



Comune di Casalgrande

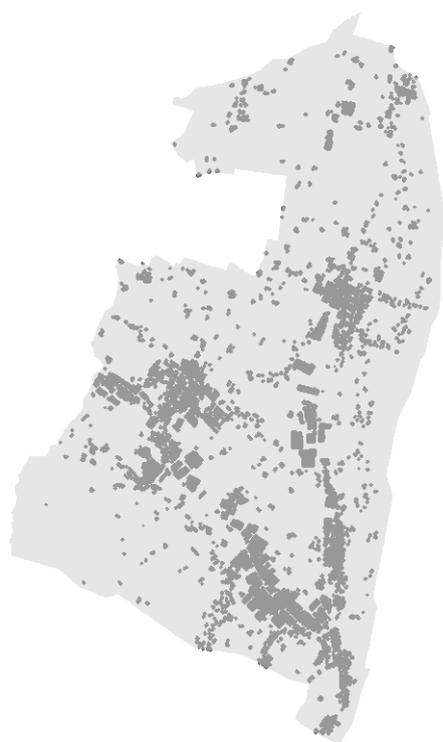
Provincia di Reggio Emilia

POC

Piano Operativo Comunale anticipatorio "Casa della Salute"

TAV. A

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA



Sindaco:

Alberto Vaccari

Segretario Generale:

Emilio Binini

Responsabile del settore pianificazione territoriale:

Arch. Giuliano Barbieri

Committente:

Azienda Unità Sanitaria Locale Reggio Emilia

Progettista:

Ing. Claudia Reggiani

con la collaborazione di:

Arch. Paolo Dallasta; Arch. Angelo Dallasta
Geom. Giampiero Gianferrari (SGT Associati)

ValSAT:

Arch. Giorgio Adelmo Bertani (Ufficio Progetti Architetti
Associati Giorgio Adelmo Bertani & Francesca Vezzali)

Geologia e tutela sismica:

Dott. Geol. Fabrizio Giorgini (Subsoil Srl)

Valutazione previsionale di Clima Acustico:

Morlini Engineering

Adottato:

Controdetto:

Approvato:

COMUNE DI CASALGRANDE
Provincia di Reggio Emilia

Piano Operativo Comunale
anticipatorio denominato
“Casa della Salute”

A - Relazione Tecnico Illustrativa

INDICE

1	OGGETTO ED AMBITO DI INTERVENTO	2
1.1	Premessa	2
1.2	Contesto e caratteristiche dell'area	3
1.3	La Disciplina Urbanistica	4
2	CONTENUTI DEL POC ANTICIPATORIO	7
2.1	Obiettivi del POC	7
2.2	Articolazione e contenuti del POC	7
2.3	Elementi in Variante al RUE	12
3	IL PROGETTO "CASA DELLA SALUTE"	13
3.1	Concept del progetto architettonico	14
3.2	Sostenibilità ambientale del progetto	17

ALLEGATI:

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PUBBLICO DA DESTINARE A "CASA DELLA SALUTE" TRA COMUNE DI CASALGRANDE E AZIENDA SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA.

1 OGGETTO ED AMBITO DI INTERVENTO

Il Piano Operativo Comunale anticipatorio (di seguito POC) in Variante al RUE denominato "Casa della Salute" è stato redatto secondo quanto stabilito dall'Art. 30 della Legge Regionale n.20/2000 e secondo le modalità di attuazione definite ai sensi dell'Art. 1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Casalgrande.

Le aree in oggetto, ubicate nel Comune di Casalgrande tra Via Botte e Via C. Marx, risultano identificate al N.C.E.U. di Reggio Emilia, Censuario di Casalgrande come di seguito indicato:

- Foglio 12, mappali 871, di proprietà del Comune di Casalgrande, di cui l'area rappresenta una porzione, la quale sarà da frazionare al momento della realizzazione del progetto.

Tutte le aree sopra elencate non risultano gravate da vincoli.

1.1 Premessa

Il POC Anticipatorio in oggetto ha come obiettivo la realizzazione della "Casa della Salute" nel Comune di Casalgrande in cui concentrare e riorganizzare i servizi sanitari e gli ambulatori di medicina generale e pediatria dislocati all'interno del territorio comunale.

La progettazione di una Casa della Salute nasce all'interno del percorso di ridefinizione dei servizi territoriali intrapreso dalla Regione Emilia-Romagna attraverso la Delibera di Giunta Regionale n.291 del 08/02/2010, nella quale definisce le tipologie e le caratteristiche funzionali delle Case della salute in coerenza con gli obiettivi del Piano Sanitario Nazionale.

Attraverso la Delibera n.66 del 12/04/2016, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato l'elenco degli interventi dettagliatamente riportati all'Allegato "Programma straordinario di investimenti in sanità ex art. 20 L.67/88 - Addendum". Tra questi interventi, è stato assegnato all'AUSL di Reggio Emilia un finanziamento pari a Euro 1.100.000,00 per la realizzazione della Casa della Salute di Casalgrande. L'Accordo di Programma tra Regione Emilia Romagna e Ministero della Salute ai sensi dell'art. 5 bis del D.Lgs. 502/92 e successive modificazioni ed integrazioni (D.Lgs n.229/1999) è stato sottoscritto in data 02/11/2016. La richiesta di ammissione a finanziamento deve essere inviata dalla Regione al Ministero della Salute entro 18 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo, pena la perdita del finanziamento indicato.

A tal scopo, il Comune di Casalgrande e l'AUSL di Reggio Emilia, hanno sottoscritto un Accordo di Programma, approvato dal Consiglio Comunale di Casalgrande con Deliberazione n.19 del 30/03/2017, e sottoscritto in data 26/04/2017, necessario per procedere alla progettazione della Casa della Salute.

Poiché il Comune di Casalgrande si è dotato di PSC e di RUE, approvati rispettivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 e vigenti dal 28/12/2106,

ma non ha ancora dato corso all'iter di approvazione del POC, nell'Accordo di Programma sopra richiamato si è concordato l'impegno ad approvare un nuovo POC anticipatorio per opera pubblica e la contestuale Variante al RUE per la localizzazione e la pianificazione della Casa della Salute.

La presente Relazione illustrerà quindi l'identificazione e le caratteristiche dell'area prescelta e l'attuale disciplina urbanistica, per poi procedere alla enunciazione dei contenuti urbanistici del POC, delle linee guida per la realizzazione della Casa della Salute, degli elementi di Variante al RUE e, infine, con la descrizione preliminare del progetto architettonico.

1.2 Contesto e caratteristiche dell'area

Il Comune di Casalgrande fa parte del Distretto Sanitario di Scandiano, con un territorio di pianura e pedecollinare che conta una popolazione di 21.000 abitanti. La popolazione negli ultimi 20 anni è sempre stata in continuo e significativo aumento per l'incremento dell'immigrazione e della natalità oltre al prolungamento dell'età media.

Il Comune si caratterizza per la presenza di importanti insediamenti industriali del settore ceramico e numerose piccole medie imprese dell'indotto, nonché per insediamenti agricoli tradizionalmente vocati alla produzione casearia e vitivinicola. Il tessuto produttivo è attivo e propositivo, disponibile a sostenere e promuovere processi innovativi che migliorino la soddisfazione del bisogno sanitario della cittadinanza.

La Casa della Salute si intende unificare gli attuali servizi sanitari dislocati sul territorio per fornire alla cittadinanza casalgrandese una sede di accesso alle cure primarie e di continua assistenza.

Per la localizzazione della Casa della Salute "Casa della Salute" si è individuata l'area di proprietà comunale sita in Via Carlo Marx, angolo Via Botte.

Tale area presenta una serie di caratteristiche ottimali per l'ubicazione di un servizio così importante per la collettività, quali:

- L'elevata accessibilità, grazie alla vicinanza con Via Berlinguer, che funge da circonvallazione urbana e permette un rapido collegamento con tutte le zone del capoluogo e con tutte le frazioni di Casalgrande;
- La vicinanza al centro di Casalgrande, il quale dista circa 500 m, e la rete di percorsi ciclopedonali che permettono il raggiungimento del sito attraverso sistemi di mobilità lenta;
- La prossimità ad ampie zone residenziali;
- La possibilità di riqualificare un'area attualmente sotto-utilizzata destinata a verde pubblico e parcheggi, generati da un P.E.E.P realizzato negli anni '80, aumentando quindi la qualità urbana del contesto e riutilizzando porzioni di territorio già urbanizzate;
- La presenza di altre attrezzature pubbliche di rilievo comunale nella medesima zona, come la Caserma dei Carabinieri, in grado così di creare un polo di servizi facilmente riconoscibile dalla cittadinanza;

- La proprietà comunale del lotto, che evita quindi il ricorso ad espropri;
- La destinazione urbanistica individuata dal RUE, che fa rientrare il lotto nel "Sistema delle dotazioni territoriali" (come si dettaglierà nei paragrafi successivi) permette di non snaturare la vocazione dell'area che continuerà ad ospitare funzioni rientranti nel sistema dei servizi pubblici.

1.3 La Disciplina Urbanistica

Per un'analisi completa dell'area in oggetto, si è proceduto alla disamina sia degli strumenti di pianificazione provinciali (PTCP) sia degli strumenti comunali vigenti e previgenti, al fine di restituire un quadro esauriente della natura urbanistica.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il PTCP della Provincia di Reggio Emilia, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.124 del 17/06/2010, individua l'area in oggetto nella Tav. P3a "Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale" all'interno delle "Zone pianificate per usi urbani (residenza, attrezzature e spazi collettivi, terziario, etc.). Pertanto, la destinazione prevista dal POC è del tutto conforme a quanto previsto dal PTCP.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) originario

L'area in oggetto trae la propria origine da un P.E.E.P approvato con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Casalgrande n.95 del 13/06/1977, con successive varianti approvate nel 1980 e nel 1988.

Attraverso il presente P.E.E.P si è edificato interamente tutto il comparto residenziale che dal centro di Casalgrande si estende verso l'area della futura Casa della Salute lungo l'asse di Via Marx. In tale Piano, l'area in oggetto concorre alla dotazione di standard sia in termini di verde pubblico che di parcheggi limitrofa al Lotto C.

Come riportato dalla tabella riepilogativa della Variante al P.E.E.P. del 1988, la Volumetria totale residenziale realizzata dal Piano è pari a 140.700,00 mc mentre si sono individuati spazi destinati a standard urbanistici pari a 32.678 mq, di cui 14.485 mq destinati a Verde.

A solo scopo dimostrativo, si è calcolata la quota di standard da reperire in base ai criteri del D.M. 1444/68, che definisce le dotazioni territoriali pari a 18 mq/abitante di cui 9 mq/abitante da destinare a verde. Secondo questi parametri, gli abitanti teorici del P.E.E.P (1 abitante = 80 mc) sono pari a 1758,8, per cui le dotazioni richieste sono pari a 31.657,5 mq.

Da ciò si evince un delta positivo tra standard reperiti e richiesti pari a 1.020,5 mq. Tale esercizio, seppur meramente teorico in quanto il P.E.E.P. è da ritenersi esaurito e divenuto parte della città consolidata, sta a dimostrare che la Casa della Salute sostituirà un'attrezzatura pubblica con un'altra senza diminuire le dotazioni che già allora risultavano superiori alle norme.

Il Piano Regolatore Generale (PRG) previgente

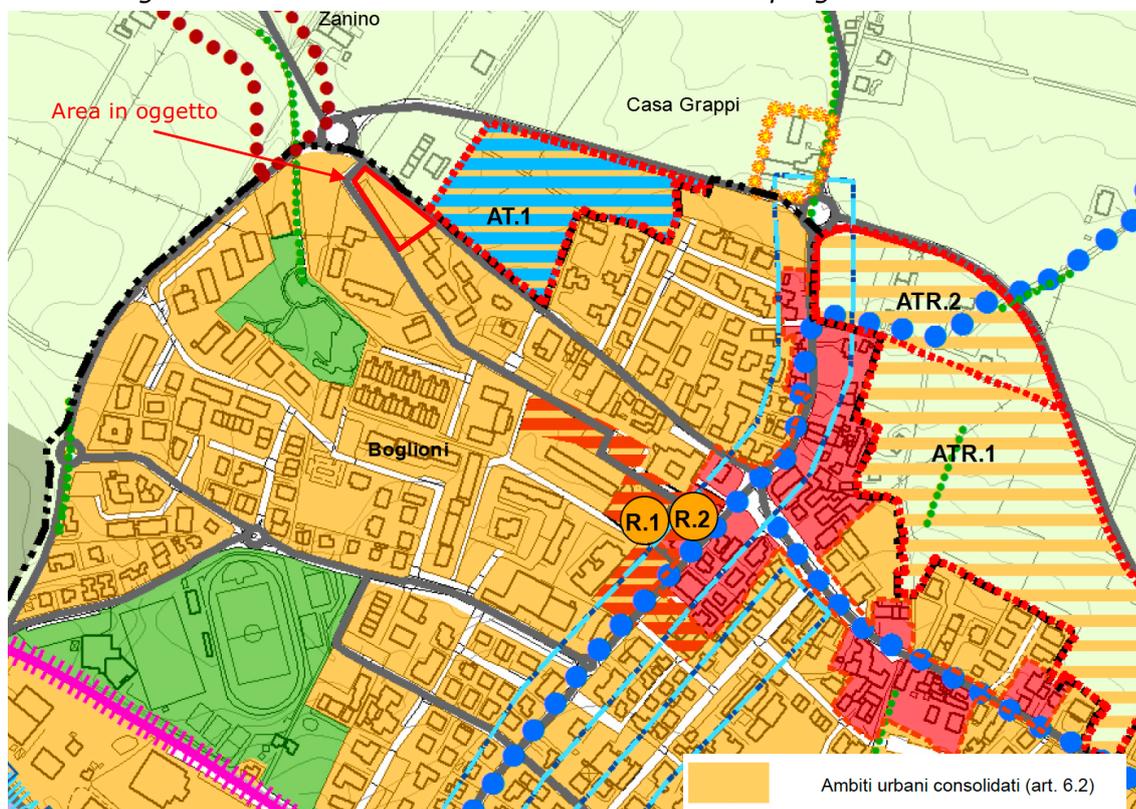
Il PRG previgente del Comune di Casalgrande, approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2191 del 05/12/2000, identifica l'area in oggetto nella Tavola n. P7 "Usi e modalità di trasformazione del territorio" all'interno degli ambiti denominati "GE - Spazi per la mobilità locale" come "GE3 - Parcheggi pubblici", normati dall'Art. 134 delle NTA. Il PRG inseriva quindi l'area all'interno delle zone a servizi, disciplinandola interamente come se fosse destinata a parcheggio anche relativamente alla porzione destinata a verde pubblico.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Il Comune di Casalgrande ha aggiornato i propri strumenti di pianificazione urbanistica attraverso l'approvazione del PSC e del RUE approvati rispettivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016, e in vigore dal 28/12/2016.

All'interno del PSC, l'area viene individuata nella Tav.1 "Assetto strutturale di progetto" all'interno degli "Ambiti urbani consolidati", di cui all'Art. 6.2 delle Norme di Attuazione. Al Comma 9, l'Articolo prevede che "Il POC individua le aree o i singoli immobili nei quali, ai fini in particolare della qualificazione dei luoghi centrali, consente, previa verifica di sostenibilità, interventi di trasformazione edilizia e/o mutamento d'uso per la realizzazione di (...) interventi di ricomposizione morfologica, per l'inserimento di servizi pubblici e privati o funzioni direzionali, anche in deroga ai parametri edilizi del RUE".

PSC Casalgrande - Estratto Tav.1 "Assetto strutturale di progetto"



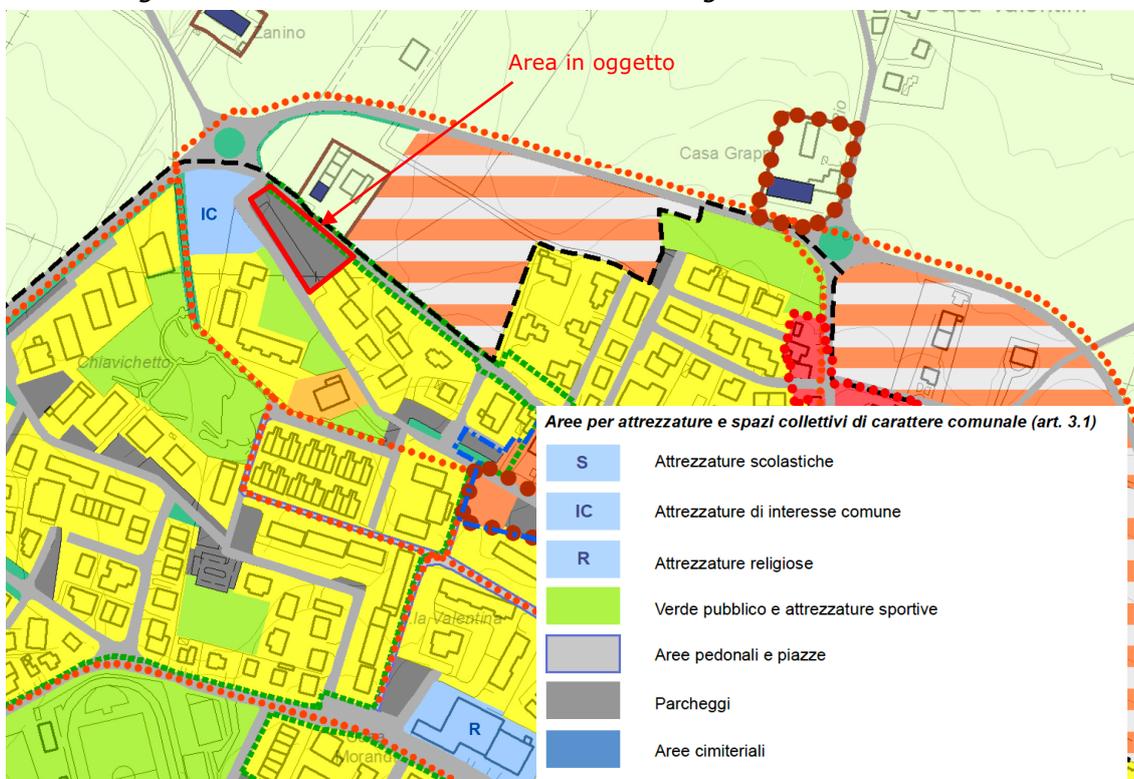
L'area viene altresì individuata nella Tav. 2b "Tavola dei Vincoli: fasce di rispetto" in quanto attraversata da "Rete di distribuzione del gas di bassa pressione", mentre nella Tav. 2c "Tavola dei Vincoli: tutele delle risorse idriche, assetto idrogeologico e stabilità dei versanti" l'area rientra in:

- *Classi di infiltrazione potenziale comparativa* – Moderata;
- *Rischio sismico* - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, con valori del fattore di amplificazione della PGA);
- *Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura* – Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale.

Per quanto riguarda il PSC, l'area presenta quindi le caratteristiche idonee per ospitare la Casa della Salute, sia dal punto di vista urbanistico che ambientale, poiché si tratta di una zona urbana consolidata e senza vincoli di alcuna sorta.

Analizzando il RUE, nella Tav. 1b "Salvaterra-Boglioni" l'area in oggetto rientra tra il "Sistema delle dotazioni territoriali", di cui agli Art. 3.1 e 3.3 delle Norme di Attuazione, individuata cartograficamente come "Parcheggio".

RUE Casalgrande - Estratto Tav.1b "Salvaterra – Boglioni"



Tale disciplina riprende integralmente quanto già previsto dal PRG previgente. Pertanto, nonostante l'area sia già predisposta e inserita all'interno del sistema delle dotazioni

territoriali, di cui anche la Casa della Salute farà parte, in fase di POC sarà necessario Variare il RUE affinché ci sia piena coerenza sia cartografica che normativa con la futura destinazione.

Nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio.

2 CONTENUTI DEL POC ANTICIPATORIO

2.1 Obiettivi del POC

Come richiamato in premessa, poiché il Comune di Casalgrande non ha ancora dato corso all'iter di approvazione del POC si è reso necessario un POC anticipatorio per opera pubblica ad hoc per la realizzazione della Casa della Salute, in modo da poter presentare il progetto entro i tempi previsti dall'Accordo di Programma tra Regione Emilia Romagna e Ministero della Salute e accedere al finanziamento previsto.

L'obiettivo del POC anticipatorio è quindi quello di localizzare all'interno degli strumenti di Pianificazione urbanistica comunale la previsione della Casa della Salute, introducendo i criteri guida e i parametri per la sua progettazione e modificando il vigente RUE.

2.2 Articolazione e contenuti del POC

Gli elaborati

Il POC si articola nei seguenti documenti ed elaborati grafici:

Relazioni e documentazione generale:

- A. Relazione Tecnico-Illustrativa;
- B. Norme di Attuazione;
- C. Relazione di fattibilità economico-finanziaria;
- D. Documento Programmatico per la Qualità Urbana;
- E. Relazione geologica;
- F. Valutazione previsionale di Clima Acustico;
- G. Documento di ValSAT;

Elaborati Grafici:

- Tav. 1. Inquadramento generale dell'area;
- Tav. 2. Rilievo dell'area oggetto di POC;
- Tav. 3. Inquadramento degli strumenti urbanistici;
- Tav. 4. Schema di assetto urbanistico generale;
- Tav. 5. Planimetria preliminare di adeguamento dei sottoservizi;

Allegati "Variante n.1 al RUE":

- Estratto Variante alle Norme di Attuazione del RUE;
- Estratto Variante alla Tav. 1b "Salvaterra-Bogliani" del RUE.

La disciplina urbanistica

Il POC intende identificare gli elementi urbanistici ed edilizi essenziali per la realizzazione della Casa della Salute, limitandosi a prescrivere le linee guida e le prestazioni ambientali minime che dovranno essere poi dettagliate in fase di progettazione esecutiva, riportando tali contenuti nella Tav.4 "Schema di assetto urbanistico generale".

L'area ricompresa nel POC corrisponde interamente quella disciplinata come "Parcheggi" nel RUE tra Via Marx e Via Botte, nella quale la porzione oggi a verde costituisce la superficie fondiaria dell'intervento sulla quale applicare l'indice di utilizzazione.

Alla luce di tale assunto, la Superficie territoriale del POC è pari a 3.375,52 mq, mentre la Superficie Fondiaria è pari a 1.916,17 mq.

Per la realizzazione della Casa della Salute, il POC mutua le regole già contenute nel RUE per quel che concerne l'Uso S3 "Sanità e altri servizi sociali" a cui è assimilabile, per il quale è previsto un indice di utilizzazione fondiaria UF pari a 0,6 mq/mq e un'altezza massima di 12 m.

L'applicazione dell'indice genera una Superficie Utile massima insediabile pari a 1.148,61 mq: tuttavia, la natura del finanziamento statale e regionale e le esigenze dell'AUSL di Reggio Emilia risultano inferiori alla superficie utile massima. Per questo motivo, all'Art.5 delle Norme di Attuazione del POC si pone una quota di Superficie Utile di progetto pari a 700 mq, esplicitando che la Superficie utile residua rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria potrà essere realizzata per fasi successive qualora si rendesse necessario ampliare l'opera pubblica.

In tal mondo, in caso di ampliamento della Casa della Salute non saranno necessarie future Varianti al POC e alla normativa urbanistica generale, ma basterà applicare le regole stabilite dall'attuale POC.

Tuttavia, la Superficie Utile da realizzabile in prima istanza potrà essere edificata in misura inferiore o potrà avere un aumento massimo del 15%, senza comportare Variante al POC, qualora lo rendessero necessarie esigenze progettuali funzionali ad offrire un miglior servizio pubblico. Tale aumento non è previsto sull'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.

Per quanto riguarda l'Indice di permeabilità e il Rapporto di copertura, il POC stabilisce per entrambi i parametri una quota del 30%, mentre per quanto riguarda le distanze minime riprende quanto contenuto all'Art. 9.108 delle Norme di Attuazione del RUE.

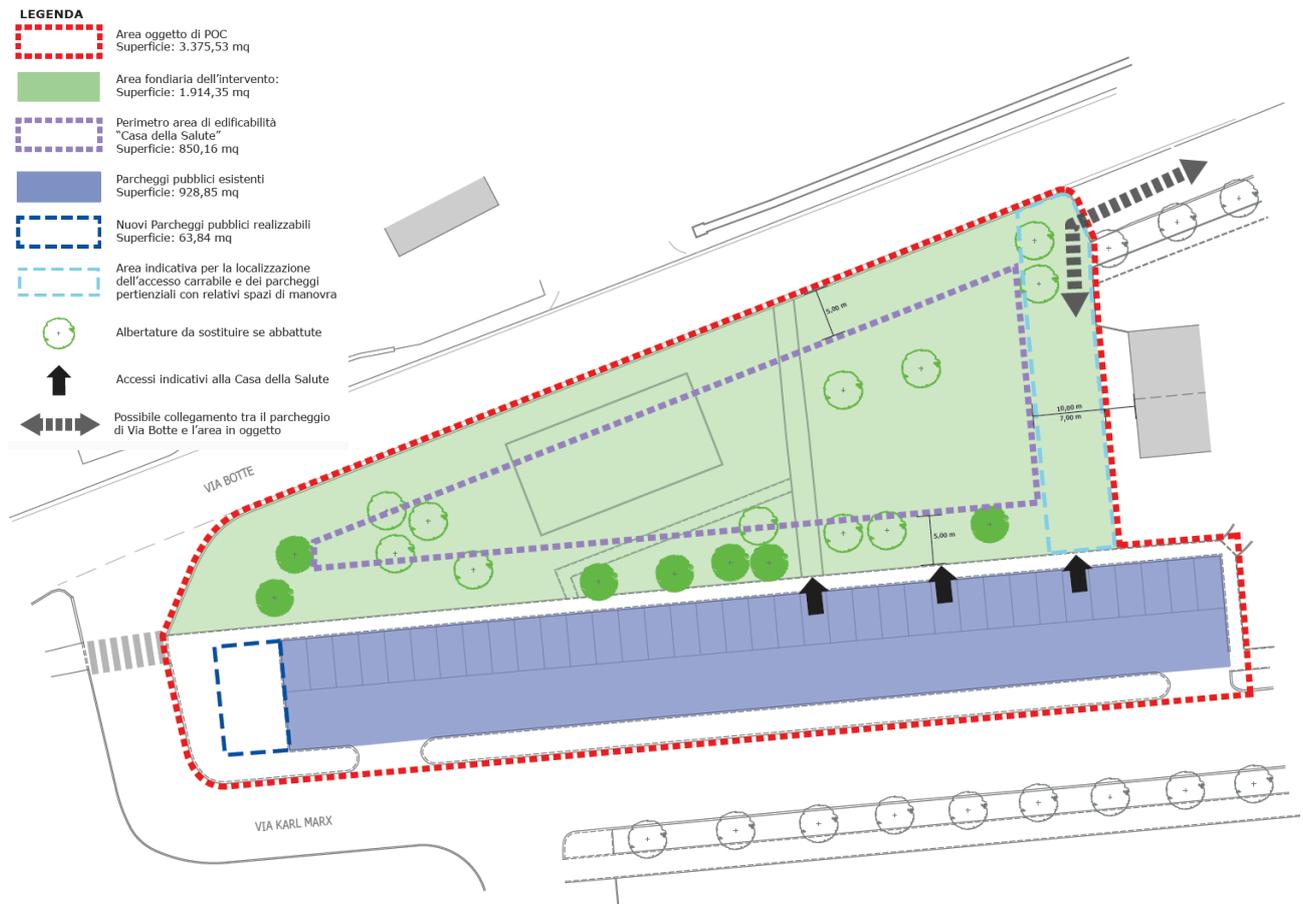
Il POC individua quindi un assetto urbanistico generale dell'area, andando a delimitare un'area di galleggiamento all'interno della Superficie fondiaria, nella quale dovrà essere realizzato l'edificio secondo i criteri stabiliti dalle norme e dalle prescrizioni in termini di sostenibilità ambientale dell'intervento.

Di seguito si riportano gli indici e i parametri urbanistici contenuti anche nelle Norme del POC:

a) Superficie territoriale	St 3.375,53 mq
b) Superficie fondiaria	Sf 1.914,35 mq
c) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf max 0,6 mq/mq
d) Superficie complessiva massima	SC 1.148,61 mq

- e) Superficie Utile di Progetto SU 700 mq
(La superficie complessiva residua rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria potrà essere realizzata per fasi successive qualora si rendesse necessario ampliare l'opera pubblica)
- f) Usi ammessi Uso S3 "Sanità e altri servizi sociali" (Art. 9.47 RUE)
- g) Altezza massima H max = 12 m
- h) Rapporto di copertura Rc = 50%
- i) Indice di permeabilità Ip = 30%
- j) Distanze minime, come da Art. 9.108 delle Norme di Attuazione del RUE:
- Da Via Botte: 5 m dal ciglio stradale;
 - Dal parcheggio interno: 5 m dal filo marciapiede;
 - Dall'edificio adiacente: 7 m dal confine e 10 dalla sagoma dell'edificio.
- k) Visuale libera, come da Art. 9.109 delle Norme di Attuazione del RUE

Tav. 4 POC "Schema di assetto urbanistico generale"



Le dotazioni territoriali

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, a realizzazione dell'intervento prevede il reperimento di parcheggi pubblici e privati secondo i criteri stabiliti per l'uso S3 alla tabella 2.1 delle Norme di Attuazione del RUE:

- Parcheggi Pubblici P1 0,4 mq/mq della Superficie Utile realizzata;
- Parcheggi Pertinenziali P3 0,15 mq/mq della Superficie Utile realizzata.

All'interno del perimetro del POC è già presente una superficie destinata a parcheggio pubblico per un totale di 36 posti auto su una superficie di 928,85 mq comprensiva di spazi di manovra.

Come evidenziato dalle analisi condotte nella ValSAT, tale area risulta ampiamente sottoutilizzata e in grado di soddisfare le esigenze e i flussi generati dalla realizzazione della Casa della Salute. Le analisi condotte, le quali fanno riferimento agli afflussi degli attuali ambulatori (Fonte: AUSL Reggio Emilia), stabiliscono infatti che il numero massimo di utenti che potrebbero accedere alla Casa della Salute è il seguente:

- Nella fascia oraria 9-13, si prevede un massimo di 60 accessi complessivi per prestazioni prevalentemente su appuntamento che non superano la durata di 20 minuti;
- Nella fascia oraria 14-19, si prevede un massimo di 50 accessi complessivi, per prestazioni effettuate su appuntamento che non superano la durata di 30 minuti.

Sulla base di questi numeri, si stima che la compresenza massima possibile non possa superare le 30 persone. Di queste, si ritiene che circa il 50% raggiungerà la Casa della Salute per mezzo di un'autovettura, mentre grazie alle caratteristiche e all'ubicazione dell'area individuata si permetterà al resto dell'utenza di raggiungere i servizi con mezzi differenti dalle autovetture (biciclette, piedi, mezzi pubblici).

Pertanto, la disponibilità di posti auto risulta soddisfacente e superiore alle reali esigenze. Le dotazioni richieste di Parcheggi Pubblici P1, comprensivi di spazi di manovra, potranno quindi essere reperite interamente all'interno del POC individuandole nelle attuali aree destinate a Parcheggi Pubblici.

Tuttavia, poiché sarà necessario prevedere ingressi pedonali e carrabili alla struttura eliminando qualche posto auto attuale, sarà eventualmente possibile reperire e realizzare nuovi Parcheggi Pubblici P1 all'interno del perimetro del POC nella fascia a est verso l'intersezione tra Via Botte e Via Marx su un'area di circa 64 mq, come individuato dalla Tav.4 del POC.

Ai sensi degli articoli citati, volendo verificare le dotazioni sull'intera potenzialità edificatoria attribuita dal POC, pari a 1.148,61 mq di SC, la quota di Parcheggi Pubblici da reperire sarebbe pari a 459,44 mq equivalenti a 18 posti auto. Ciò dimostra che l'attuale dotazione di Parcheggi Pubblici risulta abbondantemente superiore alle dotazioni da reperire anche in caso di futura espansione della Casa della Salute.

La disponibilità di posti auto all'interno dell'area del POC risulta quindi essere idonea alla domanda potenziale che la Casa della Salute genererà anche in caso di eventuale

futura espansione della struttura, non solo in termini di dotazioni da reperire per norma ma anche in termini di utenza stimata.

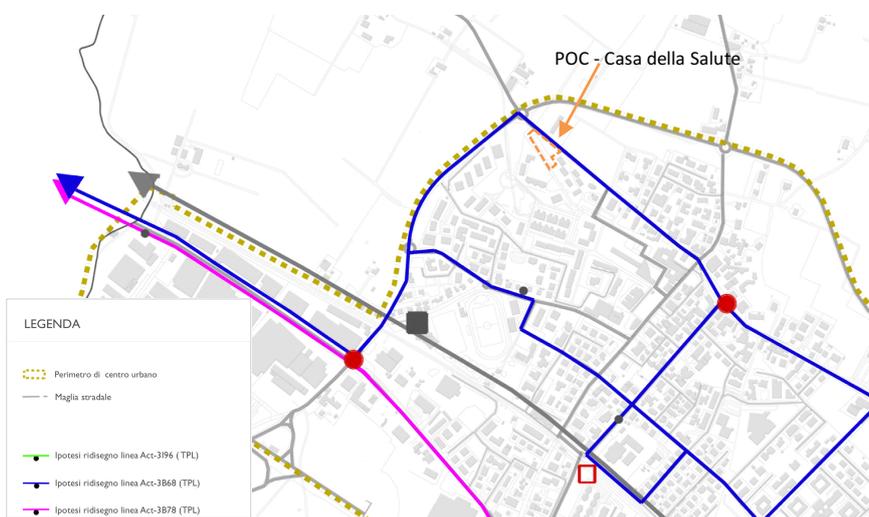
Inoltre, l'area in cui verrà realizzata la Casa della Salute è limitrofa a un parcheggio in linea prospiciente a Via Botte. Il POC prevede quindi la possibilità eventuale di collegare l'area della Casa della Salute a questo parcheggio, o attraverso un camminamento pedonale o attraverso un'apposita apertura, al fine di incrementare i punti di accesso alla struttura e la dotazione potenziale di posti auto al suo servizio.

Per quanto riguarda altre misure per incrementare l'accessibilità alla struttura, poiché l'oggetto del POC è la realizzazione di una attrezzatura socio-sanitaria, è stato individuato come criterio prestazionale quello di aumentare la quota di posti auto riservata ai disabili. Quindi, oltre a quanto stabilito dall'Art.8.2.3 del D.M. n.236/1989, il quale prevede di riservare posti auto di larghezza non inferiore a metri 3,20 ai disabili nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, la struttura sanitaria sarà dotata di un posto auto riservato in prossimità di ogni accesso del pubblico.

Per quanto riguarda i Parcheggi Pertinenziali P3 è preferibile la loro collocazione all'interno della superficie fondiaria individuata dal POC sia per evitare di distrarre posti auto pubblici sia per agevolare le operazioni di carico/scarico del personale della Casa della Salute. Anche in questo caso, volendo verificare la dotazione di Parcheggi Pertinenziali sull'intera capacità edificatoria del POC, risulterebbe una superficie pari a 172,29 mq, equivalenti a 7 posti auto. Tuttavia, essendo la SU di progetto pari a 700 mq, la Superficie da destinare a P3 sarà di 105 mq, equivalenti a 4 posti auto.

Il POC prevede inoltre di inserire ulteriori dotazioni per agevolare l'accesso alla struttura senza utilizzare le autovetture. La prima e più semplice è quella di individuare stalli riservati alle biciclette all'interno del perimetro del POC. La seconda misura si colloca invece all'interno del ridisegno della linea di Trasporto Pubblico Locale n.3B68 "Scandiano-Salvaterra-Arceto-Rubiera" prevista dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) del Comune di Casalgrande, passante per Via Botte. Per agevolare l'accesso con mezzi pubblici si potrà prevedere una fermata in corrispondenza della Casa della Salute, o su Via Botte o attraverso una deviazione sull'ingresso di Via Marx.

PGTU Adottato (2015) - Estratto Tav. 5 "Schema di revisione della rete TPL"



Permeabilità e verde

La Casa della Salute sorgerà su quello che oggi è uno spazio destinato a Verde pubblico, che non presenta un utilizzo intenso e una qualità arborea di particolare pregio. Tuttavia, è ritenuto un importante fattore di qualità urbana quello di riqualificare le porzioni a verde che rimarranno a seguito della realizzazione della Casa della Salute e il mantenimento delle alberature come elemento in grado di filtrare l'edificio nel contesto urbano residenziale.

A tale scopo, è quindi prescritto in fase di progettazione definitiva il raggiungimento della quota minima di permeabilità pari al 30% della superficie fondiaria, in modo tale da preservare il più possibile gli spazi a verde attuali. Inoltre, con riferimento alle alberature esistenti, il progetto dovrà prevedere, ove possibile la loro conservazione. Nel caso in cui per motivi di progettazione si dovessero abbattere alcune delle essenze arboree presenti, si dovrà prevedere la piantumazione di nuove alberature autoctone in numero pari alle essenze abbattute.

Sottoservizi

Sarà necessario valutare l'opportunità di spostare le reti gas e acqua che attualmente attraversano il lotto oggetto di intervento, come individuato dalla Tav.5 del POC, modificandone l'andamento per permettere la completa manutenibilità ed ispezionabilità delle stesse anche a seguito della realizzazione della nuova Casa della Salute.

2.3 Elementi in Variante al RUE

Come già descritto nel paragrafo 1.3., il RUE di Casalgrande inserisce già l'area all'interno del "Sistema delle dotazioni territoriali" normate al Titolo 3 delle Norme di Attuazione, individuandola cartograficamente come Parcheggio.

Poiché lo scopo principale del POC è quello di individuare la Casa della Salute all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, esso adeguerà anche il RUE sia dal punto di vista normativo che cartografico. Si tratta quindi di una Variante non sostanziale, in quanto sostituisce un servizio pubblico con un altro, senza intaccare la disponibilità totale di posti auto e senza diminuire le dotazioni pubbliche rispetto al fabbisogno.

Dal punto di vista normativo, all'interno dell'Art. 3.1 delle Norme di Attuazione del RUE, si inserirà la Casa della Salute nella Tabella n.1 che riepiloga le attrezzature pubbliche (inserendo usi, altezza massima e indice di utilizzazione fondiaria) specificando che le regole della trasformazione dell'ambito sono demandate al presente POC.

Dal punto di vista cartografico, verrà modificata la zonizzazione dell'area nella Tav. 1.b "Salvaterra - Boglioni" del RUE, sostituendo il retino attuale che disciplina l'area a "parcheggi" con un nuovo retino riportante la sigla "SS - Servizi Sociosanitari", aggiungendo tale dicitura in legenda tra le altre destinazioni ad attrezzature pubbliche. Tale adeguamento si configura pertanto come Variante n.1 al RUE approvato e viene recepito nei documenti denominati "Estratto Variante alle Norme di Attuazione del RUE" ed "Estratto Variante alla Tav.1b del RUE", i quali dovranno essere posti agli atti del

provvedimento di adozione e approvazione del POC, come integrazione normativa e modifica cartografica.

3 IL PROGETTO "CASA DELLA SALUTE"

Obiettivi generali

Nel Comune di Casalgrande non sono presenti strutture sanitarie ospedaliere, ma soltanto strutture socio assistenziali; gli ambulatori dei medici di medicina generale e dei pediatri di libera scelta sono distribuiti sul territorio del Comune e solo per metà sono costituiti in forma associata. L'AUSL fornisce prestazioni in tre sedi differenti di cui due da sottoporre ad interventi migliorativi. Infatti, il consultorio familiare – salute donna, il servizio di continuità assistenziale, il servizio di neuropsichiatria infantile sono dislocati in tre sedi differenti.

Con la realizzazione della Casa della Salute si vuole assicurare ai cittadini di Casalgrande una sede sanitaria territoriale con l'accesso alle cure primarie, dove si concretizzi l'accoglienza, l'orientamento ai servizi, la continuità dell'assistenza, la gestione delle patologie croniche ed il completamento dei principali percorsi diagnostici che non necessitano di ricorso all'ospedale.

Nel territorio comunale sono presenti numerosi gruppi di volontariato che operano fattivamente per l'intervento in emergenza, l'aiuto al malato, il supporto alle strutture di cura raccogliendo adesioni e contributi. Queste iniziative trovano l'approvazione della popolazione tutta, costituiscono una risorsa importante per il benessere della collettività e potrebbero trovare nella casa spazi di confronto, indirizzo, integrazione e coordinamento, creando anche un contesto ideale per attuare interventi di prevenzione e di promozione della salute.

La disponibilità del volontariato locale indirizza verso l'attuazione di servizi infermieristici integrati con l'area del sociale e i servizi sanitari territoriali ed ospedalieri, con l'obiettivo di potenziare la domiciliarità dei disabili gravi e dei malati cronici. Con la realizzazione della casa della salute si intende riunire nella stessa struttura i medici e i pediatri di libera scelta al momento non associati, trasferire il consultorio familiare – salute donna, il servizio di continuità assistenziale, il servizio di neuropsichiatria infantile, attivare un punto di esecuzione prelievi ematologici e un ambulatorio del servizio infermieristico nonché un punto CUP.

Tutti i servizi saranno integrati nella rete formata dalle altre case della salute del territorio e dal presidio ospedaliero e poliambulatoriale di Scandiano in modo che siano contemporaneamente attivi sul territorio più punti di erogazione della medesima prestazione, ad esempio oltre al CUP aperto sei giorni la settimana di Scandiano sia sempre disponibile almeno un CUP negli altri comuni del territorio, allo stesso modo il punto prelievi di Casalgrande effettuerà le prestazioni su prenotazione ad integrare il centro prelievi dell'Ospedale di Scandiano in regime di libero accesso.

Descrizione delle funzioni previste all'interno della Casa della Salute

La nuova Casa della Salute sarà una struttura polivalente e funzionale in grado di erogare l'insieme delle cure primarie, di garantire la continuità assistenziale, di promuovere le attività di prevenzione e promozione della salute; un luogo dove trovano collocazione, in uno stesso spazio fisico, i servizi territoriali che erogano prestazioni sanitarie e socio-assistenziali a valenza sanitaria, ivi compresi gli ambulatori di Medicina Generale e Pediatria di Libera Scelta. In essa si realizzeranno le azioni di accoglienza, orientamento, prevenzione, cura e riabilitazione per comunità locale. La Casa della Salute di Casalgrande sarà il luogo dove si organizzerà la promozione della salute e la medicina di iniziativa in un'ottica d'integrazione multi professionale e lavoro di equipe. Si darà particolare rilievo alla partecipazione dei sanitari e altri attori non sanitari, ma portatori di interesse, alla programmazione e alle azioni di prevenzione cura e riabilitazione degli utenti, in particolare dei soggetti con malattie croniche e disabili.

Le principali attività e funzioni sono articolate come di seguito indicato:

- Centro MMG e PLS;
- Continuità assistenziale (Guardia Medica);
- Punto Prelievi;
- Centro Cure Domiciliari;
- Centro Salute Donna;
- CUP;
- Neuropsichiatria infantile (con ingresso indipendente);
- Spazi Comuni.

3.1 Concept del progetto architettonico

L'approccio progettuale assume, condividendoli, i contenuti strategici dei nuovi modelli assistenziali regionali ed in particolare le linee Guida ed i criteri per la progettazione della Casa della Salute previste dalla Delibera di Giunta regionale 291/2010.

I nuovi modelli assistenziali restituiscono con molta concretezza la nuova visione delle mutate esigenze del Servizio Sanitario per garantire ampi e nuovi servizi al Cittadino.

Si sono quindi condivisi tali assunti nella progettazione perseguendo gli obiettivi di:

- Struttura radicata nel contesto urbanistico;
- Struttura facilmente accessibile;
- Struttura accogliente, piacevole, sicura, salubre, per garantire il benessere psicofisico ed ambientale degli utenti;
- Struttura a basso costo di costruzione e manutentibilità;
- Struttura flessibile nel tempo.

Nella Casa della Salute di Casalgrande lavoreranno insieme medici di medicina generale (MMG), pediatri di libera scelta (PLS), ostetriche, infermieri, operatori socio sanitari per i processi di cura fuori dalla struttura e personale addetto al front office: una piccola comunità sanitaria al Servizio del cittadino.

Rispetto alle Case della Salute presenti sul territorio di Reggio Emilia, questa di Casalgrande si configura con una dimensione piccola ma con una connotazione complessa inglobando la Continuità assistenziale costituita dalla Guardia Medica,

definendo così un presidio sanitario sull'intera giornata, con condizioni di sicurezza, accessibilità ed organizzazione interna articolata sia sulla complementarietà funzionale sia sulla "compartimentazione funzionale" (cfr. casa della Salute di zona Nord di Reggio Emilia).

La Casa della Salute di Casalgrande oltre a garantire un punto di accoglienza, orientamento ed erogazione dei servizi sanitari per tutti i cittadini dovrà garantire anche una identità del Servizio per Casalgrande.

L'identità architettonica ed urbana è data dal ricucire il margine Ovest tra la campagna, le "corti rurali" in laterizio ed il recente ampliamento residenziale ben articolato con i viali di distribuzione, le fasce a giardino pubblico e privato, prossimo al Centro storico innervato di servizi per il cittadino: biblioteca, municipio, teatro, parco pubblico.

La collocazione individuata risulta corretta da un punto di vista urbanistico, prossimo ai servizi pubblici, lungo le piste ciclabili anche se occorrerà affrontare il problema dell'impatto acustico richiamato in precedenza.

La Casa della Salute costituirà un nuovo padiglione verde a servizio dei cittadini che:

- Si arricchisce delle presenze arboree monumentali e/o mature;
- Si organizza al solo piano terra risparmiando i costi e gli spazi per i corpi scala ed ascensore;
- Garantisce la possibilità di un ampliamento al piano della copertura;
- Organizza gli impianti fotovoltaici in copertura.

Spazi a misura d'uomo e qualità interna

L'organizzazione "a padiglione" che ingloba il verde esistente consente di garantire una qualità spaziale interna con spazi luminosi proiettati sui patii di verde, spazi sereni con viste sul paesaggio, aumentandone la profondità ed il comfort acustico ed ambientale in una continuità interno esterno.

Il patio principale posto all'ingresso costituisce una risorsa di luce diretta, di comfort interno e di piacevolezza per la zona condivisa di attesa e living, di accettazione e orientamento. Ruotano attorno ad esso stesso anche la palestra per i corsi di preparazione al parto e l'ambulatorio per i prelievi garantendo comunque privacy ed evitando l'affaccio diretto verso la strada posta a Nord, ma garantendo viste scorciate sulla campagna circostante ed in particolare sulla bella dimora del '900 caratterizzante il contesto.

Flessibilità funzionale

L'organizzazione dei blocchi funzionali delle macro aree potrà essere concepita utilizzando elementi "a secco", sandwich in cartongesso e/o pareti mobili attrezzate per garantire flessibilità assecondanti eventuali mutate esigenze funzionali garantendo anche il comfort acustico ed ambientale, la facile manutentibilità degli stessi e la attrezzabilità di alcune parti a piccolo ripostigli, archivi, depositi attrezzature.

La "visibilità" della continuità del Servizio prestato sarà percepita da alcune ampie finestre poste lungo il percorso di accesso e lungo la strada statale, una sorta di "lanterna" notturna espressione di trasparenza e funzionalità.

Privacy

La collocazione degli ambulatori e delle sale di trattamento ha privilegiato la collocazione verso le zone opposte al lato di accesso principale come nel caso degli ambulatori MMG e PLS, Salute Donna, prelievi ed analogamente per la palestra e ambulatorio di neuropsichiatria infantile con vista su un patio ad uso esclusivo ed in continuità con lo spazio esterno per garantire uno spazio raccolto e sereno. I materiali impiegati e gli arredi garantiranno sanificabilità/durabilità/semplificabilità. Una attenzione particolare dovrà essere dedicata ad arredi anche per gli ospiti nell'età dell'infanzia.

Wayfinding design

Si dovrà utilizzare una segnaletica interna ed esterna, pittogrammi accattivanti e di facile comprensione ed orientamento.

Scelte funzionali

La doppia bussola di ingresso garantisce il comfort termico, il controllo degli accessi e una zona di controllo badge.

L'area della Guardia medica, compartimentata nettamente nelle ore notturne condivide l'atrio/living, l'area di attesa, il patio verde, il blocco bagni pubblici, organizzandosi sul lato dx del padiglione ed escludendo completamente il restante lato sinistro con una sola porta REI di compartimentazione.

L'ingresso di Servizio garantisce il percorso "sporco", distinto dal percorso "pulito", l'uscita ed il carico scarico per personale, infermieri, ambulanze e /o mezzi speciali poiché direttamente collegato al percorso carrabile di Servizio.

La palestra per i corsi preparto riservata alla "Salute Donna" piacevolmente rivolta verso il patio verde e comunicante direttamente con l'atrio di comune/living è concepita anche come sala riunioni polivalente. Le sedute, il tavolo potranno essere riposte nelle pareti attrezzate. La copertura piana consente:

- La collocazione dei pannelli fotovoltaici;
- L'ampliabilità, se necessaria nel tempo, con minimo investimento in termini di predisposizione strutturale atto a supportare un eventuale piano aggiuntivo;

Antincendio

Ai sensi delle Linee guida del Ministero dell'interno "Guida per la determinazione dei requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili", l'attività ambulatoriale con superficie complessiva superiore a 500 mq ed inferiore a 1.000 mq rientra tra le attività soggette a certificato di prevenzione incendi e secondo l'art. 68 all.1 del DPR 151 n. 2011 classificate in Categoria "A", (attività a basso rischio e standardizzate).

Tale classificazione gode di una procedura semplificata, che non richiede il parere preventivo del Comando VVF.

In estrema sintesi il progetto terrà conto dei seguenti parametri:

- Affollamento di 0,1 persone/m² per gli ambulatori;
- Affollamento di 0,4 persone/m² per le sale d'aspetto;

- Strutture REI 60;
- Vie d'esodo dove ogni modulo da 60 cm consente l'evacuazione di 50 persone;
- Impiego di materiali di rivestimento pareti soffitti e pavimenti secondo le caratteristiche in tabella al DM19/03/2015;
- I locali adibiti a deposito di materiale combustibile aventi superficie non superiore a 10 m² (separazione REI 60, estintore e rilevatori).

3.2 Sostenibilità ambientale del progetto

Il progetto deve perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- illuminazione esterna che minimizzi consumi e dispersione verso l'alto (LED) e che segua i dettami stabiliti dal "Piano della Luce Comunale" del Comune di Casalgrande approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 30/03/2017;

il progetto dovrà osservare misure di riduzione e compensazione delle emissioni di CO₂ ad esempio:

- impianto termico composto da pompa di calore associato ad impianto fotovoltaico: edifici almeno in classe B.
- altre soluzioni equivalenti, che garantiscano l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO₂e come previsto da NTA del POC.
- Garantire una accessibilità ciclo-pedonale sicura all'edificio.

ALLEGATO

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PUBBLICO DA DESTINARE A "CASA DELLA SALUTE" TRA COMUNE DI CASALGRANDE E AZIENDA SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA.

**ACCORDO DI PROGRAMMA
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PUBBLICO
DA DESTINARE A "CASA DELLA SALUTE"
(AI SENSI DELL'EX ART.15 DELLA LEGGE N.241/90 SMI E ART.34 DEL D.LGS.
N.267/2000 SMI)**

A valere tra

COMUNE DI CASALGRANDE, con sede in Casalgrande (RE) alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco Alberto Vaccari, nato a Sassuolo MO il 18 dicembre 1969, elettivamente domiciliato per le cariche rispettivamente rivestite presso la sede del Comune, che sottoscrive il presente accordo in virtù dell'atto Delibera Consiliare Comune di Casalgrande n. 19 del 30/03/2017, conservato agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune di Casalgrande*", da una prima parte,

e

AZIENDA SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA, con sede in Reggio Emilia (RE) in Via Amendola n.2, codice fiscale 01598570354, rappresentata dalla Dott.ssa Eva Chiericati, in qualità di Direttore Generale facente funzione, che sottoscrive il presente accordo in virtù dell'atto di nomina trasmessa dall'Assessorato Politiche per la Salute della Regione Emilia Romagna con comunicazione in atti AUSL al prot. 6472 del 23/01/2017 e della Delibera D.G. n. 0063 del 15/03/2017, conservato agli atti dell'Azienda, nel seguito indicato anche come "*Azienda USL di Reggio Emilia*", da una seconda parte,

Premesso che:

- la Regione Emilia Romagna, in coerenza con gli obiettivi del Piano Sanitario Nazionale, ha intrapreso il percorso di ridefinizione dei servizi territoriali, nell'ambito del quale ha definito la tipologia territoriale della Casa della Salute e con delibera della Giunta Regionale n° 291 dell'08/02/2010, ne ha definito caratteristiche organizzative e funzionali;
- in data 12/04/2016 l'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato con delibera n.66 gli interventi dell'Accordo di Programma "Addendum" per il settore degli investimenti sanitari, ai sensi dell'art.20 L.67/88 come da D.G.R. n.305 del 07/03/2016. L'Accordo di Programma integrativo ai sensi dell'art. 5 bis del D.Lgs. n.502/92, come introdotto dal D.Lgs. n.229/1999, è stato sottoscritto in data 02/11/2016. Il finanziamento assegnato alla USL di Reggio Emilia per la realizzazione della Casa della Salute di Casalgrande (intervento APb07) è pari a € 1.100.000. La richiesta di ammissione a finanziamento deve essere inviata dalla Regione al Ministero della Salute entro 18 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo, pena la perdita del finanziamento stesso;
- l'Azienda USL intende riorganizzare nella struttura oggetto del finanziamento i servizi sanitari territoriali attualmente erogati all'interno di edifici allocati nel Comune di Casalgrande e gli ambulatori dei medici di Medicina generale e dei Pediatri di Base, che verranno funzionalmente a costituire la Casa della Salute;
- l'Azienda USL di Reggio Emilia e il Comune di Casalgrande convengono, sia in relazione alla collocazione, che alla accessibilità che alla centralità, di individuare l'area collocata in

via Carlo Marx nel capoluogo di proprietà comunale, come la più idonea per collocarvi il futuro immobile da destinare a Casa della salute;

- l'area sopraindicata è di proprietà del Comune di Casalgrande ed è catastalmente identificato al foglio n. 20 mappale n.438;
- il Piano Strutturale Comunale PSC del Comune di Casalgrande, approvato con delibera di consiglio comunale n°58 del 28/11/2016 (in vigore dal 28/12/2016), inserisce la presente area nel "Territorio Urbano – Ambito urbano consolidato" di cui all'art.6.2 delle Norme di Attuazione;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE del Comune di Casalgrande, approvato con delibera di consiglio comunale n°59 del 28/11/2016 (in vigore dal 28/12/2016), inserisce la presente area nel "Territorio Urbano –Sistemi dotazioni territoriali" di cui all'art.3.1 delle Norme di Attuazione;
- attualmente l'Amministrazione Comunale non ha ancora dato corso all'iter di approvazione del Piano Operativo Comunale POC ai sensi dell'art.30-34 della Legge Regionale n.20/2000 smi;

Considerato che:

la Regione Emilia Romagna, negli ultimi mesi, sta definendo il nuovo testo normativo della nuova legge regionale sulla "Disciplina della Tutela e l'Uso del Territorio", che in sintesi punta a ridurre fortemente le previsioni di nuove costruzioni al di fuori dei territori già urbanizzati, fissando al contempo nuove regole più semplici e veloci per la pianificazione dei Comuni e per favorire la qualità dei progetti, la legalità e la trasparenza. A riguardo la Regione prevedrà un nuovo Piano territoriale regionale, che conterrà al suo interno anche gli attuali piani paesistici e la parte infrastrutturale del PRIT, mentre i Comuni, che avranno tre anni di tempo dall'approvazione delle nuove norme, dovranno avviare i procedimenti di approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG (un unico strumento che andrà a sostituire gli attuali Piani Strutturali Comunali PSC e Regolamenti Urbanistici Edilizi RUE) per stabilire la programmazione e pianificazione di tutto il loro territorio comunale. I PUG saranno attuati attraverso specifici "Accordi operativi" (che sostituiranno il Piano Operativo Comunale POC e i Piani Urbanistici Attuativi PUA) che definiranno gli interventi urbanistici-edilizi da realizzare.

RICHIAMATO:

- la Legge n.241 del 7/08/1990 smi;
- il Decreto Legislativo n.267 del 18/08/2000 smi;
- il Decreto Presedente della Repubblica n.380 del 6/06/2001 smi;
- la Legge Regionale n.20 del 24/03/2000 smi;
- la Legge Regionale n.15 del 30/07/2013 smi;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE;

TUTTO CIÒ PREMESSO, IL COMUNE DI CASALGRANDE E L'AUSL DI REGGIO EMILIA (AI SENSI DELL'EX ART.15 DELLA LEGGE N.241/90 SMI E ART.34 DEL D.LGS. N.267/2000 SMI), CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto e obiettivi generali

Il presente atto di Accordo è destinato a regolare tutti i rapporti economici, tecnici ed amministrativi tra l'Azienda USL di Reggio Emilia, rappresentata dal Dott.ssa Eva Chiericati in qualità di Direttore Generale facente funzione, ed il Comune di Casalgrande, rappresentato dal Sindaco pro-tempore Ing. Alberto Vaccari, inerenti la realizzazione di un edificio destinato a contenere:

- servizi sanitari territoriali attualmente erogati all'interno di diversi edifici collocati nel Comune di Casalgrande e gli ambulatori dei medici di Medicina generale e dei Pediatri di Base che verranno funzionalmente a costituire la "Casa della Salute" di Casalgrande.

Art. 2 Risorse finanziarie

Il Comune di Casalgrande e l'Azienda USL di Reggio Emilia concordano di conferire nella realizzazione della struttura le risorse economiche provenienti da:

- il finanziamento di € 1.100.000,00 assegnato dall'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna alla USL di Reggio Emilia per la realizzazione della "Casa della Salute" di Casalgrande con delibera n. 66 in data 12/04/2016;
- l'area di proprietà del Comune di Casalgrande e definito dagli estremi catastali sopra riportati.

Art. 3 – Impegni del Comune di Casalgrande

Il Comune di Casalgrande, proprietario dell'area, come sopra catastalmente identificata, si impegna a trasferire all'Azienda USL di Reggio Emilia il diritto di superficie sulla stessa per un periodo di trenta anni, a fronte di un canone annuo di €uro 3.759,08, calcolato su una porzione del lotto in oggetto con una superficie pari a 900 mq, fatto salvo le diverse indicazioni che potrebbero emergere dal progetto preliminare.

In particolare l'importo del canone si ottiene considerando la superficie di 900 mq, moltiplicata per il valore del nudo terreno pari a €uro 167,07 e per l'indice del 2,5% (saggio medio commerciale di un investimento bancario a lunga scadenza). Il Comune si impegna:

- a localizzare l'opera pubblica di cui all'oggetto nell'attuale area di proprietà sita in via Carlo Marx (catastalmente identificata al foglio n.20 mappale n.438), attraverso l'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale POC (ai sensi dell'art.30-34 della Legge Regionale n.20/2000 smi), con contestuale adeguamento al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, anche in relazione al soddisfacimento degli standard urbanistici;
- alla consegna anticipata dell'area oggetto dell'intervento al fine di consentire all'Azienda USL di svolgere le operazioni di affidamento dei servizi di progettazione, nonché le lavorazioni necessarie per la ricollocazione dei sotto servizi;

Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Art. 4 – Impegni dell'Azienda USL di RE

L'Azienda USL si impegna:

- a redigere la progettazione relativa alla struttura in oggetto e a predisporre la procedura per l'ottenimento del finanziamento regionale ex art.20 della Legge n. 67/1988 l'Azienda USL si

impegna inoltre una volta ottenuti i relativi finanziamenti a realizzare i lavori per la costruzione della nuova Casa della salute di Casalgrande;

- a predisporre e consegnare al Comune di Casalgrande la documentazione urbanistica necessaria per l'approvazione del nuovo "Piano Operativo Comunale – POC anticipatorio per la sola localizzazione dell'opera pubblica denominata "Casa della Salute", ai sensi dell'art.30 della LR n.20/2000 smi..
- a predisporre il progetto esecutivo, ai sensi del D.Lgs n.50/2016 smi e D.P.R. n.207/2010 smi, relativo alla realizzazione dell'opera pubblica denominata "Casa della Salute". Il presente progetto, ed il relativo quadro economico, sarà oggetto di approvazione da parte dell'azienda USL previo acquisizione del parere del Comune di Casalgrande da parte degli uffici tecnici e dalla vigente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (ai sensi della L.R. n.15/2013 smi).

Art. 5 – Oneri

Ogni onere economico e fiscale derivante dagli atti amministrativi necessari per perseguire l'oggetto e gli obiettivi di cui all'articolo 1) graverà sulle risorse finanziarie rese disponibili di cui all'art.2.

Art. 6 – Tempi

Il Comune di Casalgrande si impegna:

- a concedere il diritto di superficie relativo all'area sita in via Carlo Marx (catastalmente identificata al foglio n. 20 mappale n. 438), sede della futura "Casa della salute" entro i termini previsti per l'approvazione del progetto esecutivo;
- a seguito della sottoscrizione del presente atto di Accordo, ad approvare il nuovo Piano Operativo Comunale - POC per la localizzazione e realizzazione dell'opera pubblica denominata "Casa della salute", in particolare:
 - a) entro 45 (quarantacinque) giorni dalla consegna della documentazione urbanistica, di cui all'art.30 della L.R. n.20/2000 smi "Piano Operativo Comunale POC", ad adottare in Consiglio Comunale il presente strumento;
 - b) entro 180 (centottanta) giorni dall'adozione del "Piano Operativo Comunale - POC", ai sensi dell'art. 34 L.R. n.20/2000 smi, controdeduzione ai pareri degli Enti e alle osservazioni al POC per la definitiva approvazione in Consiglio Comunale;
 - c) entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del "Piano Operativo Comunale - POC" procedere all'invio della documentazione alla Regione Emilia Romagna per la relativa pubblicazione sul BURET dello strumento (vincolo di cui all'art.34 comma 9 L.R. n.20/2000 smi).

Il Comune si riserva, in accordo con la Provincia e l'Azienda USL di Reggio Emilia, di valutare percorsi urbanistici alternativi, di cui ai punti a), b) e c) di cui alla L.R. n.20/2000 smi, in riferimento alla prossima legge regionale sulla "Disciplina della Tutela e l'Uso del Territorio". L'Azienda USL di Reggio Emilia si impegna a redigere la progettazione (di cui all'art.4 del presente atto) e a dar corso alle procedure di affidamento dell'opera nei tempi e nei termini stabiliti dagli atti della Regione Emilia Romagna con cui verrà assegnato il finanziamento.

Si da atto che l'intervento di che trattasi non è soggetto a titolo abilitativo ai sensi dell'art.10 della L.R. n.15/2013 smi; in merito dovranno essere specificatamente rispettate le indicazioni prescrittive contenute alle lettere a) o c) del medesimo articolo.

Art. 7 – Adempimenti

Allo scopo di garantire il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal presente Accordo, si dà sin d'ora mandato al Responsabile dell'Ufficio tecnico "Pianificazione Territoriale" e dell'Ufficio tecnico "Lavori pubblici e patrimonio" ed al Direttore del Servizio Interaziendale Attività Tecniche dell'Azienda USL di Reggio Emilia di assicurare la necessaria integrazione nell'adozione dei successivi atti e nell'espletamento delle azioni necessarie alla realizzazione dei lavori dell'opera pubblica di cui all'oggetto.

Art. 8 – Registrazione

Il presente atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi articoli a cura dell'Azienda USL di Reggio Emilia.

Art. 9 – Spese

Le spese relative al presente atto di Accordo e dallo stesso derivanti a qualsiasi titolo sono a carico dell'Azienda USL di Reggio Emilia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Casalgrande, 26 aprile 2017

Comune di Casalgrande

Il Sindaco

(Ing. Alberto Vaccari)

Azienda USL di Reggio Emilia

Il Direttore Generale f.f.

(Dott.ssa Eva Chiericati)

**Documento firmato digitalmente e archiviato nel rispetto della normativa vigente.
Il presente documento e' una copia elettronica del documento originale
depositato presso gli archivi dell'A.U.S.L. di Reggio Emilia.**

6C-0E-03-AA-2E-85-3B-E0-6F-56-B0-04-B9-D1-5D-13-D5-73-EB-8A

CADES 1 di 2 del 26/04/2017 10:40:48

Soggetto: ALBERTO VACCARI

S.N. Certificato: 363E B0

Validità certificato dal 21/02/2017 12:27:38 al 15/04/2020 23:59:59

Rilasciato da InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT

CADES 2 di 2 del 26/04/2017 14:19:48

Soggetto: EVA CHIERICATI

S.N. Certificato: 2E79 51

Validità certificato dal 07/12/2016 10:51:41 al 01/01/2018 02:00:00

Rilasciato da InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA, IT
