

RUSTICO VILLA BAGNO



Ampio Rustico in zona Villa Bagno di Reggio Emilia, in posizione strategica, posto 1,3 km a sud dalla via Emilia, a soli 10 km dal centro di Reggio Emilia, 3 km dal centro Rubiera, 6 km da Scandiano e 14 km dal centro di Modena. L'ubicazione dell'intera proprietà acquisirà una ulteriore importanza, data dalla vicinanza al futuro svincolo, costituito da un'ampia rotatoria, che verrà costruito sull'intersezione con la S.P. 52, con la futura Variante alla via Emilia, in particolare il tratto denominato "Variante sud di Rubiera 1° Stralcio".

Gli immobili si compongono di un casale indipendente a pianta rettangolare sviluppato su 3 livelli per complessivi 2.091 mq e di una barchessa su due livelli per altri 288 mq; parte dell'area cortiliva è ombreggiata da piante d'alto fusto.

Il fondo complessivo vanta una superficie di mq. 19.406, perfettamente pianeggianti, di forma regolare ed affacciati per 92 ml sulla via Provinciale Scandiano Arceto e per 206 ml sulla via Orfana per Rubiera. Pur essendo rapidamente accessibile dalla via Emilia, il contesto paesaggistico-naturale è particolarmente piacevole: l'abitato dista 350 ml ed il resto è campagna ben curata. Il fondo è dotato di canali di scolo, irrigazione ed è privo di linee aeree, interrate od altre servitù.

Gli immobili sono da ristrutturare e le norme di attuazione di riferimento del RUE di cui all'art. 4.6.4, nel caso della tipologia b) e cioè edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile, prevedono molteplici destinazioni d'uso ammissibili, che di seguito vi elenchiamo:

- **a1 RESIDENZA**

Fino a 5 unità. Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere. Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

- **a2 RESIDENZA COLLETTIVA**

Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi e co-housing.

- **b2 PUBBLICI ESERCIZI**

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

- **b3 STUDI PROFESSIONALI E UFFICI IN GENERE, ATTIVITÀ TERZIARIE E DI SERVIZIO**
a bassa generazione di movimenti in quanto prive di servizi di sportello.

- **b4 ATTIVITÀ CULTURALI, ATTIVITÀ RICREATIVE**

(compresi i circoli con attività di somministrazione di alimenti e/o bevande) sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Altre attività sono compatibili in caso di capienza di pubblico fino a 100 persone.

- **b5.1 ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli. Comprende altresì l'artigianato di produzione nel settore alimentare limitatamente ad attività di panificazione e prodotti da forno, gelaterie, pasticcerie.

- **b5.2 ARTIGIANATO DI PRODUZIONE, LAVORAZIONE E VENDITA ALIMENTARE**

non ricompreso nel punto b5.1: rosticcerie, kebab.

- **b10.1 ATTIVITÀ DI INTERESSE COLLETTIVO DI TIPO CIVILE E ATTIVITÀ SCOLASTICHE DI BASE**

Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. Le attività socio-assistenziali possono comprendere piccole attività produttive finalizzate al reinserimento sociale degli addetti.

- **b10.2 ATTIVITÀ DI INTERESSE COLLETTIVO DI TIPO RELIGIOSO**

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socioassistenziali integrate con le finalità religiose.

- **b15 ATTIVITÀ SANITARIE ED ASSISTENZIALI**

Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere; ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

- **b16 ATTIVITÀ DI ISTRUZIONE SUPERIORE, DI FORMAZIONE E DI RICERCA**

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

- **d5 ALLEVAMENTI DI ANIMALI D'AFFEZIONE, ATTIVITÀ DI CUSTODIA DI ANIMALI E CLINICHE VETERINARIE**

Sono compresi in questo uso inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie (allevamenti 'per autoconsumo').

- **d7 ALLOGGI E STRUTTURE PER L'AGRITURISMO**

di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

- **e1 ATTIVITÀ RICETTIVE ALBERGHIERE**

come definite dalla legislazione in materia (salvo quelle di cui all'uso e3). Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.

- **e2 ATTIVITÀ RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE**

(colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

- **f6 SERVIZI TECNICI, SERVIZI PER LA SICUREZZA, L'ORDINE PUBBLICO, LA PROTEZIONE CIVILE**

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

Planimetria di massima degli immobili.

