



# 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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Data

**DICEMBRE 2021**

Orientamento

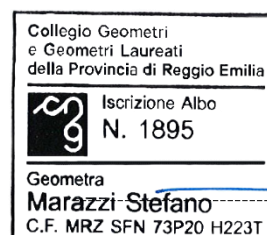
Elaborato

**6**

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 e, infatti, a tal proposito, ha sottoscritto una dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla richiesta di inserimento nel POC STRALCIO con la quale afferma:

- che, per quanto attiene alla sua proprietà di cui al fg. 36 mapp. 165 (SubComparto "B"), non intende ricomprenderla all'interno del POC STRALCIO per il quale il Comune di Bibbiano ha aperto le manifestazioni di interesse con avviso pubblico del 25.06.2021 in scadenza il 30.07.2021. Non ritiene infatti ci siano le condizioni per attuare tale previsione urbanistica relativamente alla sua proprietà;
- di approvare l'impianto generale predisposto per l'AIR 5 da parte di IMMOBILIARE VENTURI S.R.L. (ora IMMOBILIARE TRE TORRI S.R.L.), proprietaria della porzione residua di tale Piano Attuativo di cui al fg. 29 mapp. 216 e 335;
- di non opporsi in modo alcuno, avendo i due SubComparti piena autonomia funzionale e urbanistica, all'attuazione del SubComparto "A" che può, pertanto, proseguire autonomamente il suo iter e la sua piena attuazione.

Il Progetto Urbanistico complessivo dell'AIR 5 presenta complessivamente i seguenti parametri urbanistici:

- *Superficie Territoriale:* 10.300,00 mq.
- *UT max:* 0,325 mq./mq.
- *SC max costruibile:* 3.350,00 mq.
- *Numero teorico max alloggi:* 30

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 fondiarie, 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".

## **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.

### **ELENCO ELABORATI DI PROGETTO**

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) ELABORATO 1A – STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 2) ELABORATO 1B – STATO DI FATTO: RILIEVO
- 3) ELABORATO 1C – STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) ELABORATO 2A – PROGETTO: PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE
- 5) ELABORATO 2B – PROGETTO: PLANIMETRIA QUOTATA
- 6) ELABORATO 2C – PROGETTO: AREE DI CESSIONE AL COMUNE
- 7) ELABORATO 2D – PROGETTO: PLANIMETRIA FOGNATURE
- 8) ELABORATO 2E – PROGETTO: PLANIMETRIA RETI ENEL E TELECOM
- 9) ELABORATO 2F – PROGETTO: PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 10) ELABORATO 2G – PROGETTO: PLANIMETRIA RETI GAS E ACQUA
- 11) ELABORATO 2H – PROGETTO: PLANIMETRIA DEL VERDE
- 12) ELABORATO 2I – PROGETTO: PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
- 13) ELABORATO 2L – PROGETTO: SEZIONI TIPO
- 14) ELABORATO 3 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 15) ELABORATO 4 – RELAZIONE GEOLOGICA
- 16) ELABORATO 5 – RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS/VALSAT
- 17) ELABORATO 6 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 18) ELABORATO 7 – SCHEMA DI CONVENZIONE