



COMUNE DI  
**BIBBIANO**

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**POC STRALCIO PER L'ATTUAZIONE  
DELL'AMBITO "AIR 5"**

art. 30 L.R. 20/2000 – art. 4 – comma 4 lettera a)

L.U.R. 24/2017

**RELAZIONE VAS – VALSAT RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA**

*Responsabile del progetto :*

Arch. Aldo Caiti

Ing. Simone Caiti

*Gruppo di lavoro Centro Coop. di Progettazione :*

Arch. Giorgio Paterlini

Rag. Davide Rombi

Dicembre 2021  
Prat 4728



## SOMMARIO

PREMESSA.....	4
CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE.....	12
QUADRO PROGRAMMATICO PTCP .....	13
QUADRO PROGRAMMATICO PSC - RUE.....	17
VERIFICA DI COERENZA.....	36
CONTENUTI TECNICI DEL POC.....	36
QUADRO PROGETTUALE' .....	38
SCHEDA DI SOSTENIBILITA' .....	40
BILANCIO COMPLESSIVO .....	42
INDICAZIONI PER IL MONITORAGGIO .....	43
SINTESI NON TECNICA .....	43
ALLEGATO.....	43

## **PREMESSA**

Il Comune di Bibbiano in Provincia di Reggio Emilia è dotato di strumentazione urbanistica vigente elaborata ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n° 20 e smi.

Successivamente all'approvazione del 2015 gli strumenti hanno formato oggetto di rettifica assunta nel 2016 e di una variante specifica alle norme del RUE approvata nel luglio 2021 finalizzato a consentire l'insediamento di una struttura di vendita alimentare con 1000 mq di SV (Superficie di Vendita) nell'ambito di due lotti inedificati dell'ex PP 19 in località Barco.

Il Comune di Bibbiano che fa parte dell'Unione della Val d'Enza non è ancora dotato di POC per l'attuazione del PSC.

L'unica manifestazione d'interesse registrata al protocollo comunale ai sensi della LR 24/2017 art.3 e 4 è quella della ditta "Immobiliare Venturi srl" relativa all'ambito di integrazione residenziale soggetto a PUA "AIR 5" subcomparto "A" che coincide con le aree di pertinenza dell'ex magazzino comunale localizzato nel capoluogo in fregio a via San Giovanni Bosco, al civico 2f (tav. P1 PSC – e tav. PS4.2 di RUE in scala 1:5000 pianificazione Bibbiano – Corniano – Piazzola).

L'amministrazione comunale in ossequio alla deliberazione della giunta regionale n° 1956 del 22/11/2021 seduta n° 53, si trova nella necessità di fare ricorso all'adozione del POC stralcio entro il termine del 31/12/2021 per dare attuazione, come sua specifica volontà, al subcomparto "A" dell'ambito "AIR 5", secondo quanto proposto dall'Immobiliare Venturi srl attraverso manifestazione d'interesse in data 23/07/2021 – prot. n° 8236 del 29/07/2021 corredata da tutti i documenti amministrativi e tecnici richiesti nell'avviso pubblico.

Si applicano le procedure di cui all'art. 4 comma 4 lettera a) della medesima legge, avendo presente che con atto formale del 14/03/2018 prot. 179.478 avente ad oggetto "prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale 24/2017" la Regione Emilia Romagna alla sezione IV° del suddetto documento, ha chiarito che l'attuazione del PSC vigente per i Comuni non ancora dotati di POC (o di POC scaduto) può avvenire attraverso l'elaborazione dei cosiddetti POC "stralcio".

Il presente documento costituisce il rapporto ambientale del POC stralcio dell'ambito AIR5, per lo stralcio A.

Il POC è predisposto in conformità del PSC vigente senza modificarne i contenuti, il rapporto VAS/VALSAT verificherà le scelte progettuali del assetto di comparto proposto per il primo stralcio.

## LINEE GUIDA E PERCORSO METODOLOGICO ADOTTATO

Nel rispetto del principio di “non duplicazione” delle procedure, introdotto dalla direttiva 42/2001/CE (art. 9) e ripreso dal Dlgs 4/2008 (art. 11 e 13) e dal LR 6/2009 (art 13), la valutazione della sostenibilità ambientale del POC tiene conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il PSC.

Il PSC vigente oltre alla tavola P1 “Ambiti e sistemi strutturali” riporta nelle tavole tematiche P2 “Carta dei vincoli”, P3 “Rete ecologica comunale”, tavola P4 “Tavola delle potenzialità archeologiche del territorio”, tavola P5, “Carta degli ambiti di paesaggio di livello comunale e dell’armatura urbana” e tavola P6 “Sistema della mobilità e rete ciclopedonale” ogni elemento di vincolo o tutela relativi ai diversi sistemi sensibili, complessivamente riassunti nell’Allegato Valsat al PSC “Tavola dei sistemi di sensibilità”.

I sistemi di sensibilità del PSC riprendono i sistemi utilizzati per le valutazioni del PTCP di seguito tabellati:

<b>SSE</b>	<b>Sistemi di sensibilità</b>
GEO	Sistema geologico – geomorfologico - sismico
IDR	Sistema idrico
ECO-PAE	Sistema ecologico e Parchi
AGR	Sistema Agricolo
ANTR	Sistema antropico

Nelle pagine seguenti si riportano i descrittori elementari dei sistemi di sensibilità utilizzati nel PTCP e ripresi per le valutazioni dei singoli ambiti nel PSC.

A tali descrittori è assegnato un punteggio di rilevanza (1: moderata; 2: discreta; 3: elevata) in base:

- al ruolo programmatico
- alla posizione nelle gerarchie di valore
- alla posizione nelle gerarchie di criticità.

Sensibilita' del sistema geologico-geomorfologico (GEO)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
GEO	Dossi di valore paesistico	P	R		2
GEO	Dossi	P	R		1
GEO	Calanchi	P	R	K	3
GEO	Scivolamento in blocco	(P)	R	KK	3
GEO	Frana di crollo	(P)	R	KK	3
GEO	Frana attiva	(P)	R	KK	3
GEO	Altre categorie di instabilità dei versanti	(P)	R	K	2
GEO	Geositi		RR		2
GEO	Affioramenti di valore paesistico		R		1
GEO	Circhi glaciali		R		1
GEO	Forre		R		1
GEO	Affioramenti		R		1
GEO	Cave: attive o in sistemazione		R	KK	3
GEO	Cave: abbandonate		R	K	2
GEO	Eventuale instabilità di suoli di pianura		R	K	1
GEO	Stabilità medio-lunga di suoli di pianura		R	K	1

Sensibilita' del sistema idrico (IDR)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
IDR	Zone di tutela assoluta intorno a laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 40)	P	RR		3
IDR	Zone di tutela ordinaria intorno a laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 40)	P	R		2
IDR	Zone di tutela delle golene del Po (Art. 40)	P	R		2
IDR	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 41)	P	RR		3
IDR	Fontanili	P	RR		3
IDR	Sistema delle bonifiche storiche	P	R		2
IDR	Fascia A del PAI	P	RR	K K	3
IDR	Fascia B del PAI	P	RR	K	3
IDR	Fascia C del PAI	P	R	K	1
IDR	Corsi d'acqua ad uso polivalente	P	R		2
IDR	PS267: aree a rischio idrogeologico molto elevato	P	R		2
IDR	Settore A: aree caratterizzate da ricarica della falda	P	R		2
IDR	Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda	P	R		2
IDR	Settore C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B	P	R		2
IDR	Settore D: fasce adiacenti agli alvei fluviali (250mt per lato) con prevalente alimentazione laterale subalvea	P	R		2
IDR	Vulnerabilità acque sotterranee ai Nitrati	P	R	K	1
IDR	Depositi morenici. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Ammassi rocciosi. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Coperture detritiche, prev. associate ad ammassi rocciosi. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Zone di protezione delle acque superficiali. Zona di protezione del corpo idrico T. Riarbero	P	R		2
IDR	Aree rispetto pozzi ad uso idropotabile		RR		3
IDR	Sorgenti di valore		RR		3
IDR	Aree di possibile alimentazione delle sorgenti captate a scopo idropotabile		R		2
IDR	Approvvigionamenti idrici (fonti, acquedotti, ecc.)		R		2
IDR	Cascate		R		2
IDR	Corsi d'acqua		R		2
IDR	Canali		R		1
IDR	Aree inondate		R	K	2
IDR	Argini		R		1
IDR	Argini critici		R	K	2
IDR	Traverse		R	K	1
IDR	Dighe		R	K	1
IDR	Depuratori (con AE)		R	K	1

**Sensibilità' del sistema ecologico e dei parchi (ECO)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
ECO	Parco Nazionale	P	R		2
ECO	Riserve	P	RR		3
ECO	Aree di Riequilibrio Ecologico ARE	(P)	R		2
ECO	Parchi Provinciali	(P)	R		2
ECO	Habitat regionali comunitari	(P)	RR		3
ECO	Rete Natura 2000 sic e zps	(P)	R		2
ECO	Oasi Piano Faunistico Venatorio	(P)	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE Reggio Emilia	P	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE Rubiera	P	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE TAV	P	R		2
ECO	Aree di reperimento di un'area protetta del Fiume Secchia	P	R		2
ECO	Aree di reperimento RNO Campoterra	P	R		2
ECO	Zone di tutela naturalistica	P	R		2
ECO	Corridoi primari planiziali (buffer)	P	RR		3
ECO	Gangli planiziali	P	R		2
ECO	Corridoi secondari in ambito planiziale	P	R		1
ECO	Corridoi primari pedecollinari	P	R		3
ECO	Corridoi primari pedecollinari (buffer)	P	R		2
ECO	Capisaldi collinari-montani	P	R		2
ECO	Connessioni primarie in ambito collinare-montano	P	R		2
ECO	Aree di Interesse naturalistico senza Istituto di tutela - Altre segnalazioni	P	R		2
ECO	Principali direttrici esterne di connettività	P	R		2
ECO	Corridoi fluviali primari	P	R		1
ECO	Selezione Ecomosaici	P	R		1
ECO	Principali elementi di frammentazione	P	R	K	1
ECO	Principali punti di conflitto	P	R	K	1
ECO	Varchi a rischio	P	RR		2
ECO	Sistema forestale boschivo (Art.36)	P	R		2
ECO	Abete bianco / Pino silvestre		RR		3
ECO	Praterie e cespuglieti		R		2

**Sensibilità' del sistema agricolo (AGR)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
AGR	Zone di vocazione produttiva collinare	P	R		3
AGR	Suoli ad alta capacità d'uso agricolo	P	R	K	2
AGR	Vigneti e frutteti		R	K	2
AGR	Pirati stabili		R		2
AGR	Insediamenti rurali rilevanti		R	K	2
AGR	Aziende zootecniche (bovini)		R	K	1
AGR	Aziende zootecniche (suini)		R	KK	1

**Sensibilità' del sistema del paesaggio culturale (PAE)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
PAE	Zone ed elementi di Interesse storico e archeologico (Art.47)	P	RR		3
PAE	Centri e nuclei storici (Art.49)	P	RR		3
PAE	Strutture insediative storiche e strutture insediative territoriali storiche non urbane (Art.50)	P	R		2
PAE	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione zone (Art.48)	P	R		2
PAE	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione elementi (Art.48)	P	R		2
PAE	Viabilità storica (Art.51)	P	R		2
PAE	Viabilità panoramica (Art.51)	P	R		2
PAE	Aree ex Artt.136 e 142 D.lgs 42/2004	P	R		2
PAE	Sistema collinare (Art.37)	P	R		1
PAE	Sistema dei crinali (Art.37)	P	R		1
PAE	Zone di Interesse paesaggistico amb (Art.42)	P	R		2
PAE	Punti panoramici significativi		R		2
PAE	Contesti di valore paesistico		R		2
PAE	Relazioni visive strutturanti 01		R		1
PAE	Relazioni visive strutturanti 02		R		1

**Sensibilità del sistema antropico (ANTR)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
ANTR	Residenziale e Servizi		RR	K	3
ANTR	Residenziale previsionale		R	K	2
ANTR	Edifici per l'istruzione e la sanità		RR	K	3
ANTR	Verde urbano e sportivo		R		2
ANTR	Zone produttive esistenti		R	K	2
ANTR	Zone produttive in espansione	(P)	R	K	1
ANTR	Aziende RIR totali	(P)	R	KK	3
ANTR	Discariche		R	KK	3
ANTR	Ferrovie nazionali / sistema ferroviario regionale (regionali e concesse)		R	K	2
ANTR	Ferrovia Alta Velocità		R	KK	2
ANTR	Autostrade		R	KK	2
ANTR	Strade di Interesse statale e regionale		R	K	2
ANTR	Strade di Interesse provinciale		R	K	1
ANTR	Strade panoramiche di ordine		R		2
ANTR	Sentieri		R		1
ANTR	Piste da sci		R	K	1
ANTR	Linee elettriche aeree		R	K	1
ANTR	Cabine elettriche		R	K	1

A valle delle analisi di dettaglio sui sistemi sensibili, nel PSC vigente, è riportata la tabella qualitativa di valutazione per l'ambito AIR5, redatta seguendo le indicazioni del PTCP sezione F del Rapporto Ambientale.

La tabella è compilata tenendo in considerazione le sovrapposizioni con gli elementi di criticità e valore riscontrabili sulla tavola allegata alla VAS del PSC vigente, che riporta tutti gli elementi dei sistemi sensibili presenti sul territorio comunale per individuare in modo immediato i limiti e i condizionamenti alle trasformazioni del suolo.

Tale tabella indica in conclusione i primi due valori di attitudine alla trasformazione risultanti dalla valutazione parametrica e riporta in una ulteriore tabella le condizioni di sostenibilità dell'intervento al fine di migliorare l'attitudine del singolo ambito.

Gli elementi di criticità e le misure tecniche per il miglioramento degli effetti, tabulati nella matrice delle criticità / compensazioni / mitigazioni, insieme alle condizioni di fattibilità geologico – geotecnica e sismica, vengono recepite in toto nelle schede norma di ogni singolo ambito, rendendo in questo modo cogenti le indicazioni di sostenibilità.

Di seguito si descrivono i parametri di valutazione utilizzati.

La stima dei fattori di pressione derivanti dall'attuazione della singola azione è stata svolta nel PSC implementando una scheda sintetica di valutazione qualitativa mutuata dalle indicazioni riportate nel PTCP per il livello tecnico di valutazione LT2.

Nello specifico nel PSC si è valutata l'attitudine alla trasformazione prevista (SCARSA, BUONA O OTTIMA) dell'ambito AIR5 sovrapponendo le pressioni specifiche risultanti dal carico urbanistico ai condizionamenti localizzativi dei singoli sistemi sensibili.

Nella scheda vengono valutati complessivamente diversi effetti attesi in relazione a:

<b>Stato programmatico</b>		EAk
Conferma Esistente		1
Esistente con nuove funzioni/ampliamento		2
Nuova trasformazione		3

<b>Dimensioni degli interventi</b>		EAk
Dimensioni moderate	< soglia 1	1
Dimensioni intermedie	> soglia 1	2
Dimensioni elevate	> soglia 2	3

Categorie di azioni	Soglia 1	Soglia 2	Um
Insedimenti produttivi e commerciali	1	40	ha
Insedimenti residenziali e servizi	5	40	ha

<b>Sistema geologico</b>		EAk
		1
2 livello di approfondimento sismico		2
3 livello di approfondimento sismico		3

#### **Sistema idrico**

		EAk
		1
Settore di ricarica B		2
Settore di ricarica A		3
Zona storicamente inondata		3
Vicinanza reticolo idrico superficiale		3

<b>Sistema ecologico e dei parchi</b>		EAk
		1
Vicinanza con corridoio ecologico		2
Sovrapposizione con zone di protezione dall'inquinamento luminoso		2
Sovrapposizione con corridoio ecologico		3
Vicinanza sistema boschivo		3

<b>Sistema agricolo</b>		EAk
Zone non agricole		1
Suolo agricolo periurbano		2
Sottrazione di SAU		3

<b>Paesaggio culturale</b>		EAk
		1
Vicinanza con corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche		2
Presenza di aree di potenzialità archeologica		2
Ambiti di particolare interesse paesaggistico ambientale		3

<b>Sistema Antropico</b>	EAk
	1
Vicinanza con ambiti scolastici o ospedalieri	2
Vicinanza con infrastrutture principali per la mobilità	2
Vicinanza con linea elettrica aerea o antenna telefonia	2
Interferenza piena con linea elettrica aerea o antenna telefonia	3

Per gli impatti associati all'azione si usano i seguenti parametri di assegnazione dei singoli effetti attesi Eak.

<b>Suoli impermeabilizzati</b>	EAk
<50%	1
>50%	2
>80%	3

<b>Distanze da mobilità sostenibile</b>	EAk
<500 metri	1
>500 metri	2
>1000 metri	3

<b>Prelievi idrici (% sul totale delle trasformazioni)</b>	EAk
<5% del totale delle trasformazioni	1
>5% o non determinabile	2
>10%	3

<b>Consumo energia elettrica (% sul totale delle trasformazioni)</b>	EAk
<5%	1
>5% o non determinabile	2
>10%	3

<b>Variazione indice biopotenzialità</b>	EAk
>50%	1
<50%	2
<0%	3

<b>Produzione rifiuti (% sul totale delle trasformazioni)</b>	EAk
<5%	1
>5% o non determinabile	2
>10%	3

<b>Emissioni di CO2 (% sul totale delle trasformazioni)</b>	EAk
<5%	1
>5% o non determinabile	2
>10%	3

<b>Classe Acustica delle aree limitrofe</b>	EAk
Salto di 0 classi	1
Salto di 1 classe	2
Salto di 2 classi	3

Nella sezione terminale della scheda di sostenibilità si riportano le tabelle di valutazione con le conseguenti proposte di mitigazione e compensazione per ottenere la maggiore sostenibilità.

Ai fini delle valutazioni per l'ambito POC primo stralcio anche in rapporto al PSC vigente si sono considerati i medesimi valori medi emissivi del PSC.

Il presente rapporto ambientale accompagna la proposta di piano/variante ed individua i possibili impatti ambientali derivanti dall'azione e le misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli.

Il monitoraggio degli effetti viene effettuato e implementato nelle usuali procedure adottate dall'amministrazione comunale.

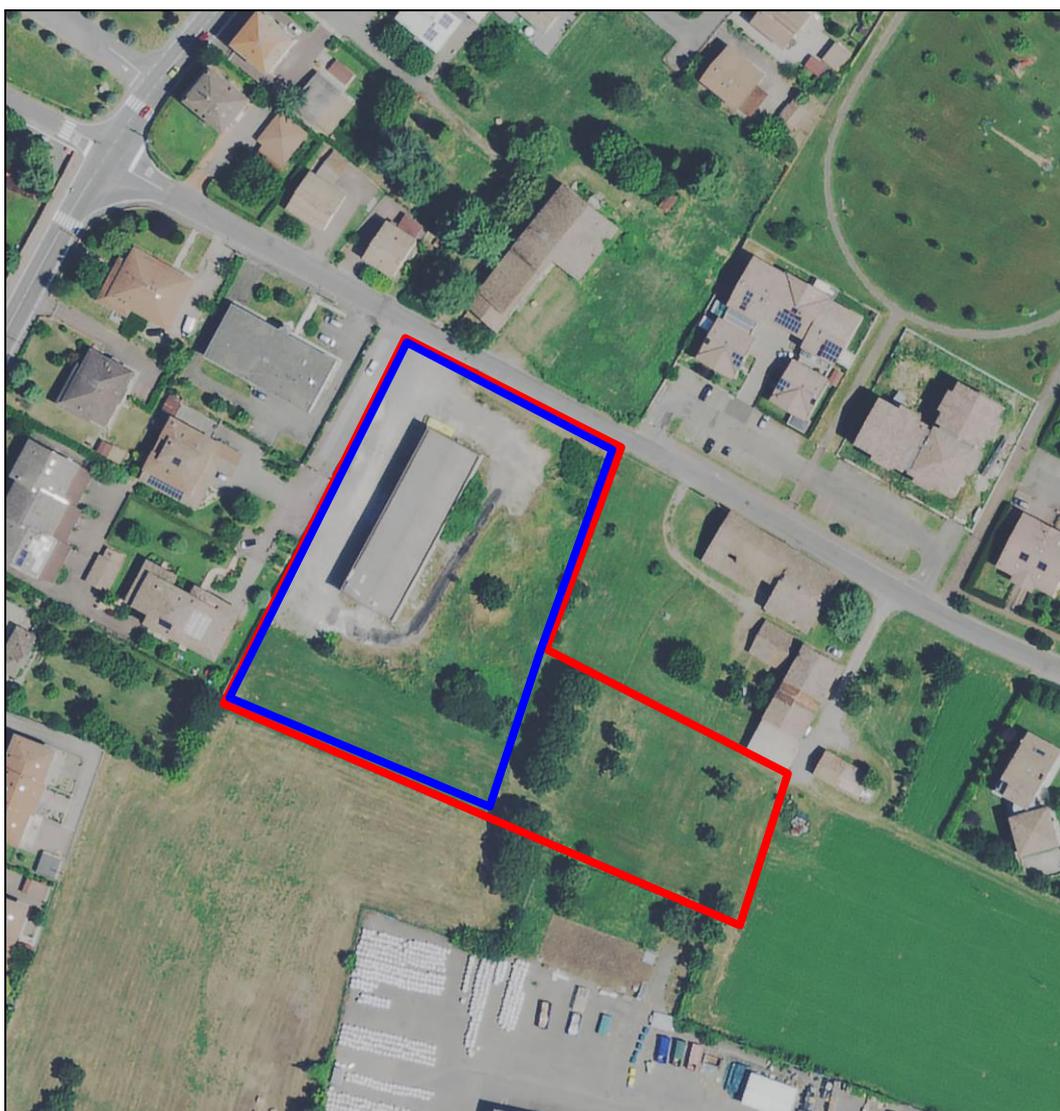
Il presente rapporto contiene quindi i seguenti contenuti:

- Verifica degli elementi sensibili del quadro conoscitivo e inquadramento territoriale
- Contenuti tecnici del POC
- valutazioni specifiche degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi inseriti nel POC, con l'individuazione delle eventuali mitigazioni;
- sintesi della valutazione.

## CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE

Si tratta di ambito di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a PUA discendenti dall'unione di ambiti relativi ad aree a destinazione residenziale del previgente PRG che riguardano un ambito soggetto a rigenerazione urbana in oggettive condizioni di degrado.

Il subcomparto A dell'ambito AIR5 coincide con le aree dell'ex magazzino comunale localizzato nel Capoluogo in fregio a via San Giovanni Bosco.



**Figura 1** – Estratto AGEA 2018 – ambito AIR5 stralcio A in Blu

In Rosso si riporta la localizzazione dell'ambito AIR5 e in blu si riporta il perimetro dello stralcio A oggetto del POC stralcio 2021.

## QUADRO PROGRAMMATICO PTCP

Di seguito si riportano per l'area di interesse gli estratti delle tavole di PTCP 2016.



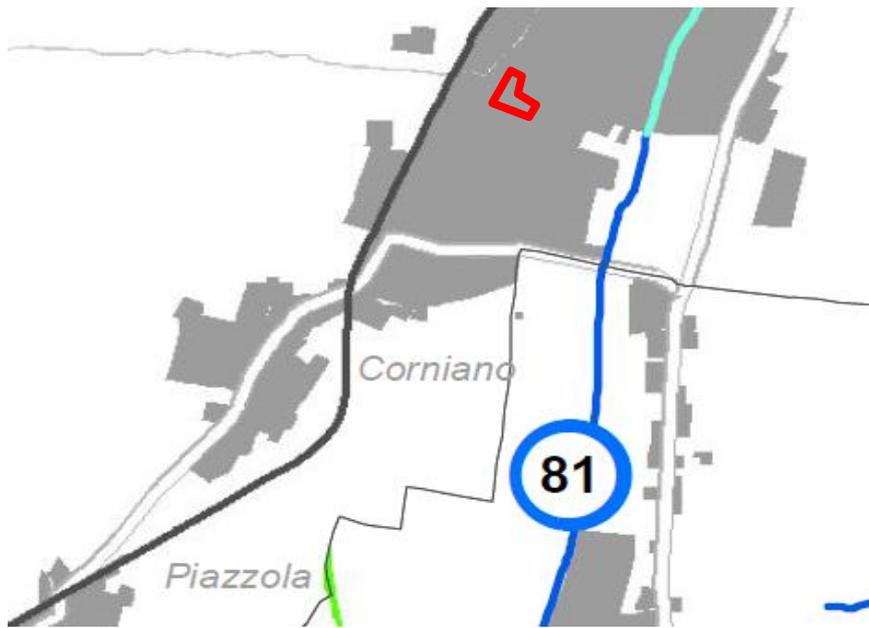
**Figura 2** – Estratto TAV P2 CENTRO – RETE ECOLOGICA POLIVALENTE.

Nessun elemento interessato. Il comparto è interno al territorio urbanizzato scarsamente alberato, sono presenti solo poche unità arboree a metà comparto oltre il confine est dello stralcio A.



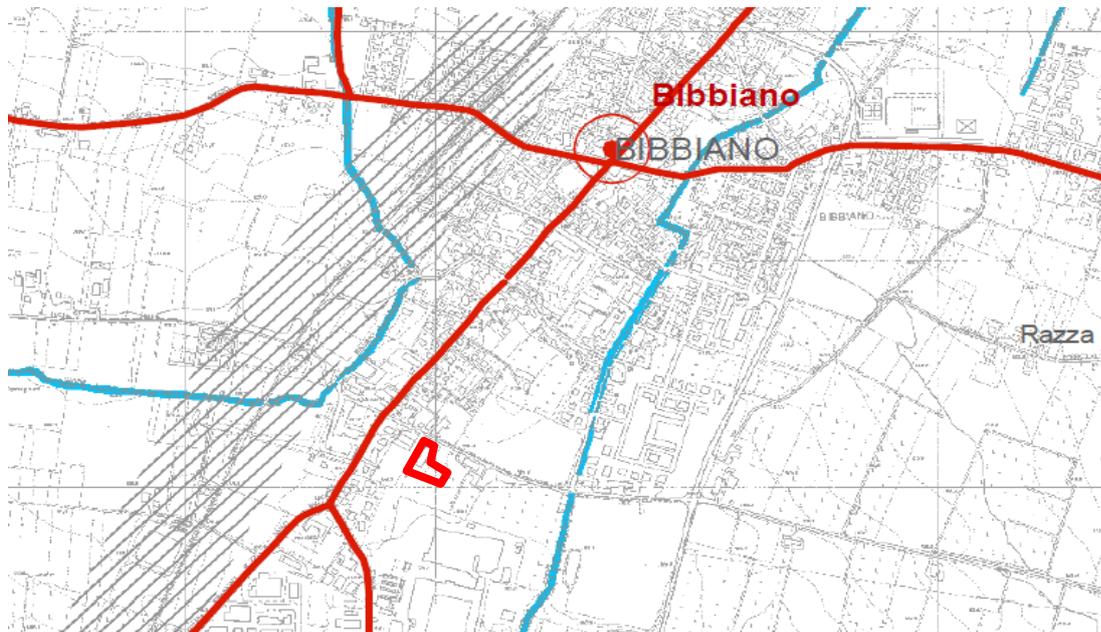
**Figura 3** – Estratto TAV P3a CENTRO – ASSETTO TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE RETI DELLA MOBILITA', TERRITORIO RURALE.

Ambito collocato in territorio urbanizzato a poca distanza dalle principali viabilità di collegamento SP53 e dalle fermate ferroviarie linea Reggio – Ciano.



**Figura 4** – – Estratto TAV P4 CENTRO – CARTA DEI BENI PAESAGGISTICI

Nessun elemento interessato



**Figura 5** – Estratto TAV P5A 200SO – ZONE, SISTEMI ED ELEMENTI DELLA TUTELA PAESISTICA

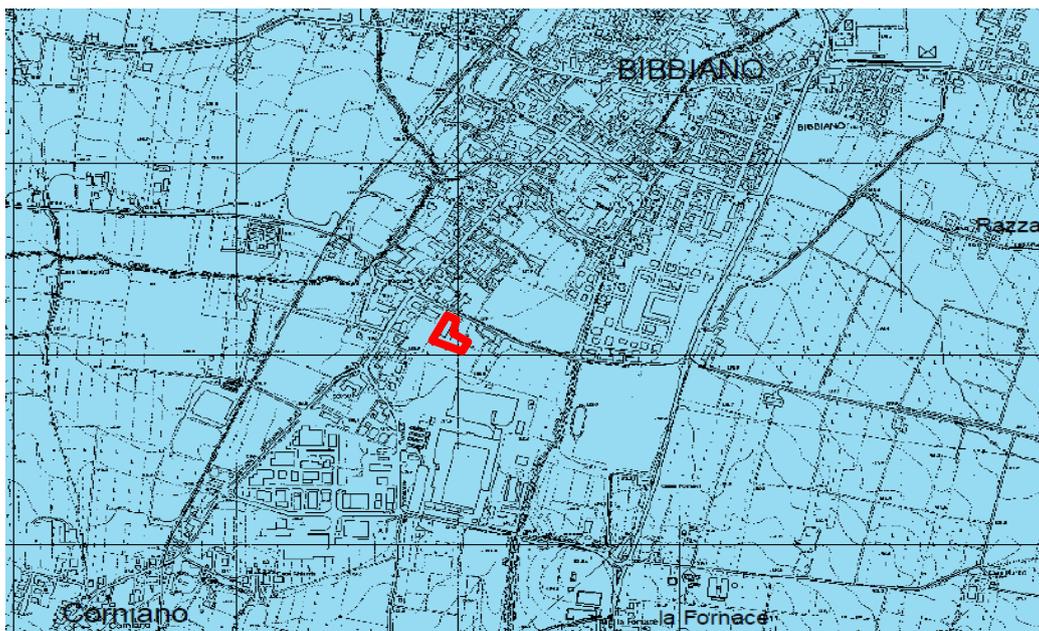
Nessun elemento interessato



**Figura 6** – Estratto TAV P7BIS – CARTA DELLE AREE POTENZIALMENTE ALLAGABILI – RETICOLO SECONDARIO

Il comparto non è all'esterno delle Fasce C del PAI (art. 68) è comunque collocato su aree a Scenario di pericolosità rischio alluvioni P2 – M: alluvioni poco frequenti: con tempo di ritorno tra 100 e 200 anni di media probabilità (art. 68bis).

Questo settore del territorio comunale fa parte inoltre delle aree storicamente inondate del PTCP



**Figura 7** – Estratto TAV P9A – RISCHIO SISMICO CARTA DEGLI EFFETTI ATTESI CON 3 LIVELLO DI APPROFONDIMENTO SISMICO

Dal punto di vista geologico il comparto di POC come il resto del territorio comunale è collocato prevalentemente in zone con classe C degli effetti attesi con sola amplificazione stratigrafica su cui sono attese analisi di II livello di approfondimento sismico.

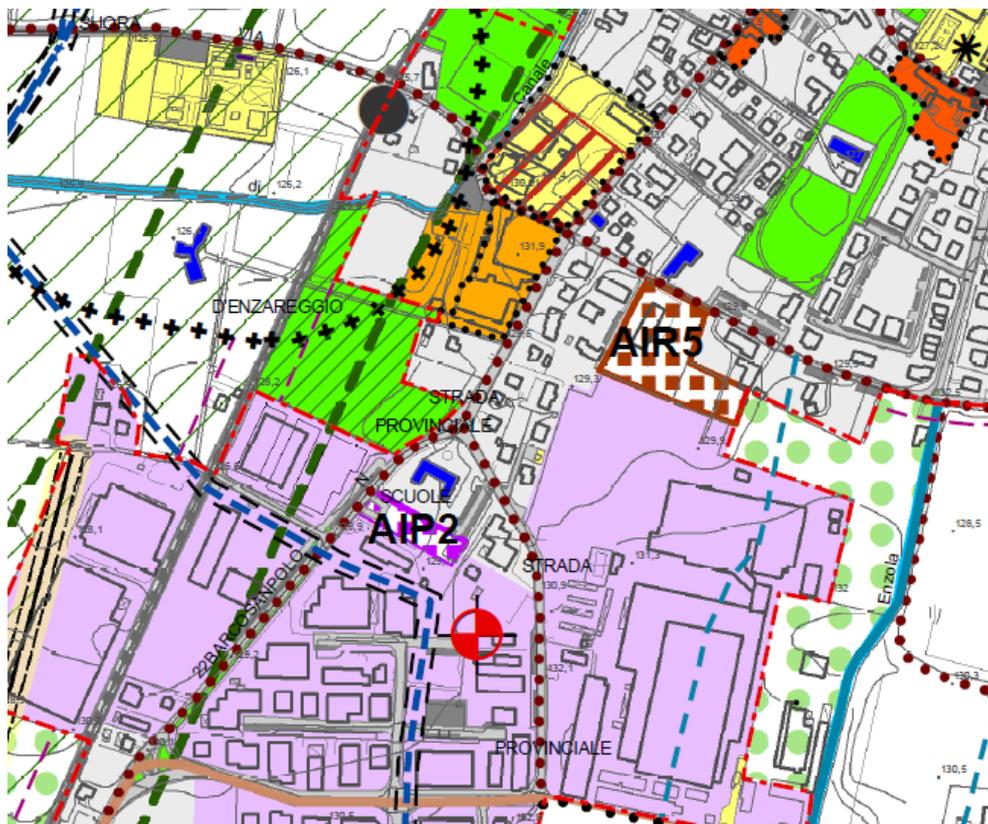


**Figura 8** – Estratto TAV P11 – CARTA DEGLI IMPIANTI E DELLE RETI TECNOLOGICHE PER LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Lungo via san Giovanni Bosco corre una linea MT interrata.

## QUADRO PROGRAMMATICO PSC - RUE

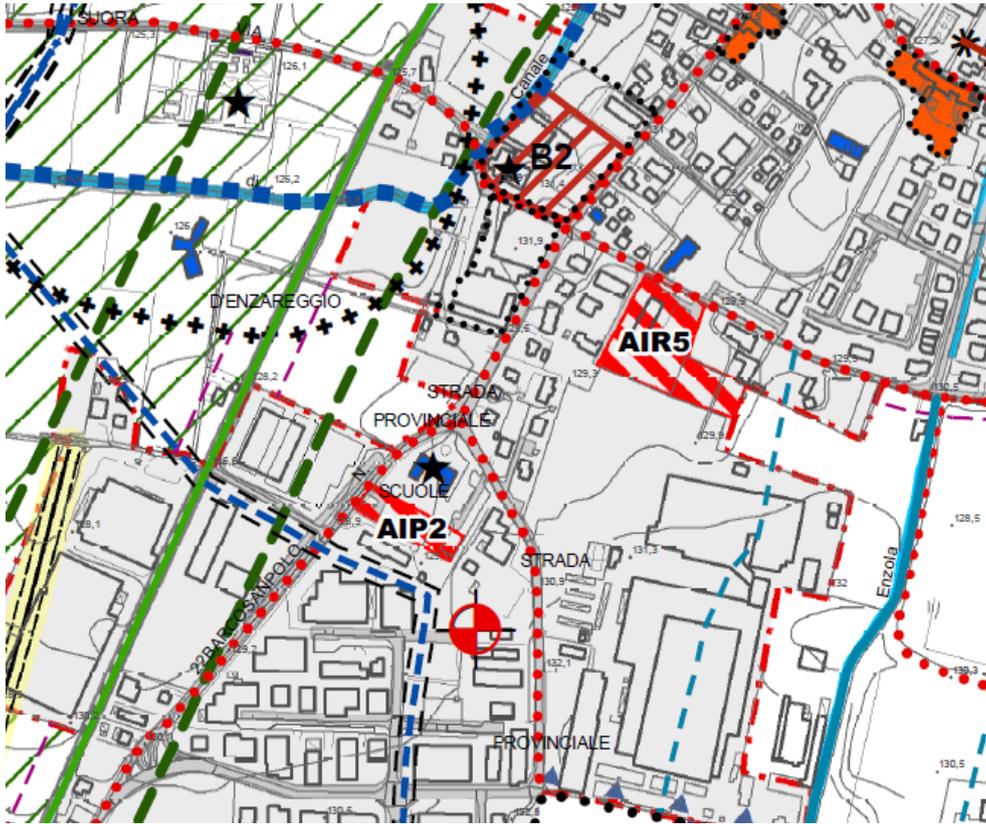
Di seguito si riportano gli estratti delle tavole di PSC e RUE 2<sup>a</sup> variante



### LEGENDA

-  AIR - Ambiti di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a convenzione attuativa (art.26.3)
- Ambiti specializzati per attività produttive**
-  Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva (art.27.1)
-  Spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale esistente e di progetto (rigato)
-  Ambiti agricoli periurbani (art.13)
-  Viabilità storica (art.41)

Figura 9 – Estratto PSC P1 – AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI



**LEGENDA**

-  Territorio urbanizzabile
-  Viabilità storica di livello comunale

**Figura 10** – Estratto PSC P2 – CARTA DEI VINCOLI



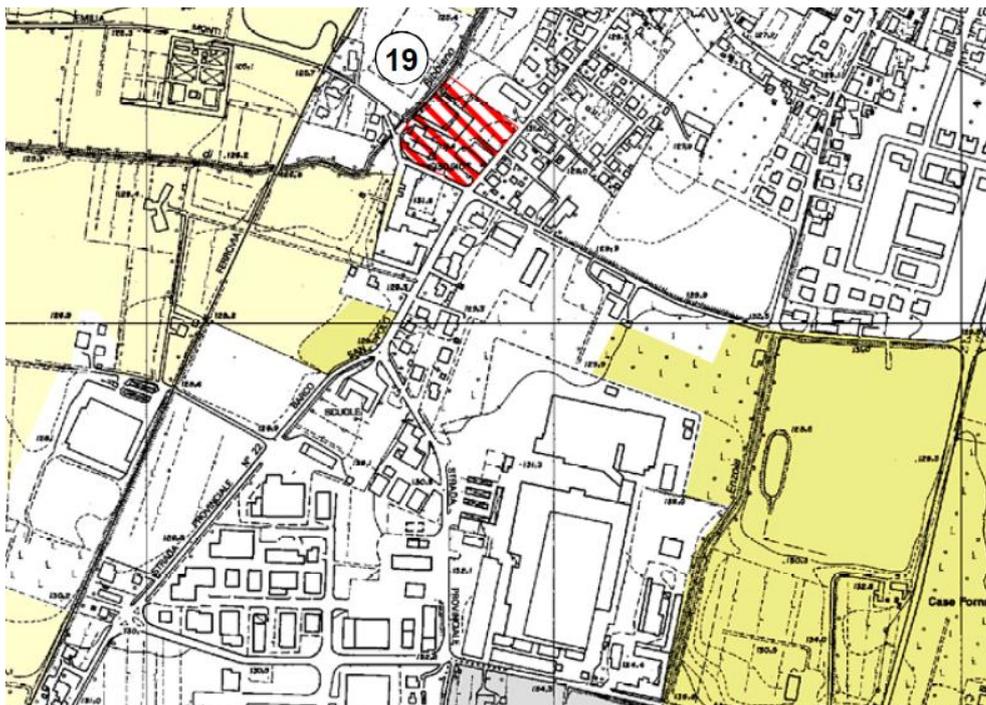
LEGENDA

Elementi di micro-connessione locale



Sistema del verde urbano di micro-connessione locale esistente e di progetto (rigato) proposto dal PSC

Figura 11 – Estratto PSC P3 – RETE ECOLOGICA COMUNALE



## LEGENDA

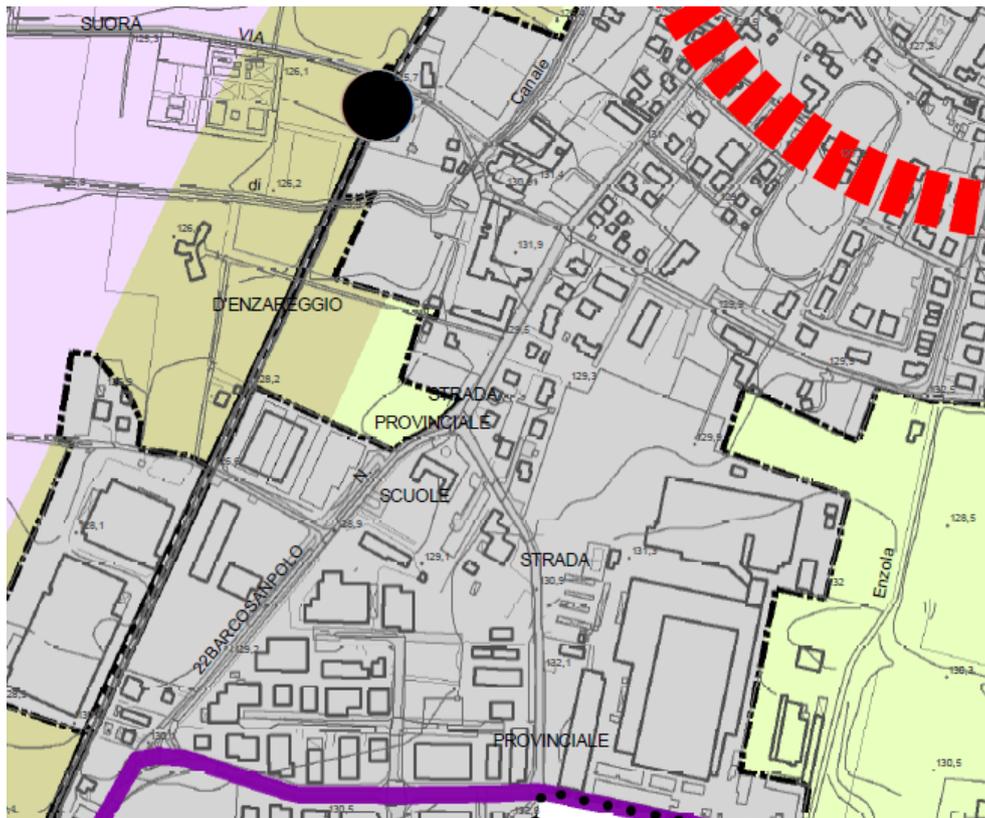


b2 - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti



Zona C

**Figura 12** – Estratto PSC P4 – TUTELA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO



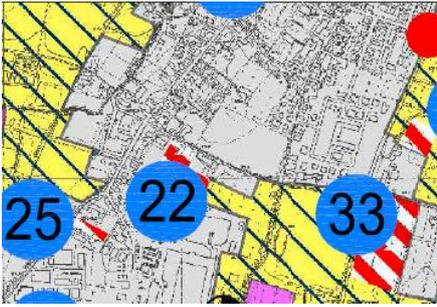
## LEGENDA

### Ambiti di paesaggio

- Paesaggi urbani
- Ambito terrazzo di Piazzola - grado di vulnerabilità basso
- Ambito terrazzo di Bibbiano-Barco - grado di vulnerabilità medio-basso
- Ambito terrazzo del Ghiardo - grado di vulnerabilità basso
- Ambito torrente Quaresimo - grado di vulnerabilità basso
- Ambito dossi fluviali - grado di vulnerabilità alto
- Ambito fascia occidentale - grado di vulnerabilità alto

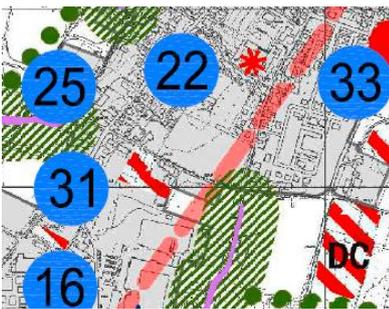
**Figura 13** – Estratto PSC P5 – CARTA DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE E DELL'ARMATURA URBANA





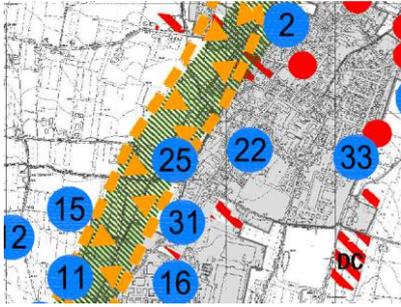
## SISTEMA AGRICOLO

-  Nuovi ambiti e ambiti di riqualificazione
-  Viabilità di progetto
-  Rotonde progetto
-  Allevamenti bovini
-  Allevamenti suini
-  Specializzazione bovina molto elevata con significativa viticoltura
-  Vigneti
-  Frutteti
-  Prati stabili
-  Classe II : Suoli con qualche limitazione che riduce la scelta di piante o richiede moderate pratiche di conservazione

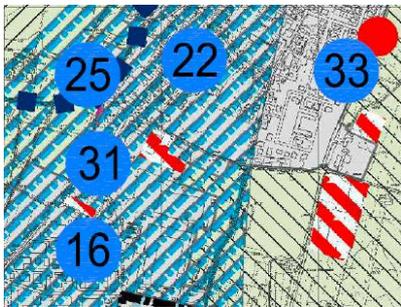


## SISTEMA ECOLOGICO

-  Nuovi ambiti e ambiti di riqualificazione
-  Viabilità di progetto
-  Rotonde progetto
-  Agroecosistemi parcellizzati pianiziali
-  Agrosistemi dell'alta pianura a rii incisi
-  Principali elementi di frammentazione
-  Connessioni primarie in ambito collinare-montano
-  Corridoi primari pedecollinari (E3)
-  Corridoi secondari in ambito pianiziale
-  Gangli ecologici pianiziali (E1)
-  Capisa di collinari-montani (F1)
-  Formazioni boschive

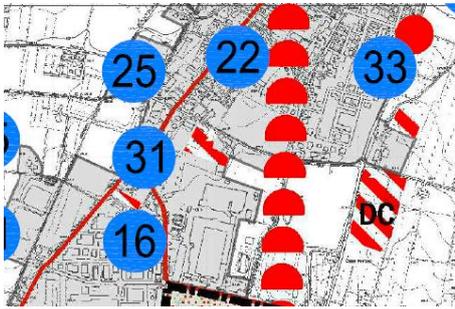


## SISTEMA GEOLOGICO

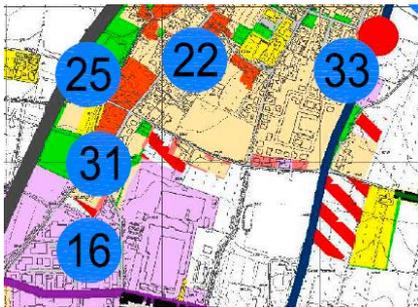


## SISTEMA IDRICO





### SISTEMA PAESAGGIO CULTURALE



### SISTEMA ANTROPICO



Figura 14 – Estratti ALLEGATO VAS PSC – TAVOLA DEI SISTEMI DI SENSIBILITA'



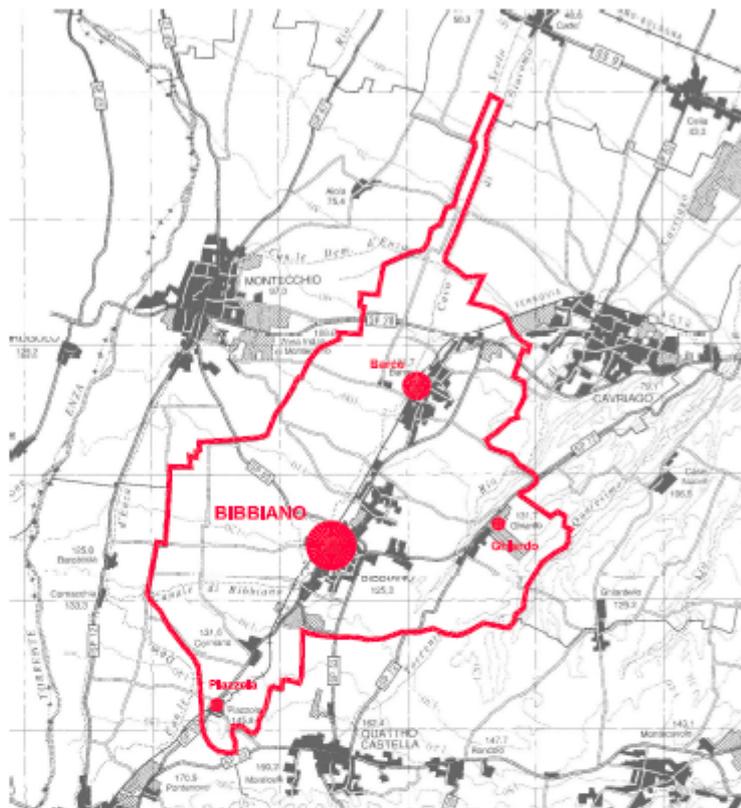
AIR5		EAK
<b>Fattori determinanti</b>		
Stato programmatico	Conferma Esistente	1
Dimensioni dell'azione	<5 ha	1
<b>Sistema Geologico – geomorfologico</b>		
2 livello di approfondimento sismico		2
<b>Sistema idrico</b>		
Settore B di ricarica		2
Aree storicamente inondate		3
<b>Sistema ecologico e dei parchi</b>		
		1
<b>Sistema Agricolo</b>		
		1
<b>Sistema del paesaggio culturale</b>		
<b>Sistema antropico</b>		
		1
<b>Cod</b>	<b>Impatti Associati all'azione (descrittori)</b>	<b>EAK</b>
SU	Suoli Impermeabilizzati %:65	2
MT	Dist. rete ciclopedonale M:<500	1
	Distanza fermata di TPL M:<500	1
AQ	Acqua prelevata Mc/anno: 6410	2
EN	Consumo energia elettrica Kwh/anno: 106288	1
IN	Biopotenzialità BTC Variazione %:4	2
MR	Produzione rifiuti t/anno:71	2
EM	Emissioni CO2 t/anno:378	1
	Classe Acustica Contermine Differenza: 0	1
<b>EFFETTI ATTESI EA</b>		
<b>ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE</b>		<b>BUONA OTTIMA</b>

Figura 15 – Estratto VOL3 – RAPPORTO AMBIENTALE VAS PSC – AMBITO AIR5'

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA  
**COMUNE DI BIBBIANO**

**PSC**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**



Art.28 Legge Rg, 24 Marzo 2000 n° 20

**Schede Norma/Vas relative  
agli ambiti di riqualificazione  
e di trasformazione**

**Modificate in accoglimento delle  
riserve e delle osservazioni**

**Allegato**  
**alle Norme Tecniche  
di Attuazione**

**Adottato con D.C. n° 73 del 30-12-2013  
Approvato con D.C. n° 59 del 17-12-2015**

**ccdp**



centro cooperativo di progettazione srl  
architettura Ingegneria urbanistica

Via Lombardi n.7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 820460  
fax 0522 820794  
www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f.p. Iva 00474840352



Il Progettista  
Arch. ALDO CATTI

Il Sindaco

Il Segretario



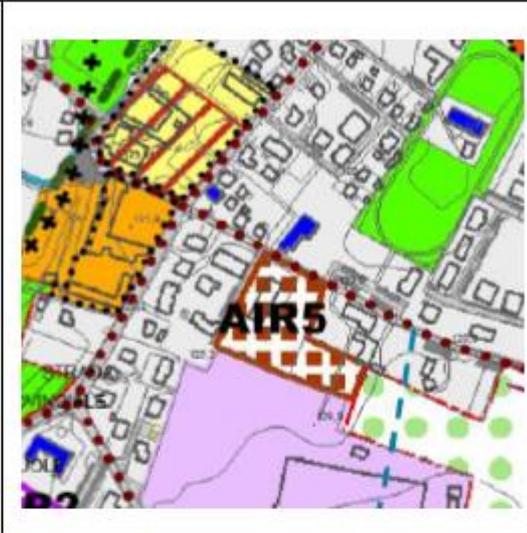
<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di Bibbiano - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIR5</b>
AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PUA	

**CORNIANO – AMBITO "AIR5"**

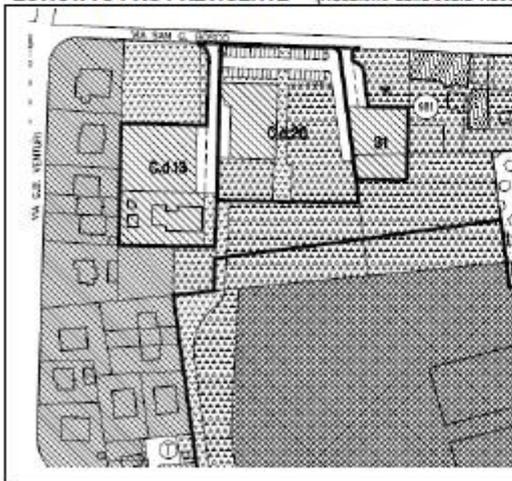
**ORTOFOTO**



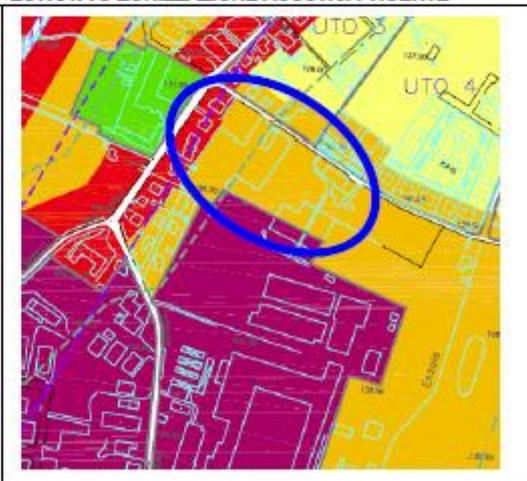
**ESTRATTO PSC**



**ESTRATTO PRG PREVIGENTE** (riduzione dalla scala 1:2000)



**ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE**



<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIR5</b>
AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PUA	

<b>AIR5</b>	AMBITO DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PUA	
<b>Localizzazione</b>	CORNIANO - settore settentrionale	
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>		
<b>a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>		
Superficie territoriale	ST = circa 10.300 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito intercluso nel tessuto edificato esistente attestato lungo Via San Giovanni Bosco nel quale è attualmente presente il capannone comunale da demolire. Già destinato a Zona residenziale a comparto unitario d'intervento diretto dal PRG previgente (ex CD20) e a lotto a volumetria definita (n°31), entrambi non attuati, è confermato dal PSC a completamento del tessuto abitativo con la medesima potenzialità edificatoria del PRG.	
<b>b) Caratteristiche geologico - sismiche</b>		
Inquadramento cartografico	L'ambito ricade nella zona sud-occidentale dell'elemento N° 200102. I vertici delle coordinate Gauss-Boaga riferiti agli spigoli del comparto in oggetto, sono: 1616520 ÷ 4946076; 1616508 ÷ 4946031; 1616577 ÷ 4946002; 1616565 ÷ 4945967; 1616429 ÷ 4946020; 1616468 ÷ 4946097.	
Topografia	Ambito di pianura medio-alta, con quota media 128,5 m.s.l.m, pendenza media 0,6% verso nord-ovest, area con presenza di fabbricati industriali.	
Litologia superficiale	Fino a -1,4 m circa dal piano campagna sono presenti argille, argille-limose.	
Geomorfologia	Zona con pendenza media dello 0,6% verso nord-est compresa all'interno di zone di paleovalle.	
Idrogeologia	Falda con direttrici di moto dei flussi idrici sotterranei orientati sud ovest - nord est Profondità livello freatico: -16,0 m da p.c.	
Vulnerabilità all'inquinamento	Acquifero principale protetto, acquifero freatico protetto.	
Successione litotecnica locale	Da 0 a -1,4 m argille, argille-limose a grado di consistenza medio, da -1,4 a -5,8 m alternanze di argille, argille-sabbiose e limi-sabbiosi a grado di consistenza medio, medio-alto, da -5,8 a -14,0 m Ghiaie in matrice argilloso-limosa.	
Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali	Area con deflusso nel sistema di fossi antropici esistenti nella zona e nel sistema fognario esistente. L'ambito 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 (ri, 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.	
Soluzioni fondali utilizzabili	Possibile adozione di fondazioni di tipo diretto con profondità del piano di posa corrispondente a: $D = -1,2 \div -1,4$ m p.c. Carico sul terreno, in termini di tensioni ammissibili, non superiore a: $q_a = 1,1 \div 1,2$ kgf/cmq.	
Classificazione sismica	Zona	PGA (D.A.L. 112/2007)
	3	0.156
Effetti attesi	Area stabile suscettibile di amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche.	
Livelli di approfondimento	Approfondimenti di II° livello, come da allegato A2 DAL. 112/2007, per valutazione amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche.	

<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	
AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PUA	
<b>AIR5</b>	
Caratterizzazione sismica Microzonazione	Risultati da prove: HVSR2 e Masw4 (cfr. Tav 1.2) Vs30= 272 ± 41 m/sec Intervallo di frequenza di risonanza (fr): 4,05 ÷ 8,28 Hz (picco fondamentale a 5,91 ± 0,42 Hz con altezza 3,8) e 37,80 ÷ 58,80 Hz (con altezza 1,8) Categoria del suolo di fondazione: C. Bedrock: 225 m p.c. con risonanza a 0,6 Hz F.A. PGA = 1,5 F.A. SI 0,1 s < T < 0,5 s = 1,7 ÷ 1,8 F.A. SI 0,5 s < T < 1,0 s = 2,3
Suscettività alla liquefazione	Grado molto basso
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia residenziale in risposta al fabbisogno ventennale stimato, con reperimento di dotazioni territoriali per l'implementazione e la qualificazione del sistema dei servizi pubblici e collettivi da definire in sede di POC.	
<b>3) DIRETTIVE</b>	
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, case abbinate). Andranno previste opportune fasce verdi di mitigazione degli impatti ambientali a sud alle quali affidare funzioni di zona filtro e di 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. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze. 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.	
<b>4) PRESCRIZIONI URBANISTICHE</b>	
UT max	0,325 mq/mq
SC costruibile	SC totale max = mq 3.350
N° alloggi costruibili	30 (con 110 Mq/alloggio)
Superficie Fondiaria max	Da definire in sede di POC
Modalità di attuazione	Intervento soggetto a PUA previo inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 3.350 mq di SC, corrispondenti a 91 abitanti teorici (con 37 mq SC/ab).
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale..</li> <li>▪ Realizzazione : delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente .</li> <li>▪ Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici dei soggetti gestori nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica secondo le modalità definite dall'art.70 delle NA del PTCP .</li> <li>▪ Cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica del comparto, da definire in sede di POC.</li> <li>▪ Realizzazione di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.</li> </ul>

<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIR5</b>
<b>AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PUA</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Previsione di superficie minima del 35% della ST per spazi permeabili (verde pubblico + verde privato), compresa la quota di verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.</li> <li>▪ Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto o siepi di specie autoctona, disposte ad opportuna distanza tra loro per ottenere forme naturali o filari a seconda del contesto paesaggistico in cui ricadono. Le piante dovranno avere H min. di 3 ml. e gli arbusti H min. di 0,50 ml.</li> <li>▪ Piantumazione di 1 pianta ogni 250 MQ di ST e arbusti nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.</li> </ul>
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, eventuale bonifica dell'area, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIR5</b>
AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PUA	

<b>VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE</b>
--

<b>PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI</b>	<b>INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI</b>
2° livello d'approfondimento sismico Settore B di ricarica indiretta delle falde Sovrapposizione con aree storicamente inondate	nessuna

<b>SISTEMA ANTROPICO</b>
<u>Linee tecnologiche:</u> Ambito di nuovo insediamento all'interno del territorio urbanizzato con completa presenza di tutti i sistemi a rete per il futuro estendimento. La rete di allontanamento esistente è di tipo misto
<u>Viabilità:</u> Ambito posto a ridosso di via Bosco. Sono presenti nelle immediate vicinanze del comparto, fermate di TPL.

**DESCRITTORI / IMPATTI**

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
<b>SU</b>	Suoli impermeabilizzati	%: 65
	Suolo Agricolo	-0 mq
<b>MT</b>	Distanza rete ciclopedonale	mt: <200
	Distanza fermata di TPL	mt: <500
<b>AQ</b>	Acqua prelevata	ml/anno: $193 \text{ (l/ab*d)} * 91 \text{ ab} = 17.6 \text{ m}^3/\text{d} * 365 = 6410 \text{ ml/anno}$
	Acqua scaricata nera	ml/g: $17.6 * 5 * 0.8 = 70.3 \text{ ml/g}$ circa (portata di picco)
<b>EN</b>	Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 407.758 kWh/ha per il comparto produttivo 10526 kWh/addetto per il comparto terziario	kWh/anno: $1168 * 91 \text{ ab} = 106288$ (fonte PER)
	Consumo energia termica	kWh/mq anno: 86.1 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2617 GG) con SV 0.7
<b>IN</b>	Biopotenzialità BTC	Variazione %: 52
<b>MR</b>	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: $778 \text{ (kg/ab*anno)} * 91 \text{ ab} = 71 \text{ t}$ (fonte OPR)
	Raccolta Differenziata	%: 61,0 (fonte OPR)
<b>EM</b>	Emissioni NOx comparto	kg/anno: 1219.4 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	kg/anno: 120.1 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 378.0 (fattore di conversione PAES)
	Linea elettrica	nessuna
	Classe acustica	Classe acustica: 3
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 0

<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIR5</b>
AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PUA	

#### LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA

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.

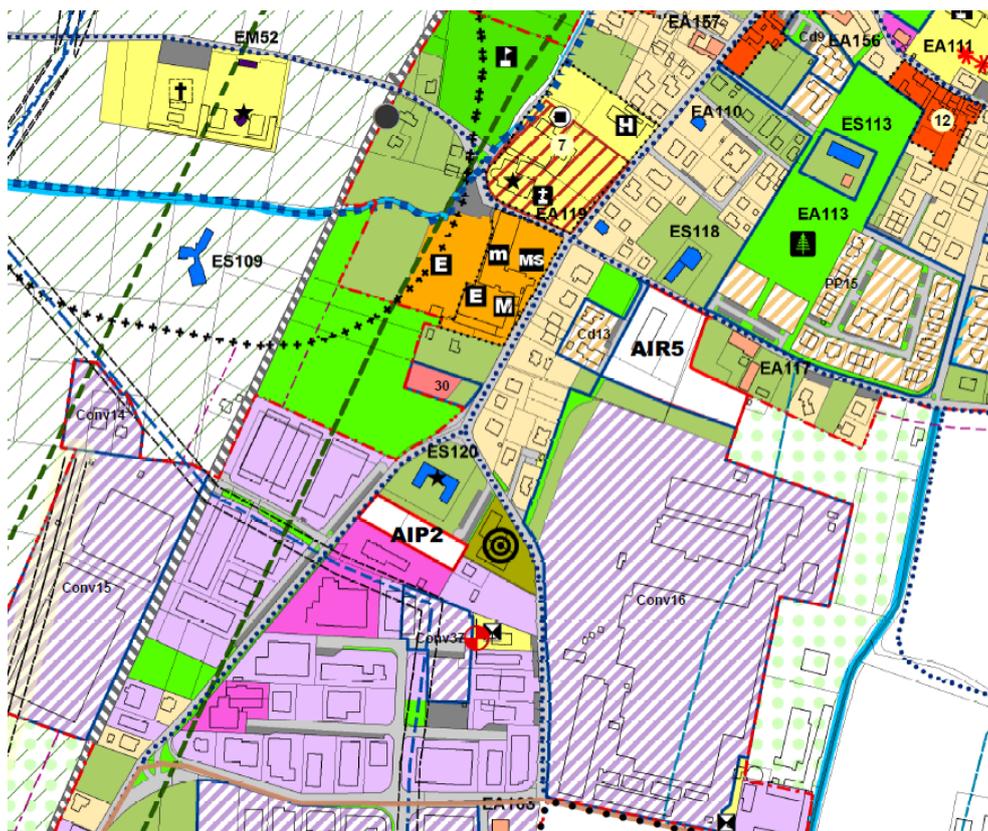
Per la valutazione dell'azione sismica sono da utilizzare i valori dei fattori di amplificazione FAPGA ed FAIS ricavati dalle tabelle riportate nell'allegato A2 DAL 112/2007.

Solo nel caso di opere di rilevante interesse pubblico, edifici strategici, come previsto nel DGR 1661/2009, sono da sviluppare analisi sismiche con approfondimenti di III° livello, art. 4.2 – allegato A3 DAL 112/2007.

#### MATRICE DELLE CRITICITÀ / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI

Sistemi sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano	Misure tecniche per il miglioramento degli effetti
Sistema idrico	Incremento dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate Sovrapposizione con aree sensibili all'inquinamento idrico Sovrapposizione con aree storicamente inondate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); e sistemi per il riutilizzo delle acque piovane;</li> <li>- Realizzare reti fognarie separate e a perfetta tenuta.</li> <li>- Verificare il principio d'invarianza idraulica vista la criticità di zona con l'utilizzo di sistemi di ritardo dell'onda di picco e impostare il sistema fognario in conformità alle specifiche tecniche degli Enti gestori e degli Enti di bonifica.</li> <li>- Attenersi alle prescrizioni della relazione idrogeologica</li> <li>- seguire le indicazioni dell'allegato 9 del PTCP</li> </ul>
Sistema ecologico e paesaggistico	Nessuna interferenza con elementi ecosensibili Impatto positivo con incremento dell'indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità;</li> <li>- Nelle aree a verde dovranno essere piantumate alberature d'altofusto o siepi di specie autoctona, disposte ad opportuna distanza tra loro per ottenere forme naturali o filari a seconda del contesto paesaggistico in cui ricadono.</li> </ul>
Sistema agricolo	nessuna	- nessuna
Sistema antropico	Incremento di traffico veicolare Incremento dei consumi energetici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997;</li> <li>- Dovrà essere redatta relazione di Impatto/clima acustico ai sensi della DGR 673/04.</li> <li>- Prevedere l'installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, impianti centralizzati o comunque a condensazione, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ed impianti fotovoltaici, come previsto da normativa regionale in materia energetica;</li> <li>- In fase esecutiva studiare con attenzione lo svincolo con accesso sulla viabilità esistente.</li> </ul>

Figura 16 – Estratti ALLEGATO ALLE NTA DI PSC – SCHEDE NORMA/VAS'



**LEGENDA**

- AIR** AIR Ambiti di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a PUA (art.34)
  
- Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale**
- AC1 Sub ambiti residenziali consolidati di impianto moderno (art.33.1)
- AC2 Sub ambiti residenziali consolidati di vecchio impianto (art.33.2)
- AC3 Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (art.33.3)
- 14** AC4 Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (art.33.4)
- AC5 Sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art.33.5)
  
- AP3 Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (art.36.3)
  
- Sistema delle attrezzature e spazi collettivi**
- DTS Sub ambiti per attrezzature e spazi collettivi di livello sovracomunale (art.41.1)
- DTC Sub ambiti per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale (art.41.2)
- Sub ambiti per verde pubblico di livello comunale (art.41.2)
- Sub ambiti per attrezzature sportive di livello comunale (art.41.2)
- Parcheggi di urbanizzazione (art.23)

**Figura 17 – Estratto RUE P4.2 – PIANIFICAZIONE AMBITI CONSOLIDATI E TERRITORIO RURALE**

Come si nota dalle tavole grafiche della strumentazione urbanistica comunale che porta a sintesi anche gli elementi di tutela del PTCP l'ambito AIR5, è collocato a sud del capoluogo lungo via San Giovanni Bosco. Vi si accede facilmente provenendo dalla SP53 situata 500 metri più ad est. L'ambito è collocato al margine del territorio urbanizzato prevalentemente residenziale ed occupato fino ad oggi dall'ex magazzino comunale, a sud confina con le aree produttive della Coopobox Italia srl.

Dal punto di vista acustico è inserito in classe III nel piano di classificazione acustica comunale e non interferisce direttamente con il sistema dei vincoli.

Via San Giovanni Bosco è viabilità storica sotto cui corre una linea MT interrata e su cui è prevista una pista ciclabile in sede propria e promiscua di progetto.

A poca distanza è collocato il sistema del verde urbano nel parco a nord di via San Giovanni Bosco e nell'area parrocchiale di via Venturi.

Le uniche criticità si ritengono scaturire dalla posizione del lotto su terreni permeabili in zone di protezione delle acque sotterranee caratterizzate da ricarica indiretta delle falde (settore B) e storicamente inondate. Inoltre il lotto come il resto del territorio è in zone P2 del rischio alluvioni.

Il comparto di POC è attuabile in stralci attuativi di cui lo stralcio A è inserito nel presente POC.

## **VERIFICA DI COERENZA**

Il POC stralcio riguarda la realizzazione di 7 lotti interni ad un ambito di più estese dimensioni ed in particolare interessa la porzione già edificata dello stesso ambito da recuperare e riqualificare.

Resta esclusa l'area più ad est inedita ora tenuta a prato.

L'assetto urbanistico proposto per l'attuazione dell'ambito rispetta dunque i requisiti quantitativi, indicati nella scheda di PSC sopra riportata anche nel rispetto del sistema vincolistico e delle condizioni di sostenibilità.

## **CONTENUTI TECNICI DEL POC**

La necessità di addvenire alla rapida attuazione degli interventi di rigenerazione urbana programmati dal Comune per l'ambito di integrazione residenziale soggetto a PUA "AIR 5" discende dai precedenti amministrativi e dalle oggettive condizioni di degrado in cui versa l'area da trasformare.

I contenuti tecnici del POC stralcio sono quelli previsti all'art. 30 della L.R. 20/2000 specificamente riferiti ad un ambito di riqualificazione urbana che incide limitatamente sulla riorganizzazione della città di cui all'art. 2 ter della medesima legge regionale in quanto interviene su di un'area edificata di limitata estensione di poco superiore a 7.000 mq di St occupata dal capannone prefabbricato già adibito a magazzino comunale dismesso da più di dieci anni e con aree cortilive quasi completamente inghiaiate ed impermeabilizzate. Dette aree sono per la quasi totalità prive di verde ed alberature presenti solo sul confine sud – est dove, a delimitazione del fosso esistente, si rilevano macchie di vegetazione arborea a crescita spontanea di scarsa consistenza e qualità.

Cionondimeno la prevista demolizione del capannone esistente e la sua sostituzione con sette lotti per case singole e abbinate servite da viabilità a fondo cieco, parcheggi alberati, marciapiedi e una piccola area di verde pubblico prevista al termine sud della viabilità pubblica in progetto per lasciare aperta la possibile connessione visiva a funzionale con le aree a verde privato da salvaguardare (ambito AC5), prospetta indubbiamente un miglioramento del tessuto urbano consolidato la cui previsione di trasformazione risalgono al previgente PRG. Per di più si deve considerare che il progetto di urbanizzazione, anche per la rinuncia ad intervenire da parte dei proprietari del sub comparto "B" i quali fatto sono intenzionati a mantenere le aree ricomprese nell'ambito AIR 5 a verde di pertinenza dell'edificio di valore ambientale oggetto di ordinanza di demolizione con possibilità di ricostruzione in arretramento rispetto a via San Giovanni Bosco, non sfrutta al massimo la potenzialità edificatoria prevista nel PSC per l'ambito AIR 5.

A fronte di 3.350 mq di Sc costruibile previsti nella scheda norma dell'ambito di integrazione residenziale "AIR 5" il POC stralcio prevede l'inserimento di  $7.047 \times 0,325 = 2.290$  mq di Sc (68,36%) in proporzione alla St conferita ed il progetto di PUA allegato alla manifestazione di interesse prevede la realizzazione di sette fabbricati residenziali a 2 piani fuori terra ed H max di ml 8 (ville abbinata ed unifamiliari) per un massimo di 12 alloggi.

La superficie fondiaria dei sette lotti previsti sarà di 4.790 mq (68,03% della St del subcomparto A) e le aree pubbliche di cessione e di uso pubblico ammontano a mq 2.258 (32,02%) così ripartite:

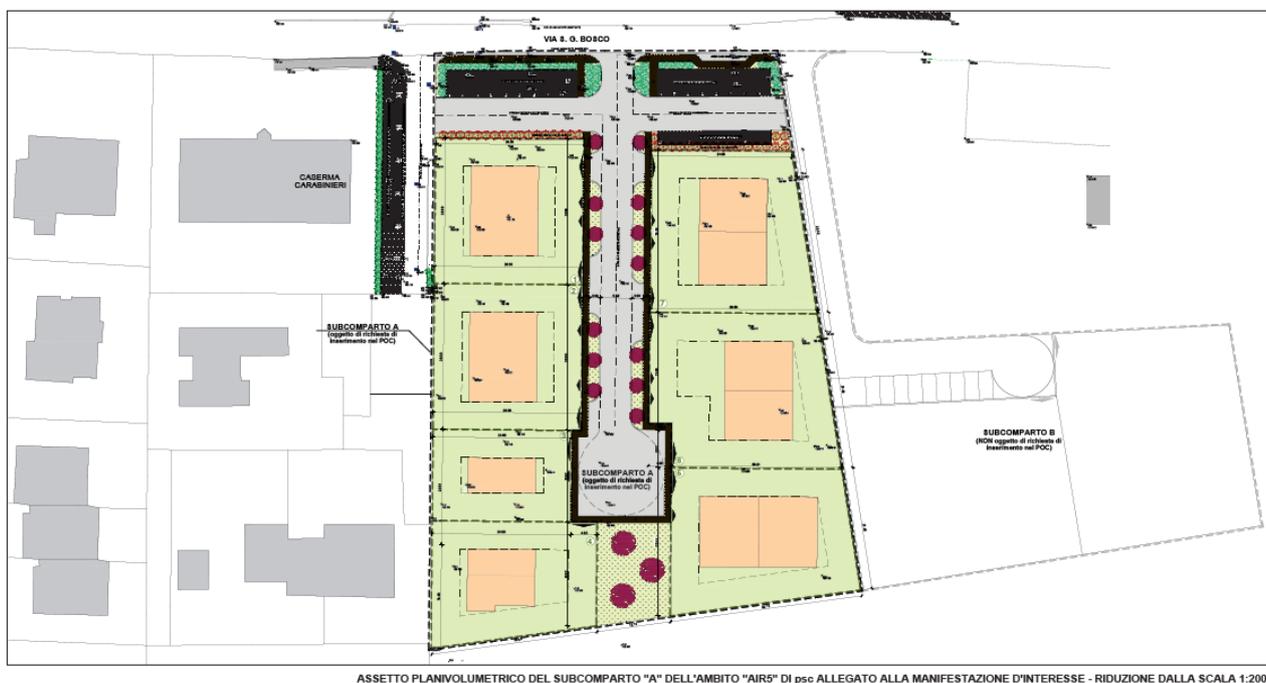
- Parcheggi pubblici = mq 266 per 21 posti auto (1,75 per alloggio);
- Strade e pedonali pubblici = mq 1.320 (18,73% St);
- Aree verdi ed anche pubbliche = mq 672 (22,40 mq/ab);
- Abitanti insediabili con 2,5 ab/alloggio = 30.

Il POC stralcio non comporta consumo di suolo agricolo in quanto il sub comparto "A" è ricompreso nel perimetro di territorio urbanizzato e coincide con le aree occupate dal magazzino comunale in disuso e da demolire.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione illustrativa

## QUADRO PROGETTUALE'

Di seguito si riporta il disegno di assetto unitario per l'ambito NU2a con indicate le aree dello stralcio A da completare in grigio e le aree dello stralcio C di nuovo inserimento in rosso con ST di 20714



**Figura 17 – ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DEL SUBCOMPARTO A**

Il progetto redatto dallo Studio Marazzi prevede 7 lotti con accesso da via San Giovanni Bosco con viabilità centrale a fondo cieco di larghezza di 5.5 m su entrambi i lati della strada sono presenti marciapiedi e aiuole. La porzione nord del comparto è adibita a parcheggi, 21 in totale.

Lo schema delle reti fognarie prevede reti separate con la nera che afferisce alla rete mista di via Veneto a sud e la meteorica che recapita nel fosso sul confine est del comparto da tombare.

Di seguito si riportano le tabelle quantitative dell'intervento.

<b>TABELLA PARAMETRI URBANISTICI "AIR 5"</b>	
DESCRIZIONE	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE	10.300 MQ.
UT max	0,325 MQ./MQ.
SC COSTRUIBILE	3.350,00 MQ.
N. ALLOGGI COSTRUIBILI	30
SUP. FONDIARIA max	da definire POC
<b>SUBCOMPARTO A (oggetto della richiesta di inserimento nel POC)</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE	7.047 MQ.
SC COSTRUIBILE	2.510,00 MQ.
N. ALLOGGI COSTRUIBILI	23
<b>SUBCOMPARTO B (NON oggetto della richiesta di inserim. nel POC)</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE	3.253 MQ.
SC COSTRUIBILE	840,00 MQ.
N. ALLOGGI COSTRUIBILI	7

<b>TABELLA DEI LOTTI "AIR 5 - SUBCOMPARTO A"</b>					
RIF.	TIPOLOGIA	S.f. (MQ.)	N. UNITA'	H MAX	S.U. MAX
1	VILLETTE ABBINATE	683,95	2	8,00	330 MQ.
2	VILLETTE ABBINATE	683,79	2	8,00	330 MQ.
3	ABITAZ. UNIFAMIL.	401,30	1	8,00	265 MQ.
4	ABITAZ. UNIFAMIL.	604,58	1	8,00	265 MQ.
5	VILLETTE ABBINATE	771,33	2	8,00	420 MQ.
6	VILLETTE ABBINATE	853,19	2	8,00	480 MQ.
7	VILLETTE ABBINATE	791,01	2	8,00	420 MQ.
	TOTALI	4.789,15	12		2.510 MQ.
<b>TABELLA DATI METRICI "AIR 5 - SUBCOMPARTO A"</b>					
DESCRIZIONE		PROGETTO			
SUPERFICIE TERRITORIALE		7.047,00 MQ.			
SUPERFICIE FONDIARIA		4.789,06 MQ.			
AREE PUBBLICHE CESSIONE O DI USO PUBBLICO		2.257,94 MQ.			
di cui	PARCHEGGI PUBBLICI (21 posti di cui 1 disabili)	266,00 MQ.			
	MARCIAPIEDI PUBBLICI	260,15 MQ.			
	STRADE PUBBLICHE	1.060,05 MQ.			
	AREE VERDI E AIUOLE PUBBLICHE	671,74 MQ.			

## SCHEDA DI SOSTENIBILITA'

Nella seguente sezione si riporta la scheda di sostenibilità per l'attuazione del comparto AIR5 relativamente al solo stralcio A come proposto nell'assetto planivolumetrico avanzato dal Geom. Marazzi per l'Immobiliare Venturi Srl.

### QUADRO SINTETICO DELLE CRITICITA' POTENZIALI

<b>Sistemi Sensibili</b>	<b>Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano</b>
Sistema Geologico- Geomorfologico - Sismico	Ambito collocato in zone di classe C per gli effetti attesi di amplificazione stratigrafica su cui sono attese indagini di II livello di approfondimento sismico. Scenario di pericolosità P2 per il reticolo secondario PGRA
Sistema Idrico	Sovrapposizione con aree sensibili all'inquinamento idrico e storicamente inondate. Incremento dei consumi idrici
Sistema Ecologico e Paesaggistico	Nessuna criticità rilevata. Vicinanza con viabilità storica (via San Giovanni Bosco)
Sistema Agricolo	Nessuna
Sistema Antropico	Incremento dei consumi energetici e lieve incremento del traffico veicolare Vicinanza con zona produttiva.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DELL'AZIONE

<b>Sistemi Sensibili</b>	<b>Descrizione interventi mitigatori</b>
Sistema Geologico – Geomorfologico - Sismico	<p>Si rimanda alla relazione geologica del Dott.Geol. Infante del Novembre 2021 con approfondimenti sismici di III livello. Rischi di liquefazione assenti, fattore di amplificazione inferiore a 1.5.</p> <p>Fissare la quota di posa delle fondazioni a circa -1.40 m dal piano strada attuale, e per il rischio alluvioni fissare la quota dei piani terra a quote superiori all'attuale strada. Sono vietati gli interrati a fini abitativi.</p> <p>Ai fini della protezione dal gas radon prevedere sottofondazioni aerate e l'interposizione di teli impermeabili al radon al di sotto del basamento.</p>
Sistema Idrico	<p>Il progetto prevede reti separate.</p> <p>La rete nera dovrà essere a tenuta garantita in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi e si dovranno seguire le indicazioni dell'allegato 9 del PTCP.</p> <p>Nel dimensionamento delle condotte meteoriche si dovrà dimostrare il principio dell'invarianza idraulica considerando comunque che lo stralcio A attualmente è quasi totalmente impermeabilizzato mentre per i lotti di progetto è prevista una quota permeabile dello 35%.</p>
Sistema Ecologico e Paesaggistico	<p>Con la piantumazione di alberature e cespugli di origine autoctona si incrementa l'indice di biopotenzialità dell'ambito attualmente con verde limitato.</p>
Sistema Agricolo	-
Sistema Antropico	<p>Ai fini del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni in coerenza con le indicazioni del PAIR Regionale devono essere previsti edifici ad altissimo rendimento con utilizzo di fonti rinnovabili e sistemi impiantistici a pompa di calore.</p> <p>Anche nei parcheggi di cessione deve essere predisposta l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici.</p> <p>In relazione al limitato traffico indotto l'innesto su via San Giovanni Bosco è comunque previsto in sicurezza e con massima visibilità.</p> <p>Su via San Giovanni è previsto un marciapiede ciclopedonale in continuità con quello presente in direzione ovest.</p>

In allegato al documento si riporta la scheda d'ambito con le condizioni di fattibilità ad integrazione della scheda POC

## **BILANCIO COMPLESSIVO**

L'attuazione del comparto comporta la realizzazione del primo stralcio con SC complessiva di 2510 mq su una ST di 7047 mq per 23 alloggi costruibili.

Le aree di cessione sono 2257.94 mq con 21 posti auto di cui uno disabili e 671.74 mq di verde e aiuole e 260.15 mq di marciapiedi.

Come meglio descritto in relazione illustrativa la strategia di miglioramento della qualità urbana, direttamente connessa con l'insediamento residenziale oggetto del POC stralcio, è configurata dall'insieme delle operazioni urbanistiche che discendono dall'accordo approvato nel 2011 tra cui:

- demolizione di fabbricati fatiscenti su via Venturi e costruzione già avvenuta di parcheggi pubblici per 17 posti auto e 3 posti moto;
- trasferimento del magazzino
- futura realizzazione di 21 posti auto a servizio dei 12 alloggi
- realizzazione di 12 alloggi a basso impatto ambientale ed alta sicurezza sismica con miglioramento dell'offerta abitativa.

Dal punto di vista del dimensionamento il POC stralcio, di cui alla presente relazione, inserendo il subcomparto A dell'ambito "AIR 5" per una potenzialità edificatoria massima di 12 unità abitative per 2.290 mq di SC corrispondenti a circa 20 alloggi teorici di 120 mq incide sul dimensionamento di PSC per il 6,13% se si considerano i 326 nuovi alloggi teorici costruibili negli ambiti residenziali di integrazione del consolidato (77 alloggi), di nuovo insediamento (35 alloggi) e di riqualificazione residenziale dell'esistente (214 alloggi).

Per quanto attiene al miglioramento della qualità urbana che discende dall'ipotizzato trasferimento del magazzino comunale da via San Giovanni Bosco di cui all'accordo procedimentale del 2011 si deve evidenziare che, con successivo accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il Comune ha lasciato nella disponibilità del privato il capannone produttivo costruito a Corniano nelle aree dell'ex PP 25 e ha trasferito i magazzini comunali ed i servizi connessi negli immobili più spaziosi, esterni al territorio urbanizzato e facilmente accessibili localizzati in via Franchetti in corrispondenza dell'acquedotto e dell'ex centro servizi IREN. Detto complesso edilizio ha una disponibilità di superfici idonee per il magazzino comunale più che doppia rispetto a quella a suo tempo opzionata in sede di accordo procedimentale del 2011 (700 mq di capannone). L'area a magazzino è individuata nella zona agricola della strumentazione urbanistica vigente con la simbologia di "attrezzature tecnologiche" ed è dotata di parcheggi pubblici esterni alla recinzione posti in fregio al ciglio sud – ovest della strada provinciale Bibbiano – Montecchio.

## **INDICAZIONI PER IL MONITORAGGIO**

Il monitoraggio degli effetti viene effettuato seguendo il piano di monitoraggio previsto nel PSC vigente a cui si rimanda.

## **SINTESI NON TECNICA**

L'Amministrazione Comunale, si trova nella necessità di fare ricorso all'adozione del POC stralcio entro il termine del 31/12/2021 per dare attuazione, come sua specifica volontà, al subcomparto "A" dell'ambito "AIR 5", secondo quanto proposto dall'Immobiliare Venturi srl attraverso manifestazione d'interesse in data 23/07/2021 – prot. n° 8236 del 29/07/2021 corredata da tutti i documenti amministrativi e tecnici richiesti nell'avviso pubblico.

Si applicano le procedure di cui all'art. 4 comma 4 lettera a) della LR 24/2017.

Il presente documento ha analizzato gli impatti sui sistemi sensibilità derivanti dall'intervento nell'assetto urbanistico proposto dal Geom. Marazzi per l'immobiliare Venturi coerentemente a quanto analizzato per la valutazione degli interventi previsti nel PSC. L'ambito in oggetto presenta nel Rapporto ambientale del PSC un'attitudine alla trasformazione buona – ottima.

A fronte di pochi elementi criticità in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi e alla probabilità di allagamento l'intervento edificatorio, applicando le indicazioni di sostenibilità per l'attuazione, concorre ad incrementare la qualità urbana del capoluogo a seguito di demolizione di magazzini in disuso per la realizzazione di alloggi ad alte prestazioni di contenimento energetico e sicurezza sismica in stretta correlazione al contesto edificato prevalentemente residenziale con parchi urbani, servizi e percorsi ciclopedonali a poca distanza.

## **ALLEGATO**

SCHEDA D'AMBITO – CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

**SCHEDE D’AMBITO**

AMBITI DI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PUA

AIR5

**LIMITI E CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO-GEOTECNICA E SISMICA**

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 e non realizzare locali abitativi interrati, in relazione al PGRA.

Attenersi alle indicazioni geotecniche e sismiche della relazione Geologica del dott. Geol. Infante.

Fissare i piani di calpestio a quote superiori di quelle della strada esistente e impostare le fondazioni a -1.40 m.

Ai fini della protezione dal gas Radon utilizzare sottofondi del basamento abitazioni aerati e posizionare teli isolanti al gas radon sotto il solaio controterra.

**MATRICE DELLE CRITICITA’ / COMPENSAZIONI / MITIGAZIONI**

<b>Sistemi sensibili</b>	<b>Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano</b>	<b>Misure tecniche per il miglioramento degli effetti</b>
Sistema idrico	Incremento lieve dei consumi complessivi Incremento limitato delle superfici impermeabilizzate Sovrapposizione con aree sensibili all’inquinamento idrico Sovrapposizione con aree storicamente inondate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare sistemi per il contenimento dei consumi (tipo frangigetto, riduttori di flusso); e/o sistemi per il riutilizzo delle acque piovane;</li> <li>- Realizzare reti fognarie separate e a perfetta tenuta dimensionate in sede di permesso di costruire per la verifica del principio di invarianza idraulica, per la richiesta di autorizzazione allo scarico.</li> <li>- Per le fogne nere sono seguite le indicazioni dell’allegato 9 del PTCP</li> </ul>
Sistema ecologico e paesaggistico	Nessun interferenza con elementi ecosensibili. Impatto positivo con incremento dell’indice di biopotenzialità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità;</li> </ul>
Sistema agricolo	nessuna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nessuna</li> </ul>
Sistema antropico	Incremento di traffico veicolare Incremento dei consumi energetici. Vicinanza con ambiti produttivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà garantirsi il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997;</li> <li>- Dovrà essere prodotta documentazione clima acustico ai sensi della DGR 673/04.</li> <li>- Ai fini del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni in coerenza con le indicazioni del PAIR Regionale devono essere previsti edifici ad altissimo rendimento con utilizzo di fonti rinnovabili e sistemi impiantistici a pompa di calore;</li> <li>- In fase esecutiva studiare con attenzione lo svincolo con accesso sulla viabilità esistente.</li> </ul>