



COMUNE DI BIBBIANO

Provincia di Reggio Emilia

AIR 5

(art. 26.3 di N.T.A. di P.S.C. e art. 34 di N.E.U. di R.U.E.)

SUBCOMPARTO "A"

Oggetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DENOMINATO "AIR 5" - SUBCOMPARTO "A" SITO IN VIA S.G. BOSCO IN COMUNE DI BIBBIANO (RE).

Ditta

IMMOBILIARE TRE TORRI S.R.L.

Titolo

RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS/VALSAT

Data

DICEMBRE 2021

Orientamento

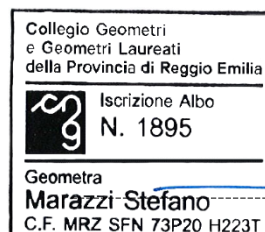
Elaborato

5

Progettisti

Dott. Ing. MASSIMO PATTACINI

GEOM. STEFANO MARAZZI



INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PUA denominato **AIR 5** costituisce lo strumento attuativo di una zona di espansione residenziale prevista dal Comune di Bibbiano ai sensi dell'art. 26.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C. e dell'Art. 34 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del vigente R.U.E.

Tale Ambito è stato recepito dalla Variante Generale che ha portato all'approvazione del PSC e del RUE attualmente in vigore (approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 17.12.2015), al fine di ottemperare a quanto previsto dall'Atto di Accordo rep. n. 1754 del 14.02.2011 stipulato tra il Comune di Bibbiano e la società Immobiliare Venturi S.R.L. (ora Immobiliare Tre Torri S.R.L.) e più volte modificato ed integrato.

L'area è situata a Sud del centro di Bibbiano, nella zona dove ancora attualmente sorge l'ex magazzino comunale e confina a Nord con Via S. Giovanni Bosco, ad est con terreni destinati a "SUB AMBITI RESIDENZIALI RADIE AREE VERDI DA TUTELARE" pertinenziali di un ex fabbricato rurale (ora demolito), a Sud con terreni sempre con la medesima destinazione ed, in piccola parte, a "verde pubblico" e ad Ovest con un gruppo di edifici di recente costruzione ricompresi all'interno del C.D.13, nonché con la Caserma dei Carabinieri.

STATO ATTUALE

Gli immobili ricompresi all'interno dell'AIR 5 SubComparto "A" sono costituiti da un capannone prefabbricato in c.a.v. attualmente adibito a magazzino comunale, costruito nei primi anni Ottanta, con le relative aree esterne di pertinenza.

Dal punto di vista infrastrutturale, gli immobili sono serviti da tutte le reti tecnologiche necessarie allo svolgimento di quella che è l'attività insediata, quali, ad esempio, la rete dell'energia elettrica (aerea), telefonica (aerea) e acqua; l'area è attualmente sprovvista della fornitura di gas metano che, però, è presente nelle immediate vicinanze.

Per quanto riguarda la situazione fognaria, l'area oggetto di intervento è attualmente collegata alla fognatura pubblica mista di via Veneto, che recapita nel collettore principale Ciano - Roncocesi.

Dal punto di vista dell'accessibilità, l'area è attualmente servita da via S. Giovanni Bosco, essendone immediatamente prospiciente.

PROGETTO URBANISTICO

Il Progetto Urbanistico del SubComparto "A" dell'AIR 5 prevede, previa la demolizione del fabbricato produttivo esistente, la creazione di n. 7 lotti edificabili, con attribuita la SC max di 2.290 mq. per un totale di 12 unità abitative, di un parcheggio pubblico, di una strada di penetrazione tra i lotti, di un marciapiede sul lato nord lungo via S. Giovanni Bosco e di uno che costeggia la suddetta strada, lungo il fronte dei lotti stessi; nella zona sud, sorge invece

la zona destinata a verde pubblico posta sul retro del SubComparto; sia l'accesso carraio principale sia quello pedonale avverranno nella parte centrale del SubComparto "A", pur mantenendo una possibilità di sbocco anche sulla via già esistente a ovest.

Il parcheggio pubblico risulta essere costituito da n. 21 posti auto, dei quali n. 1 posteggio con caratteristiche per stallo di sosta per disabili; rispetto alle n. 12 unità abitative massime, l'incidenza è pari ad 1,75 parcheggi pubblici per alloggio.

La localizzazione dei parcheggi pubblici nella posizione proposta è motivata dalla necessità di servire oltre alla zona di espansione residenziale, anche la zona esistente che vede la presenza di fabbricati di diverse epoche (anni Settanta - Ottanta ma anche fabbricati di epoca precedente).

Dall'altra parte di via S. Giovanni Bosco, a nord, è stato realizzato recentissimamente il Parco Urbano del Capoluogo (previsto dal Comparto Edificatorio P.P.15), il parco dalle dimensioni più generose di tutto il territorio comunale e provvisto di percorsi ciclo-pedonali e attrezzature. La presenza di tale parco nelle immediate vicinanze dell'AIR 5 SubComparto "A" giustifica la scelta di non prevedere un'area a verde pubblico di dimensioni importanti al fine di evitare inutili ripetizioni a così poca distanza, anche in funzione dei costi di manutenzione che il verde richiede divenuti poco compatibili con la situazione economica degli Enti Locali.

Ciò nonostante, all'interno del SubComparto "A", è stata prevista una superficie di circa mq. 671,74 per il verde pubblico e le aiuole verdi stradali.

Il Progetto Urbanistico dell'AIR 5, come già anticipato, risulta suddiviso in 2 SubComparti funzionali: **il presente progetto riguarda il solo SubComparto "A"**.

Il SubComparto "B" risulta di proprietà del Sig. Cattani Norberto il quale non intende, attualmente, dar corso all'attuazione di tale SubComparto.

Il presente Progetto Urbanistico riferito al solo SubComparto "A" dell'AIR 5 presenta i seguenti parametri urbanistici:

- *Superficie Territoriale:* 7.047,00 mq.
- *Superficie Fondiaria:* 4.789,06 mq.
- *Aree pubbliche di cessione:* 2.257,94 mq.
 - di cui:* parcheggi pubblici: 266,00 mq.
 - marciapiedi pubblici: 260,15 mq.
 - strade pubbliche: 1.060,15 mq.
 - aree verdi e aiuole: 671,74 mq.
- *UT max:* 0,325 mq./mq.
- *SC max costruibile:* 2.290,00 mq.
- *Numero teorico max alloggi:* 20

Per quanto riguarda le specifiche inerenti i n. 7 singoli lotti, le loro superfici fondiariae, le tipologie edilizie, il numero massimo di unità abitative, le altezze massime dei fabbricati

nonché le rispettive SC max, si rimanda alla Tabella dei Lotti inserita all'interno dell'elaborato 2A "Planimetria Zonizzazione".

ANALISI AMBIENTALE

Come confermato dal **Rapporto ambientale VALSAT/VAS** di cui al **Vol. 3** degli elaborati costituenti il **P.S.C. vigente**, l'analisi effettuata già in sede di attribuzione del presente AMBITO DI INTEGRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A. denominato AIR 5 **ha prodotto esiti positivi** non rilevando particolari incompatibilità ambientali alla riqualificazione assegnata, sottolineando, anzi, il **basso impatto ambientale dell'insediamento** che, peraltro, sostituisce l'attuale insediamento dell'ex magazzino comunale.

In particolare, "l'area in esame non presenta particolari problemi dal punto di vista geologico, geotecnico e sismico. Dal punto di vista idrogeologico, l'area si trova all'interno di una zona che ha avuto problemi di esondazione in passato (vedi tav. criticità allegata al quadro conoscitivo di PSC). Ne consegue che si rende necessario, oltre alla pulizia sistematica della rete idrografica circostante (rii, canali, fossi ecc.) ed a controllare che la rete scolante esistente sia adeguata, prevedere una eventuale sopraelevazione rispetto al p.c. fino al raggiungimento di una quota di sicurezza. In fase di progettazione l'aspetto dovrà essere valutato con attenzione".

Proprio a proposito del problema storico delle esondazioni, peraltro non rilevabili nell'ultimo decennio anche grazie ad interventi del Comune di Bibbiano nella zona a valle, si è ritenuto necessario nella fase di progettazione esecutiva applicare quanto consigliato in relazione alla sopraelevazione dell'edificazione rispetto all'attuale piano di campagna al fine di raggiungere una quota di sicurezza.

Per quanto riguarda lo scolo delle acque, verranno realizzate due fognature distinte per le acque bianche - recapitante nel fossato posto lungo il confine est della proprietà che verrà tombato con tubazioni idonee - e per le acque nere - recapitante nella fognatura di via V. Veneto come attualmente esistente.

La normativa di P.U.A. prevede inoltre di preservare la quota prevista di superficie permeabile minima del 35% della ST costituita da verde pubblico e privato, compresa, ovviamente, la quota di verde pubblico di cessione all'Amministrazione comunale.

Nelle aree verdi si prevede la piantumazione di alberature di alto fusto o siepi di specie autoctona, disposte ad opportuna distanza tra loro al fine di ottenere forme naturali o filari.

Sui lotti posti in corrispondenza del confine sud del Comparto edificatorio saranno imposte fasce verdi di mitigazione degli impatti ambientali con funzione di filtro e separazione dagli insediamenti produttivi esistenti.

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 all'intorno edificato.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi purché non inquinanti, così come nelle nuove costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico.

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto delle opere di urbanizzazione, che verrà maggiormente dettagliato in sede di presentazione del relativo progetto una volta approvato il presente P.U.A., prevede sommarariamente la realizzazione delle seguenti opere:

STRADE, PARCHEGGI E MARCIAPIEDI.

- realizzazione della viabilità principale composta da una strada di penetrazione della larghezza di 5,50 metri, ritenuta sufficiente per una strada di quartiere a fondo cieco;
- realizzazione di un parcheggio pubblico composto da n. 21 posti auto delle dimensioni di m. 2,50 x 5,00 cadauno, pavimentati con elementi autobloccanti filtranti tipo "garden" con cornici in mattoncini autobloccanti colorati; è prevista la realizzazione all'interno dei 21 posti auto succitati di n. 1 parcheggio per disabili delle dimensioni di m. 3,20 x 5,00 pavimentati con mattoncini autobloccanti colorati; l'area di accesso e manovra sarà pavimentata in conglomerato bituminoso tipo "binder" (spessore cm. 8) con sovrastante tappeto d'usura (spessore cm. 3) e trattamento impermeabilizzante con emulsione acida;
- realizzazione di marciapiede lungo tutto il fronte di via S. Giovanni Bosco nonché di marciapiede su ambo i lati della strada centrale di penetrazione in direzione nord - sud per garantire l'accesso ai vari lotti nonché al verde pubblico posto a sud; il marciapiede sarà costituito da mattoncini autobloccanti colorati contenuti da cordoli stradali 12/15x25 cm. o da cordoli a raso di cm. 8x20 in corrispondenza del verde;
- realizzazione di verde pubblico costituito da zone di modeste dimensioni (aiuole stradali) piantumate con arbusti e sottostante pacciamatura e da zone inerbite e piantumate con essenze arboree autoctone (parco, zone adiacenti il marciapiede centrale e zona filtro tra il parcheggio e il nuovo abitato con funzione di ombreggiamento dei parcheggi stessi).

RETE FOGNARIA.

Le acque bianche recapiteranno nel fosso di scolo da tombare posto sul confine est della proprietà; le acque nere recapiteranno nella fognatura mista di via Veneto.

Le opere da realizzare sono le seguenti:

- nuova costruzione di fognatura bianca di scolo delle acque del parcheggio pubblico mediante posa di tubazione in pvc serie pesante di opportuno diametro con interposte caditoie di raccolta delle acque meteoriche sifonate;

- allacciamento delle reti dei lotti alla fognatura nera succitata, con interposizione di Sifone tipo "Firenze".

RETE ENERGIA ELETTRICA.

L'attuale rete di distribuzione dell'energia elettrica si sviluppa in via aerea lungo i pali in cemento posti a lato di via S. Giovanni Bosco. Il progetto ne prevede la integrale sostituzione con linea interrata, previa discesa dall'unico palo che rimarrà, opportunamente spostato, posto in prossimità di uno dei nuovi ingressi. Saranno installati gli armadietti di sezionamento, necessari alla distribuzione dell'energia stessa. Le canalizzazioni interrate saranno costituite da una tubazione corrugata del diametro di mm. 125.

Gli altri pali esistenti sull'area verranno rimossi.

RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA.

Anche l'esistente rete di illuminazione pubblica si sviluppa in via aerea lungo i pali in cemento posti a lato di via S. Giovanni Bosco. Il progetto ne prevede la integrale sostituzione con linea interrata e con installazione di nuovi punti luce di tipologia più attuale ed utilizzati di recente dall'Amministrazione Comunale negli interventi di realizzazione di nuove reti di I.P.

Lungo via S. Giovanni Bosco saranno dislocati n. 3 punti luce costituiti da due armature mod. "ITALO 1" ditta "AEC" su palo dell'altezza di m. 7, entrambe poste su pastorale all'altezza massima per illuminare la strada principale, il marciapiede e il parcheggio pubblico con la relativa strada di accesso e manovra; la strada di penetrazione sarà illuminata da n. 8 punti luce costituiti da armatura mod. "ITALO 1" ditta "AEC" su palo dell'altezza di m. 6 fissato testa palo; il verde pubblico sarà, invece, illuminato da n. 2 punti luce costituiti da un corpo illuminante mod. "ECO RAYS TP" ditta "AEC" su palo dell'altezza di m. 4,00.

Ogni punto luce sarà dotato di un pozzetto di ispezione. La canalizzazione interrata sarà costituita da una tubazione corrugata del diametro di mm. 100.

Sarà prevista una nuova fornitura energia elettrica per Illuminazione Pubblica ed un armadietto bipartito per misure e comandi, con interruttori differenziali e interruttori crepuscolare e manuale per l'accensione e lo spegnimento automatico, anche parzializzato.

RETI GAS E ACQUA.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione del gas, si prevede l'allacciamento alla rete esistente a margine del parcheggio posto lungo via S. Giovanni Bosco, all'interno del P.P.15, e la relativa distribuzione ai lotti.

Per quanto riguarda, invece, la rete di distribuzione dell'acqua potabile, si prevede l'allacciamento alla rete esistente su via San Giovanni Bosco.