheggi pubblici di urbanizzazione): 10 mq/37 mq di SC residenziale mq (1.617 : 37) x 10 = mq 437,00 pari a n. 22 Posti Auto (1 P.A. = 20 mq)
Messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti visivi verso la campagna. Piantumazione alberature d'alto fusto di specie autoctona disposte a filare o a formare siepi schermanti, nella misura di 1 pianta con H min. di 3 ml ogni	Messa a dimora di cortine alberate per la mitigazione degli impatti visivi verso la campagna (1). a) All'interno dell'area di cessione: - alberature d'alto fusto = n. 10

250 mq ST e di arbusti con H min. di 0,50 ml nella misura minima di 60 ogni Ha.	- arbusti = n. 32 b) All'interno delle aree private (SF e aree di urbanizzazione a verde): - alberature d'alto fusto = n. 16 - arbusti = n. 28 La ripartizione per singolo lotto è riportata nella <i>Tabella 9</i>
---	---

(1) Sul Fronte Nord (verso Via Ospitaletto e campagna) sono già presenti alberi di alto fusto (conifere) che, sebbene non autoctoni, hanno notevoli dimensioni; in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà verificato con l'ufficio competente del Comune di Rubiera l'opportunità di mantenerli o di sostituirli.

Sul fronte Ovest (verso il verde pubblico e Via O. Valla) non sembra opportuno inserire una cortina alberata per due considerazioni specifiche:

- La vista verso il verde e la campagna si presenta gradevole;
- I restanti fabbricati e le aree pubbliche già esistenti su detto fronte non hanno cortine e sembra opportuno conformarsi.

Art. 24 – SUPERFICIE PERMEABILE

Per quanto concerne la superficie permeabile, ricordando che la Scheda d'Ambito ARR1 prevede **Sp min.** = 40% ST (spazi a verde pubblico + verde privato)

da cui segue: **Sp min.** = mq 6.470 (ST) x 40% = mq 2.588,00

In particolare si sono comprese nel calcolo della permeabilità i seguenti suoli:

- aree verdi (aiuole pubbliche)
- verde privato (distribuito all'interno dei singoli lotti come da *Tabella 8 e 9*)
- parcheggi realizzati con elementi autobloccanti grigliati (si è considerata permeabile una superficie pari al 50% delle aree realmente destinate ai posti auto).

Nelle *Tabelle 8 e 9* si dà la dimostrazione della sua distribuzione.

Tabella 8 – Distribuzione superficie permeabile

Riferimento area	Superficie Minima richiesta da Scheda d'Ambito ARR1	IN PROGETTO
Verde privato	Mq 6.470 x 40%	1.533
Aree pubbliche a verde		913 (1)
Parcheggi pubblici semipermeabili (50%)		142
TOTALE	2.588	2.588

(1) Verde pubblico più aiuole verdi non comprese nel Vp

Art. 25 – RIPARTIZIONE IN LOTTI EDIFICABILI E PARAMETRI SIGNIFICATIVI

Il progetto urbanistico dell'intervento prevede di suddividere la superficie fondiaria totale in n. 7 lotti edificabili e di assegnare ad ognuno una ben definita SF, SC, altezza massima e numero degli alloggi realizzabili come indicati nel totale nelle precedenti tabelle.

Per l'eventuale accorpamento di lotti contigui in sede di presentazione dei progetti edilizi si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico.

Nella seguente *Tabella 9* sono riportati i singoli lotti con i relativi parametri.

Tabella 9 – Analisi singoli lotti con indicazione dei peculiari parametri significativi

DATI DI PROGETTO SINGOLI LOTTI							
LOTTE	SF mq	SC mq	Sup. perm. 40% ST mq	H max ml	Alloggi numero	Alberi numero	Arbusti numero
1	430	150	190	9,50	2	1	2
2	440	150	190		1	1	2
3	390	180	173		2	1	2
4	390	180	173		2	1	2
5	390	150	173		1	1	2
6	390	150	150		1	1	2
7	995	657	201		4	6	10
A	*	*	260		*	4	6
TOTALE	3.385	1.617	1.533	*	13	16	28

Art. 26 – RELAZIONE FINANZIARIA

Al progetto urbanistico è allegata la relazione finanziaria completa di computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire.

I prezzi unitari sono stati dedotti dall'Elenco Prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia dell'anno 2020 (ultimo disponibile); per le voci in esso non comprese si è operato per analogia con prezzi esistenti.

Parte Seconda

In questa seconda parte della relazione tecnica illustrativa vengono fornite indicazioni più puntali sulle opere di urbanizzazione da realizzare (già in parte trattate nella prima parte) soprattutto in riferimento alle caratteristiche tecniche e costruttive delle stesse.

Prima dell'intervento occorre demolire due fabbricati esistenti incongrui con il tessuto residenziale ed in particolare un deposito attrezzi agricoli in cemento armato prefabbricato e fienile ed una ex stalla in laterizio e cemento (Cfr. Foto 8, 9 e 10).



Foto 8 – Ex deposito attrezzi agricoli e fienile in cemento prefabbricato



Foto 9 – Ex stalla in laterizio e cemento armato



*Foto 10 – Vista Ovest dei fabbricati da demolire
(per gli arbusti esistenti Cfr. Relazione Paesaggistica)*

Art. 27 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto d'intervento da realizzarsi a carico dei privati soggetti attuatori sinteticamente sono le seguenti *(Cfr. tavole di progetto allegate alle quali si rimanda per i percorsi ed i particolari)*:

- strada veicolare interna al comparto costruito
- spazi di sosta e dei parcheggi pubblici
- marciapiedi-percorsi pedonali, piste ciclabili;
- rete gas metano ed acquedotto;
- linea distribuzione energia elettrica e cabina ENEL
- rete telefonica fissa
- reti delle fognature per acque nere e bianche
- opere relative all'invarianza idraulica
- illuminazione pubblica
- verde pubblico attrezzato compreso parco urbano

Prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato apposito progetto esecutivo per l'ottenimento del Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa in materia, in conformità anche alle indicazioni e/o prescrizioni degli Uffici Comunali competenti in relazione al contesto generale dell'intervento in accordo con l'allegato progetto urbanistico e nei rispettivi disciplinari tecnici

Relativamente ai tempi di realizzazione delle opere stesse si precisa che dovranno essere rispettati i termini stabiliti nella Convenzione Attuativa ai sensi della L.R. 24/2017.

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, e comunque fino all'accertamento totale e/o parziale della regolare esecuzione degli interventi sopra richiamati, gli accessi da strade esistenti andranno delimitati da appositi cancelli a chiusura del cantiere.

Si richiamano tutte le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione medesime riportate nelle allegate N.T.A. e nella Convenzione Attuativa per formarne qui parte integrante e sostanziale.

Di seguito vengono descritte le singole opere con indicazioni per la loro successiva progettazione esecutiva.

Art. 28 – STRADE E PARCHEGGI ALL'INTERNO DEL COMPARTO

a) STRADE

L'accessibilità all'intero comparto viene garantita da Via Ospitaletto.

La larghezza della carreggiata (a doppio senso di marcia) è pari a mt. 6,00 con doppia pendenza trasversale pari al 2%.


Il pacchetto tipo sarà così composto (salvo diverse soluzioni da definire in sede di progetto esecutivo da concordarsi con gli uffici Comunali competenti):

- tappeto di usura in conglomerato bituminoso 0/10 dello spessore minimo di cm 3 da eseguirsi dopo un adeguato tempo di assestamento della struttura sottostante e possibilmente dopo gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
 - strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso 0/20 dello spessore minimo di cm 4;
 - strato di base in conglomerato bituminoso 0/30 dello spessore di cm 8;
 - fondazione in misto stabilizzato cm 30;
 - sottofondazione in materiale riciclato cm 50
 - geotessile (tessuto non tessuto)
- per un totale di cm 95.

Anche se il livello del terreno è più basso del piano della strada finita, si procederà comunque allo scavo di sbancamento nella misura minima per garantire, dal punto di vista della portata e della stabilità, un congruo piano d'appoggio.

b) PARCHEGGI

Ai sensi dell'art. 17.1 delle N.T.A. del RUE si è previsto:

-  impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano e di un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate;
- alberature ove possibile in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi;

- spazi di sosta per biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto-bici-motociclo ogni 5 posti-auto;
- la trasformazione della superficie da destinare a parcheggi (secondo gli standard urbanistici) in numero di posti auto (P.A.) è stata effettuata considerando un posto-auto ogni mq 20 di superficie da adibire a parcheggi secondo gli standard urbanistici.

Gli stalli per il posizionamento delle autovetture avranno dimensioni minime di mt. 2,50x5,00 e di mt. 3,50x5,00 nel caso dei parcheggi per portatori di handicap.

La distribuzione dei parcheggi è tale da permettere un facile uso degli stessi per chi accede a qualsiasi fabbricato previsto.

Il pacchetto dei parcheggi è il seguente:

- manto di superficie in elementi autobloccanti drenanti cm 12. In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verranno definiti i tipi di autobloccante da utilizzare (in calcestruzzo o in materiali sintetici) oppure, in alternativa, si potrà scegliere l'uso di conglomerati bituminosi drenanti e/o architettonici;
- sabbia grossa di frantoio di allettamento opportunamente compattata dello spessore minimo di cm 4;
- fondazione in misto stabilizzato cm 30
- sottofondazione in materiale riciclato cm 50
- geotessile (tessuto non tessuto)

per un totale minimo di cm 70.

Su tutto il perimetro dei parcheggi in autobloccanti (qualunque sia il tipo) dovrà essere realizzato un cordolo in cemento prefabbricato, o in pietra naturale, per il contenimento dalla pavimentazione stessa.

Art. 29 – PERCORSI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PISTE CICLABILI – BARRIERE ARCHITETTONICHE - UNIVERSAL DESIGN

E' ormai assodato che la qualità della vita dipende, oltre che dalla qualità dell'ambiente, dagli spazi architettonici, dalla percezione della sicurezza, dalle condizioni di benessere e coesione sociale, anche “dalle possibilità che hanno i cittadini di poter usare le risorse ed i servizi disponibili” (UNI/Prassi di Riferimento 24:2016).

Per rispondere adeguatamente a queste esigenze (riassunte nel concetto: “accessibilità per tutti” come di seguito definita) nel progetto urbanistico dalla zona DR3 si è cercato di applicare i criteri dello *universal design*, derivanti dalle esperienze a livello nazionale ed europeo, in quanto la normativa e regolamentazione italiana esistente è datata e non aggiornata ai tempi; si vuole cioè affrontare il problema dell'accessibilità fisica, ma anche sensoriale e psicologica (ad es. per ipovedenti, non vedenti, ecc.).

Particolare attenzione va posta al concetto di “accessibilità per tutti” comprendendo in esso non solo persone con mobilità ridotta, ma qualunque utente che temporaneamente sia in condizioni di disagio motorio (la mamma incinta con il passeggino, chi si muove temporaneamente con le stampelle per un intervento chirurgico, la signora che ritorna dalla spesa con il carrellino, i bambini piccoli, ect.).

I principali riferimenti legislativi, comunque irrinunciabili, sui quali ci si è basati sono: Legge 9.01.1989 n. 13, Decreto Ministero LL.PP. del 14.06.1989 n. 236, D.P.R. 380/2001 (Testo A) e D.P.R. 503/96 oltre alle norme UNI di riferimento ed ai principi dell'ECA (European Concept for Accessibility – EuCAN 2003).

Va da sé che non è possibile far sì che tutto sia completamente fruibile da tutti, ma ci si è proposti di trovare soluzioni che possano adattarsi a persone con mobilità ridotta così come ai normodotati a costi compatibili con l'intervento in progetto escludendo quanto richiesto dai servizi di tipo specialistico.

Benché l'art. 3 del D.P.R. 384/1978 preveda pendenze delle rampe di salita e discesa dai marciapiedi fino al 15%, nel progetto gli stessi dislivelli sono stati risolti con rampe la cui pendenza non supera il 5% costruite in modo che il dislivello possa essere superato anche utilizzando il gradino; è infatti ormai recepito come dato certo che le persone con problemi sensoriali (ad es. cecità e ipovisione) hanno meno difficoltà ad affrontare un gradino piuttosto che una rampa.

I marciapiedi sono tutti di dimensione non inferiore a cm 150 con limitate riduzioni puntuali per la presenza di ostacoli (lampioni illuminazione, cestini rifiuti, ecc.) che non li riducano mai al di sotto di cm 90, mentre le piste ciclabili avranno dimensione non inferiore a cm 250 (Art. 42.3, comma 4, Norme di Attuazione del RUE).

La pendenza trasversale non supera l'uno per cento.

Nei marciapiedi non potranno essere posizionati pozzetti o altri manufatti e strutture, anche se interrati, ad uso privato salvo esplicito parere favorevole rilasciato dai competenti uffici comunali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione definirà tutti i tipi di materiale da utilizzare per la costruzione dei marciapiedi con particolare riferimento alle cordature ed al piano di calpestio in accordo con gli uffici comunali competenti. In linea generale il cordato sarà in manufatti prefabbricati in calcestruzzo con spigoli arrotondati e la pavimentazione sarà in elementi autobloccanti e/o in calcestruzzo architettonico.

I passi carrai costituiscono uno degli ostacoli più frequenti ed impattanti su un marciapiede; si è cercato quindi di non interrompere la continuità del marciapiede prescrivendo due soluzioni alternative in funzione della posizione del passo stesso:

- a) dimezzando il dislivello inserendo sul lato strada una piccola rampa in salita pari a metà dislivello e nel marciapiede due rampe laterali in discesa, anch'esse pari a metà del dislivello per una larghezza di cm 90,
- b) abbassando il marciapiede a livello strada per tutta la lunghezza dei passi carrai quando due di essi sono contigui.

Art. 30 – SEGNALETICA STRADALE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato da una tavola con la dimostrazione della segnaletica stradale. Di massima dovrà essere posta in opera la segnaletica verticale e realizzata a vernice la segnaletica orizzontale secondo i criteri del vigente Testo Unico del Codice della Strada e comunque secondo le indicazioni dell'Ufficio Viabilità del Comune di Rubiera.

Art. 31 – RETE FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE

Le reti delle fognature saranno separate per le acque bianche meteoriche e le acque nere di tipo domestico. Per le acque meteoriche sarà verificata (in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione) la necessità di predisporre un sistema di laminazione delle acque raccolte nel comparto. Tutte le scelte tecniche e distributive delle fognature bianche e nere, compreso il calcolo dell'eventuale vasca di laminazione e della invarianza idraulica saranno riportate nell'apposita relazione che verrà predisposta dall'ing. Riccardo Catellani. Il progetto sarà comunque predisposto e verificato con IRETI SpA che gestisce, per conto del Comune di Rubiera, la rete delle fognature sia bianche che nere, e con il Consorzio della Bonifica dell'Emilia Centrale.

a) ACQUE NERE

Le acque nere scaricheranno nella fognatura esistente sull'area in esame con scarico finale al depuratore intercomunale di Rubiera.

Nella Tav. 6 di progetto sono indicati i vari percorsi previsti.

Sinteticamente si riassumono i dati significativi:

- collettori in PVC SN8 UNI EN 1401 a marchio di conformità IIP con giunti a bicchiere ed anello di tenuta elastometrico, posati su sottofondo, rinfilanco e copertura di calcestruzzo secondo la norma di riferimento UNI EN 1401-1 *Condotte di scarico interrate di acque civili e industriali*);
- nei punti singolari del tracciato (modifica diametri, cambi di direzione, ecc.), e comunque ad una distanza reciproca non superiore a mt. 50, saranno posizionati pozzetti d'ispezione (dimensione minima interna cm 100x100 o circolari con diametro interno utile di cm 100) in manufatto prefabbricato in cemento (UNI EN 1917); in funzione della profondità potranno essere previste scalette alla marinara al loro interno;

- posizionamento di un sifone tipo “Firenze” a monte degli allacciamenti delle utenze;
- chiusini in ghisa sferoidale classe D400 (per i chiusini d’ispezione D600), caratteristiche non inferiori al tipo EN-GJS-500-7 della norma UNI EN 1563, con telaio quadrato o circolare e apertura non minore di cm 60 di diametro, dotato di bloccaggio di sicurezza in posizione di apertura con angolo di almeno 135° e con superficie antisdrucchiolo. Il telaio sarà fornito di guarnizione in materiale elastometrico antirumore ed antibasculamento.

Sul coperchio dei chiusini saranno riportate le seguenti diciture:

- numero della norma UNI EN 124
- la classe D 400 o D 600
- nome, marchio e codice del fabbricante e luogo di produzione
- marchio dell’Ente certificatore
- la dicitura “Fognatura nere” o almeno “Fognatura”.

b) ACQUE BIANCHE

A parte la verifica dell’invarianza idraulica di cui si è detto sopra, sinteticamente si riassumono i dati principali della rete delle acque bianche:

- fino al diametro di mm 500 i collettori saranno in PVC SN8 UNI EN 1401 a marchio di conformità IIP con giunti a bicchiere ed anello di tenuta elastometrico, posati su sottofondo, rinfiando e copertura di calcestruzzo; i collettori di diametro superiore saranno invece in cemento di tipo carrabile pesante antisismico;
- caditoie in ghisa sferoidale di classe D400 delle dimensioni di cm 50x50. Le caditoie, poste ai lati esterni delle strade, verranno collegate ai collettori fognari per mezzo di tubi in PVC del diametro di mm160, serie SN4, protetti da bauletto in calcestruzzo; l’immissione di detti collegamenti con i collettori avverrà in modo diretto con l’uso di pezzi speciali secondo le necessità;
- nei punti singolari del tracciato (modifica diametri, cambi di direzione, ecc.), e comunque ad una distanza reciproca non superiore a mt. 40, saranno posizionati pozzetti d’ispezione (dimensione minima interna utile di cm 100x100 o circolare con diametro interno utile di cm 100) in manufatto prefabbricato in cemento; in funzione della profondità potranno essere previste scalette alla marinara al loro interno;
- chiusini in ghisa sferoidale classe D 400 (per i chiusini d’ispezione D 600), caratteristiche non inferiori al tipo EN-GJS-500-7 della norma UNI EN 1563, con telaio quadrato o circolare e apertura non minore di cm 60 di diametro, dotato di bloccaggio di sicurezza in posizione di apertura con angolo di almeno 135° e con superficie antisdrucchiolo. Il telaio sarà fornito di guarnizione in materiale elastometrico antirumore ed antibasculamento.

Sul coperchio dei chiusini saranno riportate le seguenti diciture:

- numero della norma UNI EN 124

- la classe D 400
- nome, marchio e codice del fabbricante e luogo di produzione
- marchio dell'Ente certificatore
- la dicitura "Fognatura bianca" o almeno "Fognatura".

Art. 32 - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA – CABINA ENEL

Poiché ENEL non ha espresso nessun vincolo ostativo alla fornitura di energia elettrica al comparto in quanto le linee esistenti in zona sono più che sufficienti a tale scopo, il collegamento avverrà partendo dalla cabina esistente su Via O. Valla.

Per tutte le caratteristiche tecniche e funzionali si rimanda al progetto che verrà predisposto dal P.I. Sazzi Giuseppe dello Studio Eclisse in sede di richiesta del titolo abilitativo per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Saranno comunque rispettate tutte le indicazioni relative alla distribuzione dell'energia elettrica all'interno del comparto di cui all'art. 41.3, punto 5.3 delle N.E. del RUE vigente.

Art. 33 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Le aree interessate dalla pubblica illuminazione sono i percorsi veicolari, ciclabili e pedonali ed il verde pubblico; il progetto si basa su criteri di risparmio energetico senza trascurare l'effetto di confort ambientale e valorizzazione degli aspetti estetici e paesaggistici, nel rispetto delle leggi e della normativa vigente in materia di inquinamento luminoso, sia nazionale che regionale.

Per comodità si riassumono alcuni dati salienti dell'impianto:

- numero punti luce costituiti da pali dell'altezza di mt. 9,00 compresi plinti di fondazione secondo le dimensioni derivanti dal calcolo statico; indicativamente i pali sono del tipo conico dritto verniciato con asola per il passaggio dei cavi e morsetto di messa a terra;
- numero punti luce costituiti da pali dell'altezza di mt. 4,00 completi come al capoverso precedente;
- canalizzazioni costituite da polifere del diametro di mm 125 a doppia parete con l'estradosso posto a cm 80 sotto il piano stradale o a cm 50 circa se posate sotto i marciapiedi o le aree verdi, protette da bauletto in calcestruzzo dello spessore minimo di almeno cm 10;
- pozzetti di collegamento in calcestruzzo (dimensioni 40x40) posti in corrispondenza dei pali di illuminazione per facilitare il collegamento della linea al palo stesso;
- chiusini dei pozzetti in ghisa sferoidali classe 250 riportante la scritta "Illuminazione pubblica";
- corpi illuminanti indicativamente del tipo coerente con l'impianto esistente su Via O. Valla (Cfr. foto 11) con lampada a Led (in sede di progetto esecutivo i corpi illuminanti e le lam-

pade potranno essere sostituiti su giustificata richiesta dell'Ufficio Tecnico comunale competente;

- circuiti e cavi partenti dalla cabina di fornitura all'interno del comparto fino ai dai quadri elettrici per poi alimentare i punti luce come da progetto al quale si rimanda per le caratteristiche dei cavi stessi;
- quadri elettrici;
- impianto di terra.



Foto 11 – Pubblica illuminazione su Via O. Valla e pista ciclo-pedonale

Art. 34 - RETE GAS METANO ED ACQUEDOTTO

La rete di distribuzione del gas metano e dell'acqua all'interno del comparto d'intervento si svilupperanno sulle nuove arterie interne. I loro percorsi sono indicati nell'apposita tavola grafica.

I particolari esecutivi e costruttivi (quali diametri delle tubazioni, profondità di posa, pozzetti, ecc.) saranno parte del progetto che IRETI stessa redigerà in quanto i lavori saranno eseguiti direttamente da società da essa direttamente incaricate.

Si riporta la carta tecnica IRETI dove sono indicate le dorsali a cui collegarsi con i nuovi allacciamenti.

Art. 35 - RETE TELEFONICA

L'intervento prevede l'allaccio alla rete telefonica esistente lungo Via Ospitaletto e la rete interna al comparto sarà posizionata sotto le sedi stradali con tubazioni in PVC interrate ed interrotte da chiusini in ghisa riportanti la scritta TELECOM.

Esatti percorsi, diametri, caratteristiche tecniche, posizionamento dei pozzetti, allacciamenti ai lotti e quant'altro riferito alla rete telefonica sono riportati sinteticamente sulla Tav. 5 di progetto allegata e saranno invece specificatamente definiti in sede di progetto esecutivo da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire tenendo conto delle specifiche rilasciate dall'Ente gestore della rete.

Art. 36 – COLLAUDO DELLE OPERE E CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE

Per quanto attiene al collaudo delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune di Rubiera delle aree di sedime delle opere stesse si rimanda a quanto stabilito nella Convenzione Attuativa allegata.

Art. 37 – TOPONOMASTICA

La denominazione toponomastica della nuova strada di circolazione interna al comparto avverrà da parte dell'Amministrazione Comunale e successivamente sarà avviata l'attribuzione dei numeri civici da parte del competente Ufficio.

Parte Terza

Art. 42 – ALLEGATI GRAFICI E DESCRITTIVI AL PROGETTO URBANISTICO

Gli allegati all'accordo operativo di che trattasi sono indicati nella seguente tabella 7.

In particolare, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 21.12.2017 n. 24, gli allegati sinteticamente comprendono: il progetto urbano a dimostrazione dell'assetto urbanistico ed edilizio e delle dotazioni territoriali, lo schema di Convenzione urbanistica, la relazione economico-finanziaria con relativi allegati.

Per le indicazioni relative al documento di Valsat si rimanda al precedente art. 23 della presente relazione.

Tabella 10 – Elaborati grafici ed allegati di progetto

N.	Elaborato		Oggetto	Scala
1	Tav.	1	Estratti PSC e RUE, planimetria catastale, inquadramento aereofotografico tramite Google Maps	1:5000 1:2000
2	Tav.	2	Rilievo generale plano-altimetrico- Fabbricati esistenti	1:500 1:200
3	Tav.	3	Planimetria generale: zonizzazione	1:200
4	Tav.	4	Planimetria generale: Planivolumetrico	1:200
5	Tav.	5	Schema reti telefonia – gas- acqua	1:500
6	Tav.	6	Schema reti illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, fognature acque bianche e nere	1:500
7	Tav.	7	Sezioni	1:100
8	Tav.	8	Aree di cessione, superficie permeabile, verde pubblico, parcheggi pubblici	1:500
9	Allegati	A	Relazione tecnica illustrativa con documentazione catastale e fotografica	/
10		B	Norme Tecniche d'Attuazione	/
11		C	Relazione economico-finanziaria	/
12		D	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria	/
13		E	Schema Convenzione urbanistica attuativa	/
14		F	Relazione tecnica e schema impianto illuminazione pubblica	/
15		G	Relazione paesaggistica	/

16		H	Relazione Previsionale di clima acustico (DPCA)	/
17		I	Relazione geologica e geotecnica con modellazione sismica	/

Rubiera, 27 dicembre 2021

I Progettisti
 Bellei geom. GianCarlo
 Calzolari arch. Nadia
(Firmato digitalmente)

Allegati: - Scheda d'ambito
 - Nota del Comune Prot. 13612 del 7.10.21



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

4° Settore - Territorio e attività economiche

Prot. n. 13612

Rubiera, li 07/10/2021

Alla c.a. di

Geom. Giancarlo Bellei,
tecnico incaricato dai proponenti
giancarlo.bellei@geopec.it

Oggetto: Accoglimento manifestazioni d'interesse per l'attuazione dei comparti ARR1 e PD1.

Buongiorno,

sono lieto di comunicare che con deliberazione n. 41 del 28/09/2021, il Consiglio comunale di Rubiera ha accolto le manifestazioni d'interesse relative ai comparti DP1 e ARR1, formulando alcune indicazioni per lo sviluppo dei progetti.

Ricordo a tal proposito che le conseguenti proposte di accordo operativo "dovranno essere presentate, complete degli elaborati indicati dall'art. 38, comma 3, lettere a), b) c) e d), entro e non oltre il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore della legge¹", dunque entro il 21/12/2021.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti
Cordiali saluti

Il Responsabile

4° Settore – Territorio e attività economiche

Arch. Giuseppe Ponz de Leon Pisani

firmato digitalmente

¹ Prime Indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale 24/2017, pag. 9, PG/2018/0179478 del 14/03/2018