

Provincia di Reggio Emilia  
**COMUNE DI BIBBIANO**

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Oggetto:**

PROCEDIMENTO UNICO PER LA  
DELOCALIZZAZIONE ED AMPLIAMENTO DI  
ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE NEL  
TERRITORIO COMUNALE (art. 53 L.R. 24/2017)

**Proprietà:**

LAPIPLAST s.r.l.  
Leg. Rappresentante Campanini Vaifro  
via I Maggio 32, Loc. Barco, 42021 Bibbiano (RE)

12

**VARIANTE  
PSC e RUE**

**Ubicazione edificio:**

via Barboiara 12/B località Barco,  
42021, Bibbiano (RE)  
Foglio n. 4 - Particelle 232, 228, 14, 16, 230.

**Data:**

DICEMBRE 2021  
Agg.1: FEBBRAIO 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA: MODIFICHE INTRODOTTE IN ADEGUAMENTO AL PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 18.10.2022

**STUDIO  
BUCCI**

**Progettista:**

CENTRO COOPERATIVO DI PROGETTAZIONE,  
Arch. Aldo Caiti, Ing. Simone Caiti  
via Lombardia n. 7, 42124 Reggio Emilia

# **COMUNE DI BIBBIANO**

*(Provincia di Reggio Emilia)*

## **VARIANTE SPECIFICA AL PSC E RUE CONSEGUENTE A “PROCEDIMENTO UNICO” PER LA DELOCALIZZAZIONE E L’AMPLIAMENTO DI ATTIVITA’ PRODUTTIVA ESISTENTE NEL TERRITORIO COMUNALE**

**(art. 53 L.R. 24/2017)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA ADEGUATA AL PARERE DELLA PROVINCIA IN SEGUITO ALLA  
CONFERENZA DI SERVIZI DEL 18/10/2022**

### **Gruppo di lavoro**

Ing. Simone Caiti  
Arch. Giorgio Paterlini  
Rag. Davide Rombi

### **Il progettista**

Arch. Aldo Caiti

Febbraio 2023

Prat 4442

**centro cooperativo di progettazione**  
società cooperativa  
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794

www.ccdprog.com  
info@ccdprog.com  
C.F. P.IVA 00474840352  
reg. soc. Trib. RE n. 7636



## S O M M A R I O

<i>PREMESSA</i> .....	1
<i>1 – LE AREE PRODUTTIVE “LAPI PLAST” DA DELOCALIZZARE</i> .....	2
<i>2 – IL CONTESTO URBANISTICO – EDILIZIO DI VIA 1° MAGGIO – VIA PETRARCA A BARCO</i> .....	13
<i>3 – SCELTA LOCALIZZATIVA E CONTESTO URBANISTICO – AMBIENTALE DI VIA BARBOIARA</i> .....	18
<i>4 – LE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE AGLI ELABORATI DI VARIANTE E DI PROGETTO</i> .....	27
<i>5 – DESCRIZIONI DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE</i> .....	32
<i>6 – DESCRIZIONI DELLE VARIANTI NORMATIVE</i> .....	34
<i>7 – ASPETTI QUANTITATIVI</i> .....	34
<i>8 – ALLEGATI:</i> .....	37

## **PREMESSA**

Il Comune di Bibbiano, in Provincia di Reggio Emilia è dotato di PSC e RUE vigenti redatti ai sensi degli articoli 28 e 29 della L.R. 20/2000 adottati con D.C. n° 73 del 30/12/2013 ed approvati con D.C. n° 59 del 17/12/2015.

L'entrata in vigore il 1° gennaio 2018 della nuova legge urbanistica regionale 24/2017, all'art. 3 a titolo "adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso" comma 2, impone al Comune di avviare entro tre anni dall'entrata in vigore della legge stessa il procedimento di approvazione di una unica variante generale di adeguamento della pianificazione comunale vigente alle nuove disposizioni legislative regionali in materia urbanistica. Detto procedimento dovrà concludersi con l'approvazione della variante generale in argomento entro e non oltre il 1° gennaio 2023, salvo le proroghe già concesse per ora fino al 1° Gennaio 2024.

Durante il regime transitorio 01/01/2018 - 01/01/2023 in conformità alle disposizioni dell'art. 4 della LR 24/2017 comma 4 lettera a) possono essere adottate "varianti specifiche" alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali.

L'art. 53 della L.R. 24/2017 "procedimento unico" comma 1 lettera b) consente al Comune di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività".

Al 2° comma lettera b) del medesimo art. 53 L.R. 24/2017 si specifica che "l'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il procedimento unico consente tra l'altro" di approvare la "localizzazione delle opere e interventi" ...*omissis*, "in variante alla pianificazione territoriale vigente".

Nel caso di cui alla presente relazione per la delocalizzazione dal territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale e l'ampliamento di attività produttiva esistente e da decenni insediata nel territorio comunale nella frazione di Barco, via I° maggio 32, è stato sottoscritto specifico "accordo con i privati" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ai cui contenuti si rimanda.

In base a detto accordo la prevista delocalizzazione di stabilimento produttivo comporta l'occupazione e la trasformazione di aree agricole contigue ad un lotto ubicato in fregio a via Barboiara in località Belvedere di Barco, classificato nella strumentazione urbanistica vigente ad ambito AIP3 - ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente, soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (tav P1 - 1:10.000 - art. 27.2 e scheda norma).

In detto lotto, avente estensione di 8.500 mq, è stata ultimata la realizzazione del primo stralcio funzionale (uffici e capannone) per la delocalizzazione della Lapi Plast srl, autorizzato con permesso di costruire n° 27 del 08/05/2018 e con Segnalazione Certificata di Agibilità protocollata il 15/07/2020 con num. 5995.

Il presente documento costituisce relazione illustrativa delle modifiche che occorre apportare ai vigenti PSC e RUE per renderle conformi al progetto per l'ampliamento degli edifici già costruiti nell'ambito AIP3 da parte della ditta Lapi Plast srl, oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, trasmesse per la valutazione nella conferenza dei servizi.

L'ampliamento coinvolge i terreni contermini, al nuovo edificio del 2018 localizzato ad est di via Barboiara e ad altro edificio produttivo esistente dal 2008 ad ovest della medesima strada, in un lotto contiguo sempre occupato dalla Lapi Plast. I terreni interessati dall'ampliamento sono classificati nel PSC ad ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 13 delle norme di PSC) per una estensione di 55.000 mq in modo che con il lotto di 8500 mq esistente e le aree interessate al suo ampliamento verrebbe a formarsi un comparto unitario con St di 63.500 mq sul quale è prevista la costruzione dei capannoni industriali da adibire a ciclo produttivo della Lapi Plast srl, con superficie coperta di 19.882 mq. e superficie utile di 19.663 mq. A dette quantità vanno aggiunte le superfici delle pensiline di copertura dei parcheggi pertinenziali previste nel progetto (Superficie accessoria per 749.1 mq corrispondenti ad ulteriori 449.46 mq di superficie utile) per cui la superficie complessiva del progetto edilizio presentato in conferenza dei servizi ammonta a 20.112 mq dei quali 3.148 mq esistenti e 19.964 mq di ampliamento.

## **1 – LE AREE PRODUTTIVE “LAPI PLAST” DA DELOCALIZZARE**

Dalla relazione illustrativa del progetto edilizio, dal piano di sviluppo aziendale predisposto e,

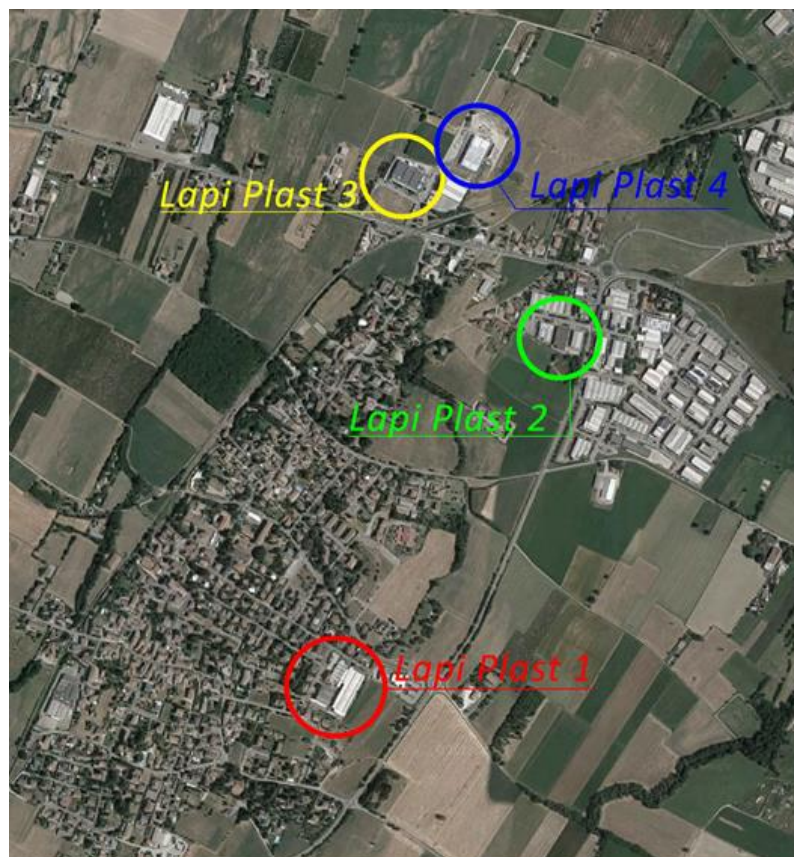
per quanto è a conoscenza diretta del sottoscritto redattore del PRG 1999 e del PSC e RUE vigenti, si evince quanto segue:

- a) Presenza della Lapi Plast, azienda che opera nel settore dei lavorati plastici con la tecnica della termoformatura sottovuoto, da più di 20 anni in seguito a trasferimento dell'attività produttiva dal confinante comune di San Polo d'Enza;
- b) La sede iniziale dell'azienda è in via 1° Maggio 32 a Barco dove Lapi Plast acquista parte delle aree artigianali edificate e di completamento del PRG aventi estensione di circa 12.000 mq occupate dai fabbricati che prospettano su via Petrarca (maglieria ed officina meccanica) e da allevamento suinicolo insediato nel settore nord-orientale del comparto; sul confine sud occidentale è presente una zona commerciale edificata di circa 1.200 mq;
- c) Sulle aree già occupate dall'allevamento suinicolo Lapi Plast costruisce tra fine 1900 ed inizio 2000 il proprio stabilimento produttivo che occupa il settore orientale dell'ambito artigianale e successivamente acquista, ed utilizza per la propria sede amministrativa e per la produzione in forte crescita, gli edifici ed i capannoni esistenti nel settore occidentale che prospettano su via Petrarca di fronte ad edifici residenziali da tempo esistenti;
- d) In tal modo le aree occupate da capannoni palazzina uffici ed alloggi di custodia in aree artigianali e commerciali edificate e di completamento del PRG 1999 delimitate da via Petrarca ad ovest, da via 1° Maggio a nord, dalla zona agricola di rispetto all'abitato ad est e dal comparto residenziale di espansione "PP3" a sud hanno estensione di 14.000 mq circa;
- e) Di queste, tutte oggi completamente sature, quelle di proprietà ed in uso a Lapi Plast hanno estensione catastale di 11.904 mq con superficie complessiva edificata da più di 20 anni di 6149 mq ( $UT=UF=0.5165$  mq/mq);
- f) Successivamente l'azienda acquista il capannone in via Don L. Sturzo 3 nella zona produttiva consolidata di Barco ad est della tangenziale a confine con il campo sportivo comunale, costruisce la nuova sede amministrativa e capannoni per la produzione nella zona Artigianale – Commerciale del PP 19 in località Belvedere e con permesso di costruire convenzionato n. 27 del 08/05/2018 costruisce un ulteriore fabbricato produttivo, ora ultimato e in esercizio, nell'ambito AIP3 del PSC e RUE vigenti in fregio al lato est di via Barboiara sempre in località Belvedere di Barco (ex

CONV. 38 del PRG);

- g) Per quanto sopra riportato, alla data attuale, la ditta Lapi Plast risulta costituita e organizzata nei seguenti fabbricati produttivi tutti localizzati nel tessuto urbano consolidato della vigente strumentazione urbanistica e visualizzati nell'allegato stralcio di rilievo aerofotogrammetrico:

Sede	Indirizzo	SF [mq]	SC [mq]	UF [mq/mq]
Lapi Plast 1	Via 1° Maggio n. 30 e 32	11.904	6.149	0.51
Lapi Plast 2	Via Don Luigi Sturzo n. 3	2.743	1.438	0.52
Lapi Plast 3	Via Barboiara n. 1	6.030	3.197	0.53
Lapi Plast 4	Via Barboiara n. 12	8.477	3.192	0.37



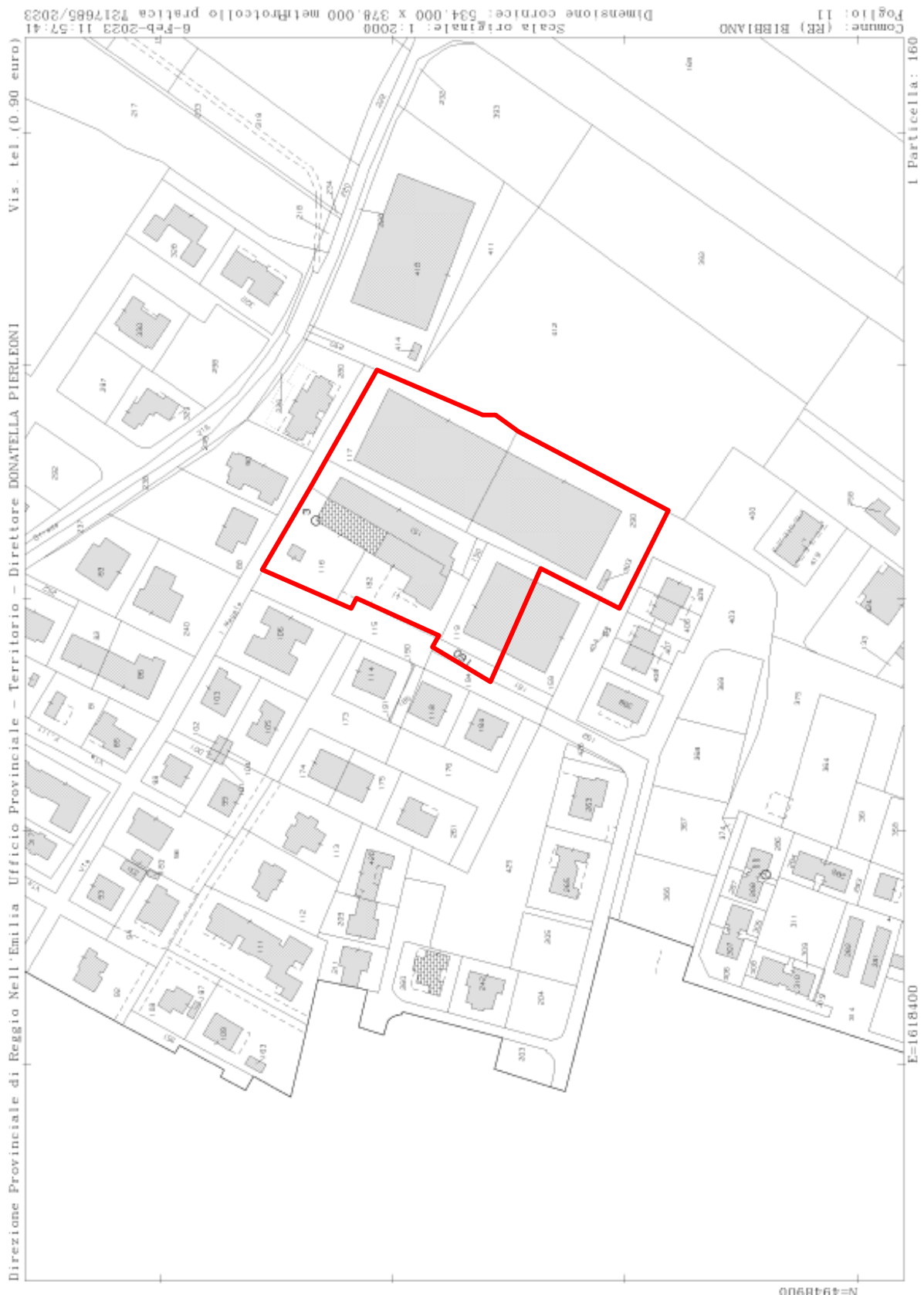
**Figura 1** – vista satellitare con indicazione delle diverse sedi della ditta sul territorio comunale.

- h) Le aree pertinentziali delle costruzioni utilizzate per le sedi amministrative per la

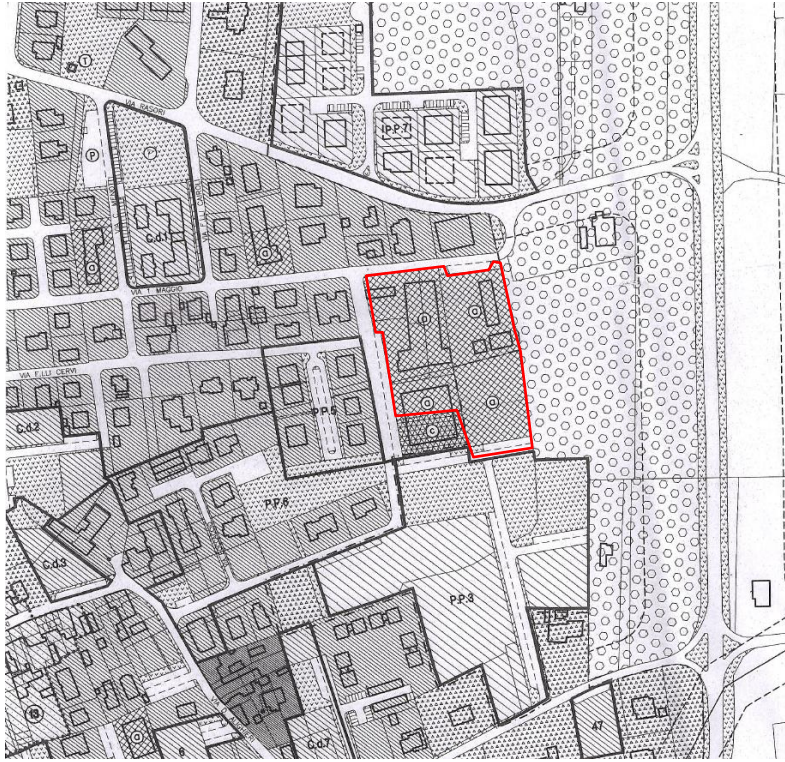
produzione e per il deposito dei materiali utili per il processo produttivo assommano a 29.154 mq e le superfici complessive edificate nei 4 ambiti assommano a 13.976 mq (arrotondati per difetto) con UF medio = 0.4793 mq/mq;

- i) Nelle aree produttive di cui alla lettera “g” n. 1,2,3 le aree pertinenziali sono totalmente impermeabilizzate e non sono più possibili ampliamenti; in particolare per l’area di via 1° Maggio oltre ad un forte impatto visivo delle costruzioni e ad un sistema di accessibilità problematico da via 1° Maggio e via Petrarca (accesso di sud – ovest) si evidenzia che per la carenza di superfici edificate vengono occupate le aree cortilive pertinenziali con deposito di prodotti finiti, materiali di lavorazione, rifiuti di lavorazione come documentano dal rilievo fotografico dello stato di fatto di seguito allegato.





**Figura 2** – Mappa catastale con individuazione aree Lapi Plast in via 1° Maggio, ed edifici da trasferire.

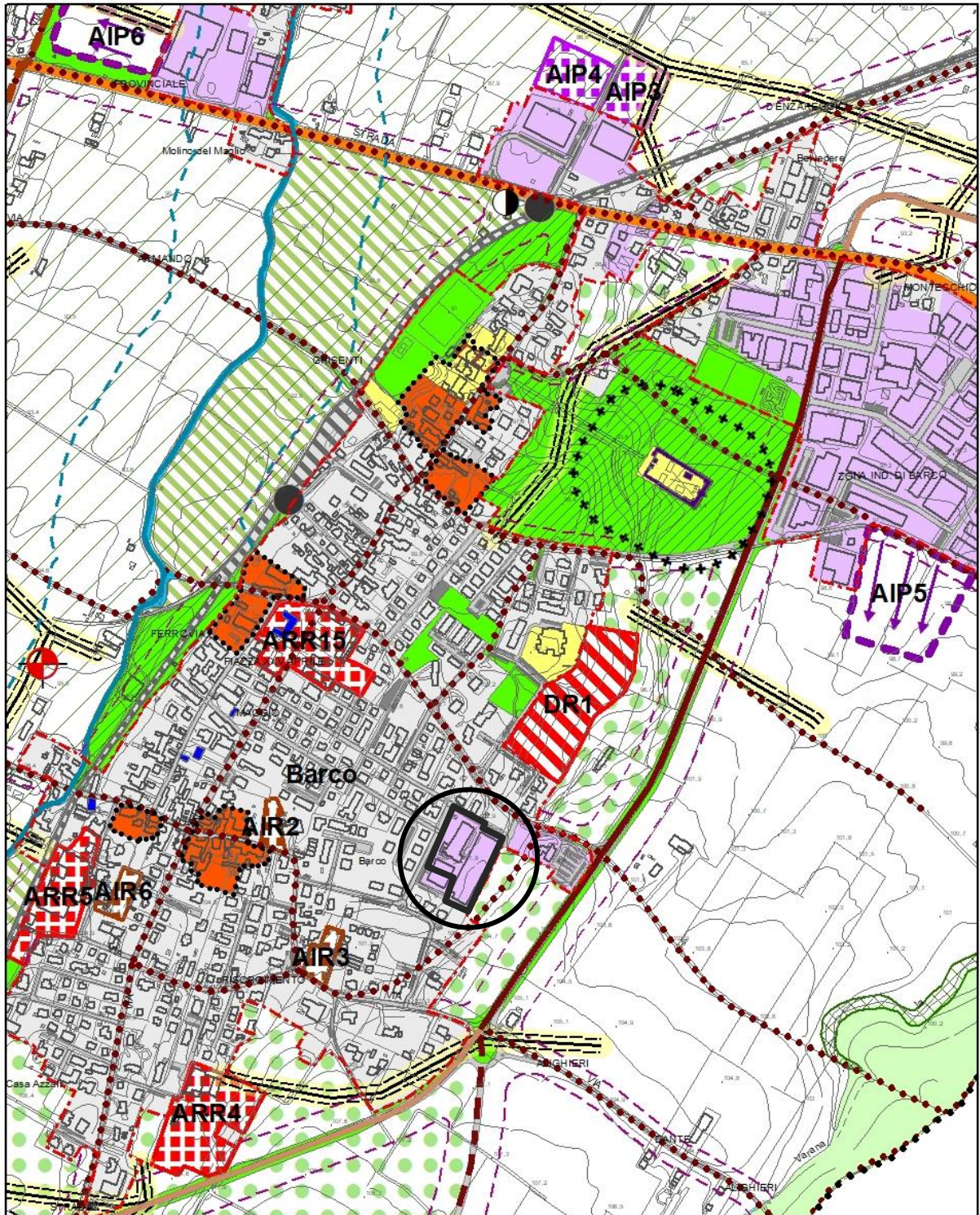


**Figura 3** – Estratto PRG 1999 con aree Lapi Plast di via 1° Maggio.



**Figura 4** – Stato Attuale edificato Lapi Plast di via 1° Maggio.





**Figura 5** – Estratto PSC vigente TAV P1 – individuazione “AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA” LAPI PLAST (ART. 27.1) DA TRASFERIRE.

**Legenda**

Confine comunale



Territorio urbanizzato

**Insedimento storico**

Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art.35)



Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti (art.35)



Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art.37)



Nuclei storici, nuclei di impianto storico e strutture insediative storiche (artt.38 e 40)



Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art.39)



Edifici di valore



Viabilità storica (art.41)

**TERRITORIO URBANIZZATO****Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale**

Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale (art.25)

**Ambiti urbani da riqualificare**

ARR - Ambiti residenziali da riqualificare soggetti a PUA (art.26.1)



ARP - Ambiti di riqualificazione per usi misti terziari-produttivi soggetti a PUA (art.27.4)

**Ambiti specializzati per attività produttive**

Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva (art.27.1)

**TERRITORIO URBANIZZABILE**

DR - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a PUA (art.26.2)



AIR - Ambiti di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a convenzione attuativa (art.26.3)



AIP - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (art.27.2)



AIP - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a PUA di nuova previsione (art.27.2)



DC - Ambito per nuovo insediamento commerciale soggetto a PUA (art.27.3)

**TERRITORIO RURALE**

Sistema forestale boschivo (art.30)



Esemplari arborei e filari meritevoli di tutela (art.30)



Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.31)

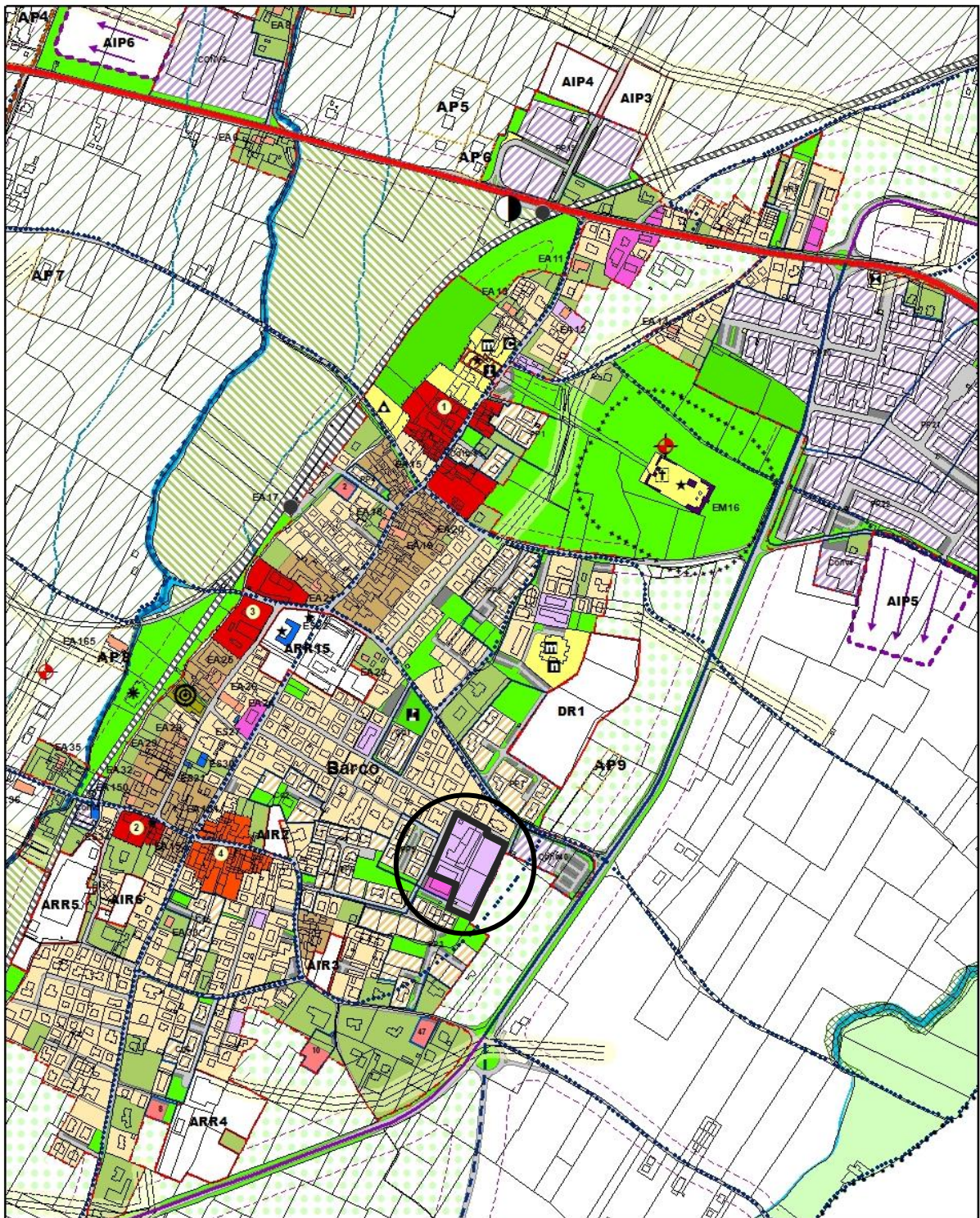


Corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche (art.29)



Rispetto ai corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche (art.29)





**Figura 6** – Estratto RUE vigente TAV P4.1 – individuazione “AP1 SUB AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE” LAPI PLAST (ART. 36.2) DA TRASFERIRE.



**Legenda**

Confine comunale



Territorio urbanizzato

**Insedimento storico**

B1 - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art.32.2)



B2 - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti (art.32.2)



Elementi della centuriazione (art.32.4)



Nuclei storici (art.31.12)



Nuclei di impianto storico (art.31.12)



Strutture insediative storiche (art.31.12)



Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art.31.12 e art. 32.1)



EM - Edifici di valore monumentale (art.31)



ES - Edifici di interesse storico - architettonico (art.31)



EA - Edifici di valore ambientale testimoniale (art.31)



Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art.31)



Viabilità storica (art.32.5)



Sistema storico delle acque derivate (art.32.6)

**TERRITORIO URBANIZZATO****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)



AC4 Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (art.33.4)



AC5 Sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art.33.5)

**Ambiti urbani da riqualificare**

ARR Ambiti residenziali da riqualificare soggetti a PUA (art.34)



ARP Ambiti di riqualificazione per usi misti terziari-produttivi soggetti a PUA (art.37)

**Ambiti specializzati per attività produttive**

AP1 Sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale (art.36.1)



AP2 Sub ambiti consolidati per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale (art.36.2)



AP3 Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (art.36.3)



Ingresso Lapi Plast da via Rasori



Ingresso Lapi Plast da via 1° Maggio



Ingresso Lapi Plast da via Petrarca



Lato sud a confine con il viale di accesso al parco



Viale di accesso al parco pubblico – lato sud est



Lapi Plast - fianco est



Lapi Plast - lato sud



Lapi Plast – lato sud-est

## **2 – IL CONTESTO URBANISTICO – EDILIZIO DI VIA 1° MAGGIO – VIA PETRARCA A BARCO**

Lo stabilimento produttivo Lapi Plast 1 di primo insediamento avviene su aree artigianali del PRG 1999 in sostituzione di un allevamento suinicolo dismesso a confine est con altri edifici produttivi e commerciali (maglificio, officina meccanica, rivendita bevande e acque minerali) le cui aree pertinentziali delimitano ad est l'insediamento urbano consolidato del quadrante sud orientale della frazione di Barco.

In quel contesto il PRG 1999 prende atto della prevalente funzione residenziale che si è andata consolidando nel secondo dopoguerra intorno a nuclei insediativi storici di matrice rurale; recepisce gli insediamenti produttivi esistenti, in pochi lotti artigianali di ridotta superficie fondiaria interclusi nel tessuto residenziale; classifica ad area artigianale edificata e di completamento e a zona commerciale edificata e di completamento le aree occupate da attività artigianali e commerciali in tipologie a capannone di significativa consistenza volumetrica all'incrocio tra via Petrarca ed il termine est di via 1° Maggio, dove in sostituzione dell'allevamento suinicolo si insedia la ditta Lapi Plast che in fasi successive con nuove costruzioni e l'utilizzo dei contenitori edilizi esistenti occupa tutta l'area artigianale del PRG.

In quel contesto peraltro l'Amministrazione Comunale con il medesimo PRG 1999 attraverso la localizzazione delle aree residenziali di espansione del PP3, di comparti residenziali ad intervento diretto convenzionato e la individuazione di lotti residenziali interclusi per la costruzione di nuove case singole o abbinate sancisce la prevalente destinazione abitativa del quadrante sud-orientale di Barco e definisce il limite orientale degli insediamenti urbani classificando a zona agricola di rispetto all'abitato i terreni coltivati tra centro urbano e tangenziale.

Solo successivamente, con variante specifica al PRG, individua una nuova zona commerciale a sud di via Rasori dove si insedia il nuovo SIGMA per trasferimento di attività commerciale dal centro di Bibbiano Capoluogo ed in sostituzione del canile preesistente.

In altri termini ed in relazione anche alla consistenza che l'insediamento produttivo Lapi Plast ha assunto in breve tempo, a ridosso di insediamenti residenziali esistenti alla data di approvazione del PRG 1999 ulteriormente consolidati a confine sud della Lapi Plast con l'attuazione del PP3 e del parco pubblico che lo caratterizza, già dalla fase di formazione del PSC e del RUE vigenti approvati nel dicembre 2015, l'amministrazione Comunale non ha



mai considerato favorevolmente le ipotesi di sviluppo delle attività produttive insediate verso est ad occupare le aree periurbane tra abitato e nuova tangenziale.

Per tale motivo già in sede di formazione della vigente strumentazione urbanistica il comune si è posto il problema della delocalizzazione della Lapi Plast in continua espansione produttiva e logistica limitandosi a recepire lo stato di fatto esistente in via 1° Maggio – via Petrarca e rinviando a variante specifica sia l'individuazione delle aree nelle quali concentrare la riorganizzazione dell'attività in argomento che la riclassificazione delle aree da delocalizzare.









Le caratteristiche urbanistiche – edilizie ed ambientali del contesto evidenziate dagli elaborati cartografici del PSC e RUE vigenti e dall'allegato rilievo fotografico documentano come la strategia di rigenerazione urbana debba essere orientata ai seguenti obiettivi prioritari:

- Aumentare le superfici permeabili del comparto Lapi Plast attraverso interventi di desigillazione;
- Demolire gli edifici a più forte impatto visivo e volumetrico;
- Aumentare il rendimento energetico e mettere in sicurezza sismica le costruzioni eventualmente recuperabili ad usi residenziali o per servizi pubblici e privati;
- Connettere le aree a verde con i parchi urbani esistenti al confine sud-ovest;
- Adottare soluzioni tipologiche e destinazioni d'uso compatibili con il contesto prevalentemente costituito da case singole, case a schiera piccoli edifici condominiali di ridotto impatto ambientale;
- Promuovere l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- Aumentare la dotazione di servizi e spazi pubblici o di uso pubblico;

Di seguito si allega il rilievo fotografico dello stato di fatto stabilimento Lapi Plast e contesto edificato.

**RILIEVO FOTOGRAFICO AREA ARTIGIANALE LAPI PLAST DA DELOCALIZZARE E CONTESTO EDIFICATO**

	
	
	
	
<p>Lapi Plast - via Petrarca</p>	<p>Lapi Plast - via Petrarca</p>

	
<p>Lapi Plast ingresso ovest su via Petrarca</p>	<p>Edifici residenziali lato ovest - via Petrarca</p>
	
<p>Condominio in angolo via 1° Maggio</p>	<p>Lapi Plast - ingresso ovest da via 1° Maggio</p>
	
<p>Lapi Plast prospetto sud - est</p>	<p>Edifici residenziali lato ovest - via Petrarca</p>
	
<p>Edifici residenziali lato ovest - via Petrarca</p>	<p>Parco Iller Pataccini al termine sud di via Petrarca</p>



<p>Parco Iller Pataccini visto da vertice sud-ovest Lapi Plast</p>	<p>Accesso al parco del PP3 – confine sud ovest Lapi Plast</p>
<p>Prospetto sud Lapi Plast dal parco del PP3</p>	<p>Case a schiera a confine sud con Lapi Plast</p>
<p>Edifici residenziali ambito PP3</p>	<p>Edificio condominiale e parco ambito PP3</p>
<p>Edifici residenziali ambito PP3</p>	<p>Centro commerciale SIGMA a confine nord-est con Lapi Plast</p>

### **3 – SCELTA LOCALIZZATIVA E CONTESTO URBANISTICO – AMBIENTALE DI VIA BARBOIARA**

La scelta localizzativa per il trasferimento dell'attività produttiva Lapi Plast da via 1° Maggio – via Petrarca nel quadrante sud-orientale della frazione di Barco è stata affrontata dall'Amministrazione Comunale già in fase di formazione della vigente strumentazione urbanistica (anni 2010 – 2015) ma è potuta arrivare a conclusione solo in seguito alla sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 citato in premessa ed approvato con DC n. 14 del 30 marzo 2017 con il quale si disciplina tra l'altro la prevista delocalizzazione dello stabilimento Lapi Plast sito in via 1° Maggio a Barco nella nuova sede aziendale di via Barboiara 1 in località Belvedere della medesima frazione.

Nel 2008 infatti la Lapi Plast, già operativa nelle strutture produttive di via 1° Maggio 30 e 32 e di via Don Sturzo 3 nella zona artigianale a cavaliere della SP 22 nuova tangenziale, entrambe senza ulteriori possibilità di ampliamento, acquista un lotto di 6300 mq nel PP19 a destinazione artigianale – commerciale del previgente PRG (urbanizzato da Teknoedil 2000 srl a seguito dell'approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata di cui alla DC n° 13 del 12/03/2004) e vi costruisce un nuovo capannone di 3196.96 mq di SC (Lapi Plast 3) con l'intento di sopperire urgentemente alla carenza di spazi per la produzione ed il magazzino che già a quella data manifestavano le strutture aziendali di via 1° Maggio e via Don Sturzo.

Già a quella data peraltro la strumentazione urbanistica vigente, lo stato di attuazione delle aree produttive ad intervento diretto già edificate e comunque non disponibili per il mercato immobiliare; la contrarietà dell'Amministrazione Comunale a consentire l'ampliamento delle aree produttive sui terreni agricoli ad est dell'insediamento artigianale di via 1° Maggio – via Petrarca, non lasciavano a disposizione di Lapi Plast scelte localizzative alternative alla costruzione del nuovo stabilimento per la nuova sede amministrativa ed il magazzino in via Barboiara 1 su lotto libero del PP19. Ciò anche perché trattavasi di aree servite da buona accessibilità, in fregio alla SP28, vicine alla linea ferroviaria e alla stazione Bivio Barco, che per di più confinano con altri due lotti di aree artigianali industriali ad intervento diretto convenzionato introdotte con la 6^ variante al PRG del 2006 in seguito ad accordi con i privati per il trasferimento di attività operanti nel territorio comunale.

Dette aree produttive contraddistinte nel PRG con le sigle CONV 38 e CONV 39 ed aventi

estensione rispettivamente di 8500 mq e 9000 mq con potenzialità edificatoria rispettivamente di 5300 mq e 6000 mq di SU (superficie utile) erano inedificate al 2008 e sono risultate ancora inedificate alla data di adozione della strumentazione urbanistica vigente, ma discendendo da accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 in essere sono state individuate nel PSC e RUE vigenti come ambiti produttivi AIP3 e AIP4 riservati al trasferimento di attività artigianali – industriali già operanti nel territorio comunale.

Con l'accordo pubblico – privato il cui schema è approvato con DC n.14 del 13 marzo 2017 Lapi Plast ed Amministrazione Comunale convengono che l'ulteriore ampliamento dei fabbricati produttivi di cui l'azienda necessita per la forte espansione dell'attività di produzione, per il magazzinaggio e la logistica possa avvenire con la costruzione di un nuovo edificio nelle aree della ex CONV 38 di fronte allo stabilimento Lapi Plast esistente in via Barboiara 1 e ciò anche per l'indisponibilità delle aree produttive AIP4 ex CONV 39 che con esso confinano a nord.

Alla data odierna avendo realizzato nelle aree produttive AIP3 della vigente strumentazione urbanistica il nuovo capannone di 3200 mq come primo modulo di delocalizzazione degli stabilimenti di via 1° Maggio a Barco e non essendo disponibili sul mercato immobiliare locale le aree produttive dell'ambito AIP4 ad ovest di via Barboiara è evidente che la riorganizzazione dell'attività aziendale per trasferimento da via 1° Maggio e in un unico polo produttivo non possa che avvenire in ampliamento sulle aree, attualmente a destinazione agricola, che confinano con il capannone costruito con permesso di costruire n. 27 del 08/05/2018 oggetto di segnalazione certificata di Agibilità protocollata il 15/07/2020 n. 5995 richiamata in premessa e già utilizzato dalla ditta.

A distanza di ormai 6 anni, dall'accordo di cui alla DC n. 14 del 30 marzo 2017, essendo confermate le esigenze di ampliamento degli stabilimenti produttivi della Lapi Plast secondo le quantità riportate nel piano di sviluppo industriale al quale si rimanda, restando ferma la necessità di delocalizzare quanto prima e in ossequio al superiore interesse pubblico gli stabilimenti di produzione industriale di via 1° Maggio, l'attuazione del progetto edilizio e di nuova urbanizzazione predisposto per il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, in un primo tempo ipotizzato in due stralci funzionali, viene ora proposto in un unico stralcio funzionale sui medesimi terreni agricoli già sottoposti ad una prima valutazione nella conferenza dei servizi del 18/10/2022.

Trattasi di terreni pianeggianti e privi di vegetazione arborea aventi estensione di 55.000 mq circa che si sviluppano a nord-est del nuovo edificio produttivo Lapi Plast costruito

nell'ambito AIP3 della strumentazione urbanistica vigente su un area produttiva di 8.500 mq più precisamente delimitati da via Barboiara ad ovest, dalle aree pertinenziali di un fabbricato già adibito ad allevamento suinicolo ed ora in stato di abbandono a nord, dalla linea ferroviaria elettrificata Reggio – Canossa ad est, da terreni agricoli residuali e dallo stabilimento Ferri System a sud.

Gli elaborati di PSC vigente (quadro conoscitivo ed elaborati di progetto documentano a sufficienza il contesto urbanistico ambientale di riferimento e le schede norma degli ambiti AIP3 e AIP4 evidenziano le criticità che in quel settore il territorio urbanizzabile presenta. In particolare la tavola dei sistemi di sensibilità allegata alla Valsat del PSC, rappresenta schematicamente gli elementi salienti dei sistemi agricolo - ecologico - idrico - geologico del paesaggio culturale - antropico evidenziando le loro emergenze e gli elementi e le situazioni di criticità. Detti sistemi vengono incrociati con i punti nei quali il PSC localizza gli interventi infrastrutturali ed urbanizzativi di progetto per cui è possibile cogliere con immediatezza quali siano gli elementi di caratterizzazione del paesaggio e le criticità potenziali che contraddistinguono i terreni nei quali si localizzano l'ambito AIP3 vigente e la sua consistente espansione proposta con il procedimento unico:

- Presenza di prati stabili e fossi di scolo;
- Attraversamento di linea elettrica a media tensione nel frattempo parzialmente interrata;
- Presenza di metanodotto militare che richiede un corridoio di rispetto;
- Terreni suscettibili di fenomeni di liquefazione per i quali sono richiesti approfondimenti di III° livello, già indagati con la relazione geologica – geotecnica che ha escluso fenomeni di liquefazione in caso di sisma;
- Zona di protezione delle acque sotterranee - settore A relativo ad aree caratterizzate da ricarica delle falde,
- scarsa dotazione di equipaggiamento verde e scarsa dotazione di aree a verde pubblico.

Rinviando alla relazione geologico - sismica che correda il progetto edilizio e alla relazione Valsat per quanto attiene le criticità ambientali e le misure di mitigazione degli impatti messe in campo dal PSC vigente per quanto attiene il contesto più specificatamente urbanistico - edilizio (sistema Antropico) si deve evidenziare quanto segue.

Il settore nord - orientale della frazione di Barco, principale frazione del Comune a significativo effetto urbano, si caratterizza per il recente sviluppo di attività produttive che, con quelle del Ghiardo e quelle ubicate a sud del capoluogo, configurano i tre poli produttivi per piccole e medie attività industriali ed artigianali del territorio comunale consolidati alla

data di adozione del PSC.

In particolare il polo produttivo di Barco si sviluppa a cavaliere di assi di comunicazione viaria e ferroviaria (SP 28, ferrovia Reggio - Canossa; tangenziale di Barco; via XXIV maggio asse storico dell'insediamento abitativo) per cui risulta adeguatamente servito da buona accessibilità carrabile e ferroviaria, da rete di trasporto pubblico su ferro e su gomma con parcheggio scambiatore e da un articolato sistema di percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto.

La rete dei percorsi ciclopedonali prevista nel PSC, se opportunamente potenziata da nuovi interventi di connessione per migliorare l'attraversamento della provinciale 28 e i collegamenti della zona industriale con il centro della frazione, appare in grado di garantire mobilità in sicurezza e percorsi ciclopedonali nord - sud ed est - ovest casa - lavoro.

La tavola P6 del PSC vigente a titolo "sistema di mobilità e rete ciclopedonali" visualizza la gerarchia della rete viaria (art. 29 delle norme di PSC); la rete ferroviaria e i modi di scambio intermodale per zone e merci (art. 31 delle norme di PSC); la rete ciclopedonale nella quale si evidenziano:

- La pista ciclopedonale di connessione Reggio, Cavriago, Montecchio, in parte già esistente a Barco;
- Le piste ciclabili in sede propria esistenti (connessioni Bibbiano, Quattro Castella e Barco-Montecchio) e di progetto;
- I principali percorsi pedonali laterali alle strade urbane esistenti e di progetto da realizzare tramite progetti d'iniziativa pubblica; tra questi è attualmente in fase di realizzazione il II stralcio della ciclopedonale Barco sud – centro di Bibbiano.

Il polo produttivo di Barco che si sviluppa ad est della tangenziale di Barco e a nord della provinciale 28 è altresì sufficientemente separato dagli insediamenti a prevalente destinazione residenziale e tanto nello stato di fatto quanto nel progetto di piano, è regolamentato da norme di attuazione che vietano l'insediamento di attività nocive.

L'ampia previsione di aree a verde pubblico di progetto individuate nel PSC e RUE, intorno al cimitero e nel settore nord - ovest della frazione di Barco tra ferrovia ed insediamenti urbani esistenti, sono in grado di migliorare le condizioni urbanistiche ed ambientali della zona nord che indubbiamente oggi soffre per il traffico di attraversamento est - ovest che scorre sulla provinciale 28, una delle più utilizzate nel sistema delle radiali che si staccano dalla città.

Relativamente alle aree di nuovo insediamento per la delocalizzazione e l'ampliamento della



Lapi Plast srl è evidente che la dismissione degli edifici produttivi esistenti in via 1° maggio a ridosso di insediamenti a prevalente destinazione residenziale ed il programma dell'Amministrazione comunale di prevedere in quel contesto un ambito di riqualificazione e rigenerazione urbana non appena sarà concluso il trasferimento della Lapi Plast srl, configurano una situazione futura in grado di elevare la qualità urbana, nel settore sud orientale della frazione.

Per altro verso è indubbio che l'insediamento proposto tramite procedimento unico, su terreni per gran parte agricoli comporta una elevata edificazione di suoli permeabili ed un impatto visivo considerevole che occorrerà attenuare con opportune misure di mitigazione e compensazione ambientale anche se il contesto paesaggistico ambientale tra via Barboiara e ferrovia, del tutto privo di vegetazione arborea e caratterizzato da agricoltura residuale per la parte più meridionale risulta già compromesso dalla presenza degli edifici in stato di abbandono già destinati ad allevamento intensivo di suini che hanno forte impatto visivo.

A fronte dell'ulteriore consumo di suolo agricolo che il trasferimento della Lapi Plast da via 1° Maggio comporta vanno considerati i seguenti elementi positivi e di compensazione ambientale:

- a) Dei 55.000 mq di suolo agricolo trasformato da prati stabili ad aree produttive, il 30% circa (16.500 mq) viene riservato a verde profondo con la formazione di bosco urbano e come intervento di "compensazione" si prevede la desigillazione delle aree impermeabili del comparto Lapi Plast di via 1° Maggio con l'obiettivo di riservare, nell'intervento di rigenerazione urbana, almeno il 50% delle aree interessate alla trasformazione (ST = 12.000 mq circa) a verde profondo;
- b) Come risulta dalla relazione geologica, dalla relazione idraulica e dalla VAS, ai cui contenuti di dettaglio si rimanda per quanto attiene agli interventi di prevenzione dei rischi, l'intervento progettuale proposto risulta ambientalmente sostenibile adottando le misure di compensazione e di mitigazione degli impatti riportate nei documenti richiamati;
- c) Il trasferimento da via 1° Maggio nel quadrante sud orientale di Barco degli stabilimenti produttivi Lapi Plast in via Barboiara 1 e 12, dove già esistono la nuova sede amministrativa, il magazzino ed il 1° modulo produttivo delocalizzato, è operazione che, se da un lato aumenta la pressione del traffico su gomma della strada provinciale 28 in corrispondenza di un punto critico per la presenza del

passaggio a livello della stazione ferroviaria Bivio Barco, dall'altro riduce fortemente il traffico tra le attuali localizzazioni produttive nelle quali l'azienda opera e può favorire l'utilizzo di mezzi alternativi all'automobile sia per la vicinanza della stazione ferroviaria e del parcheggio scambiatore ferro-gomma di Bivio Barco, sia per la intervenuta realizzazione della pista ciclabile in fregio alla SP 28 e per il completamento in corso della pista ciclabile di connessione Barco – Bibbiano. A tale riguardo si richiamano i contenuti dello studio trasportistico allegato al progetto d'intervento richiesto in sede di conferenza dei servizi;









- d) La sostituzione dei contenitori edilizi produttivi di via 1° Maggio, in buona parte esistenti da decenni, a basso rendimento energetico e a scarsa sicurezza sismica, con nuovi fabbricati aziendali sicuri ed adeguati alle nuove disposizioni legislative in materia di sicurezza sismica e rendimento energetico delle costruzioni, oltre che più funzionali per il processo produttivo ed il benessere degli addetti, individuano ulteriori fattori di qualificazione degli insediamenti produttivi esistenti che hanno portato l'Amministrazione Comunale a riconoscere come urgente, indifferibile e contraddistinta da pubblica utilità la proposta di accordo del privato e successivamente ad attivare il procedimento unico in variante ai piani urbanistici di cui all'art. 53 della LR 24/2017.

La scelta localizzativa condivisa per le ragioni fin qui esposte e alla quale non si ravvisano alla data odierna alternative meno impattanti ed anche ambientalmente più sostenibili per consumo di suolo e per impatti generati, si inserisce in un contesto urbanistico – ambientale le cui caratteristiche, evidenziate nell'allegato rilievo fotografico e negli elaborati di progetto, non sembrano peggiorate in modo non sostenibile sia per quanto si riferisce agli impatti planivolumetrici, che paesaggistici ed ambientali, di incentivazione dei sistemi di mobilità in sicurezza, di risparmio energetico e di contenimento delle emissioni in atmosfera.

**RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI E CONTESTO PAESAGGISTICO DELLE AREE INTERESSATE ALLA TRASFORMAZIONE**

	
<p>Via 24 Maggio vista da sud</p>	<p>SP 28 vista da est</p>
	
<p>SP 28 vista da est</p>	<p>SP 28 vista da ovest</p>
	
<p>Stazione ferroviaria Bivio Barco</p>	<p>Piazzola autobus SETA</p>
	
<p>Centro commerciale ALDI a nord della SP28</p>	<p>Edifici residenziali nei pressi del passaggio a livello con barriere</p>



	
<p>Edifici residenziali nei pressi del passaggio a livello</p>	<p>Percorso pedonale lato est via 24 Maggio</p>
	
<p>Contesto paesaggistico sud ovest</p>	<p>Contesto paesaggistico ovest</p>
	
<p>Vicinale della Nizzola ad est della ferrovia</p>	<p>Edificio Lapi Plast e terreni da trasformare visti da est oltre la ferrovia</p>
	
<p>Centro commerciale ALDI visto da via Barboiara</p>	<p>Stabilimento Lapi Plast di via Barboiara 1</p>



	
<p>Lapi Plast di via Barboiara 1 vista da nord</p>	<p>Capannone Ferri System – via Barboiara est</p>
	
<p>Varco visivo verso est da via Barboiara</p>	<p>Capannone Lapi Plast - via Barboiara est</p>
	
<p>Via Barboiara vista da sud</p>	<p>Capannone Lapi Plast - via Barboiara vista da ovest</p>
	
<p>Terreno agricolo interessato da ampliamento Lapi Plast</p>	<p>Allevamento suinicolo dismesso a confine nord con area Lapi Plast</p>

#### **4 – LE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE AGLI ELABORATI DI VARIANTE E DI PROGETTO**

Nella “Richiesta di integrazione agli atti trasmessi il 22/09/23” inviata dalla Provincia di Reggio Emilia al comune di Bibbiano, soggetto pubblico che ha convocato la conferenza dei servizi che si è tenuta il 18/10/2022, si sviluppano, per quanto riguarda gli elaborati di variante e di progetto le seguenti valutazioni e si avanzano le seguenti richieste:

- a) al fine di individuare puntualmente l'interesse pubblico conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto, si segnala che l'art. 6 comma 6 della LR 24/2017 prevede che, nei casi di ampliamento di stabilimenti produttivi ex art. 53, la convenzione possa subordinare l'attuazione alla realizzazione di interventi di desigillazione di aree urbanizzate da destinare a dotazioni territoriali; si chiede pertanto all'Amministrazione di valutare attentamente questa possibilità, che costituirebbe uno standard di compensazione a distanza della privazione di terreno fertile e permeabile che il progetto industriale comporta, con ciò anticipando, in concomitanza con il presente procedimento, le aree a verde permeabile che saranno elemento ordinatore della futura scelta di riqualificazione urbana;
- b) allineare tutti gli elaborati (Variante di PSC, Relazione illustrativa, Convenzione..) a valori univoci e coerenti per quanto riguarda la superficie territoriale e superficie complessiva dell'intervento;
- c) sono necessari approfondimenti specifici in merito agli aspetti di inserimento paesaggistico: si chiede di differenziare i criteri e gli spazi di inserimento in considerazione del contesto verso il quale l'ampliamento si relaziona, con particolare attenzione agli aspetti di mitigazione acustica e visiva per quanto riguarda la presenza del tracciato ferroviario e della strada provinciale (cfr. pag. 5 Relazione variante al PSC, elaborato di VAS ed estratto della zonizzazione acustica), anche in virtù dell'ipotesi emersa nella Conferenza di strutturare nel verde pubblico un'area didattica. In generale, per quanto riguarda le opere di mitigazione (siepi e filari di alberature), si chiede di definirne meglio le caratteristiche e di aumentare lo spessore rafforzando la fascia verde prevista (o la consistenza quali-quantitativa) in un'ottica di qualificazione dell'area di margine agricolo e di qualità insediativa;
- d) si chiede di chiarire meglio lo schema di assetto del verde pubblico, che attualmente

prevede al suo interno una vasca di laminazione, evidenziando se e come si intende realizzare il bosco urbano ipotizzato in Conferenza. Preso atto di quanto dichiarato in quella sede in merito alla proposta di utilizzare l'area verde a scopi didattici, si chiede di chiarire chi allestirà e in quali tempi verrà realizzato il progetto del verde riportato nell'allegata Relazione, unitamente alle attrezzature minime necessarie per la fruizione delle scolaresche e se è previsto l'interramento della linea elettrica di MT stante l'ipotesi di fruizione pubblica dell'area in oggetto; gli impegni a carico della Ditta proponente dovranno essere riportati in Convenzione;

- e) in merito agli elaborati di variante al PSC, occorre considerare che l'art. 53 approva un progetto che si pone in variante al PSC e non una variante al Piano, il che comporta che non si assegnano aree edificabili o indici in conseguenza del procedimento unico, ma si autorizza la realizzazione del progetto approvato in Conferenza dei Servizi; l'indicazione sulle tavole di PSC e RUE pertanto dovrà consistere in un perimetro che comprende tutta l'area interessata dal progetto, con la dicitura "art. 53" al suo interno, senza attribuzione di "ambiti urbanistici"; la colorazione di base potrà essere simile a quella produttiva per indicare la destinazione generica, ma non corrispondere ad alcun ambito di PSC o RUE; per le motivazioni sopra espresse dovrà essere eliminata anche la scheda d'ambito AIP3 del PSC;
- f) per quanto attiene la Convenzione, si richiede di specificare in essa gli impegni previsti in modo diretto ed esaustivo, evitando di richiamare procedure e atti previgenti; come già sopra riportato, occorre inoltre eliminare la possibilità di realizzazione per stralci attuativi, in quanto il procedimento unico dell'art. 53 presuppone l'immediata necessità di realizzazione del progetto industriale ed edilizio proposto, che deve quindi essere completato in un'unica soluzione, compatibilmente con i tempi necessari alla sua realizzazione precisati nel Cronoprogramma già richiesto; occorre pertanto stabilire in Convenzione tempi precisi e celeri per l'inizio dei lavori e la tempistica di realizzazione di tutti gli interventi pubblici e privati sia del nuovo insediamento che di quelli da dismettere.

Preso atto di quanto sopra riportato ed in particolare della considerazione che "l'art. 53 approva un progetto che si pone in variante al PSC e non una variante al Piano" corre l'obbligo di rilevare che il 2° comma dell'art. 53 della LR 24/2017 recita; <<2 – L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il

presente procedimento unico consente:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri concertati, nulla osta e assensi comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;>>

In tale quadro legislativo di riferimento, fermo restando le procedure per l'approvazione delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti in comune di Bibbiano secondo procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, nel successivo paragrafo 5 della presente relazione illustrativa di variante al PSC e RUE si descriveranno le modifiche cartografiche e normative che sono indispensabili per rendere congruente la vigente strumentazione urbanistica con i contenuti del progetto di nuova urbanizzazione ed edilizio di cui si richiede l'approvazione da parte dei partecipanti alla conferenza dei servizi (lettera E sopra riportata).

Per quanto riguarda invece gli altri aspetti della richiesta di integrazione agli atti trasmessi dal Comune alla Provincia in data 22/09/2022 ed in particolare per quanto riguarda le richieste di approfondimento relative agli impatti generati dal programma di delocalizzazione e dalla decisione di concentrare la produzione aziendale nel contesto già problematico di via Barboiara – SP28, in prossimità del passaggio a livello si rinvia allo studio trasportistico, al progetto di Bosco Urbano e alla VAS (aggiornamenti febbraio 2023) coi quali prendendo atto delle richieste provinciali si approfondiscono alcuni aspetti salienti del progetto di delocalizzazione e delle sue ricadute sul contesto urbanistico – ambientale.

Con detti approfondimenti si individuano le proposte operative indispensabili ed efficaci per rendere la nuova localizzazione produttiva funzionale al programma di ammodernamento dei sistemi di produzione aziendale, sostenibile e migliorativa dello stato di fatto consolidato in via 1° Maggio – via Petrarca ma anche compatibile con il contesto di via Barboiara in riferimento sia alle condizioni infrastrutturali delle zone urbane consolidate che agli aspetti paesaggistici ed ambientali della porzione di territorio agricolo interessata dai nuovi insediamenti.



Anche per gli aspetti specifici che riguardano il piano di sviluppo aziendale, il fabbisogno di aree produttive e di superfici coperte, i tempi di dismissione degli stabilimenti produttivi di via 1° Maggio, la sostenibilità economica dell'iniziativa, gli impegni convenzionali che il soggetto attuatore si assume si rinvia ai contenuti aggiornati al febbraio 2023 dei documenti di variante e di progetto dei quali si può evincere la decisione di realizzare la delocalizzazione in un unico stralcio funzionale nonché il sostanziale accoglimento delle richieste contenute nella nota di integrazione degli atti trasmessa dalla Provincia al Comune.

Per due temi specifici (A – desigillazione delle aree artigianali di via 1° Maggio; B – corretto inserimento paesaggistico – ambientale in via Barboiara) occorre sviluppare in sede di variante urbanistica alcune considerazioni che evidenziano la complessità dello stato di fatto dell'edificato nell'area artigianale di via 1° Maggio e via Petrarca e la difficoltà a trovare soluzioni di riassetto urbanistico – edilizio condivise già in fase di attuazione del procedimento unico.

#### A – DESIGILLAZIONE DELLE AREE ARTIGIANALI IN VIA 1° MAGGIO

In via 1° Maggio, via Petrarca l'area artigianale da delocalizzare circondata su tre lati da viabilità e spazi pubblici è completamente impermeabilizzata; l'assetto planivolumetrico delle costruzioni è formato da edifici costruiti in epoche diverse e con diverse tipologie a volte in aderenza a capannoni con attività commerciali appartenenti a proprietà non coinvolte nel programma di delocalizzazione.

La prevista demolizione degli edifici esistenti nell'area artigianale da delocalizzare, non può che avvenire alla conclusione del processo di trasferimento della Lapi Plast in via Barboiara per cui, in questa fase, non è possibile né quantificare in via definitiva quali potranno essere gli spazi desigillati da riservare a verde profondo né quantificare le aree da riservare obbligatoriamente a dotazioni territoriali e da cedere al Comune per gli usi pubblici.

Solo il programma di rigenerazione urbana, che si deve necessariamente demandare al PUG, definirà usi compatibili, prestazioni richieste, elementi qualitativi dell'insediamento, dotazioni territoriali minime e soggetti attuatori delle trasformazioni.

Fermo restando che il progetto di rigenerazione urbana viene rinviato alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà in accordo con il privato in sede di redazione del PUG ed in accoglimento della richiesta della Provincia di definire in concomitanza con il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 "le aree a verde permeabile che saranno elemento ordinatore della futura scelta di riqualificazione urbana" si stabilisce nella

convenzione attuativa del progetto di delocalizzazione che “almeno il 50% delle aree artigianali di via 1° Maggio – via Petrarca interessate da interventi di desigillazione deve essere riservato a verde permeabile profondo e costituire elemento ordinatore della rigenerazione urbana con classificazione per almeno 4.000 mq (1/3 della ST) a verde pubblico.

#### B – CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE IN VIA BARBOIARA

Relativamente agli aspetti di inserimento paesaggistico ed in particolare alla richiesta di differenziare i criteri e gli spazi di inserimento in considerazione del contesto verso il quale l'ampliamento si relaziona si fa osservare quanto di seguito evidenziato.

- L'ampliamento dei fabbricati produttivi non può che avvenire in aderenza e a nord – est del fabbricato Lapi Plast recentemente ultimato sul lato est di via Barboiara.
- L'andamento della viabilità pubblica esistente, della pista ciclopedonale di connessione nord-sud con la SP28, la localizzazione delle aree di parcheggio pubblico nella fascia tra via Barboiara e capannoni già realizzata in occasione della costruzione dell'ultimo edificio produttivo nell'ambito AIP3, suggeriscono di continuare il medesimo schema insediativo che permette di dare funzionalità di accesso ed utilizzo tanto agli spazi pubblici che agli spazi privati e consente una corretta localizzazione degli accessi carrabili alle aree cortilive Lapi – Plast.
- In rapporto alle superfici coperte degli edifici produttivi necessarie per lo sviluppo aziendale e alla riorganizzazione interna delle lavorazioni la soluzione planivolumetrica proposta nel progetto edilizio è quella che consente di riservare la maggiore estensione possibile delle aree di proprietà alla formazione del Bosco Urbano, di localizzare le aree per i parcheggi di pertinenza e allo stesso tempo di osservare la maggiore distanza possibile rispetto al tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale che si attesta sulla SP28 a sud-est ad una distanza superiore a 200 m.
- La mitigazione degli impatti acustici e visivi verso la ferrovia elettrificata e verso la SP28 è assicurata dall'estensione del Bosco Urbano e dal fatto che l'ampliamento dello stabilimento Lapi Plast si sviluppa a nord-est rispetto ad edifici produttivi e commerciali già esistenti ed ad una distanza superiore a 250 metri rispetto al ciglio nord della medesima SP28.
- Per la mitigazione degli impatti visivi verso il territorio rurale a nord e ad ovest, va messo in

rilievo che le aree di proprietà Lapi Plast e le soluzioni adottate per la localizzazione dei parcheggi pubblici e di pertinenza, non permettono di ispessire ulteriormente la fascia cespugliata ed alberata che delimita il comparto a nord (dove peraltro è localizzato l'insediamento suinicolo dismesso ed in stato di abbandono) mentre per il territorio rurale ad ovest, trattandosi di aree produttive inedificate ed agricole che sono risultate non acquistabili dal privato non risultano praticabili soluzioni diverse a meno che l'Amministrazione Comunale non attui procedure espropriative per la formazione di una fascia boscata sul ciglio ovest di via Barboiara, cosa che non è prevista nell'accordo.

## **5 – DESCRIZIONI DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE**

Le modifiche agli elaborati di PSC e RUE vigenti e alla cartografia della zonizzazione acustica del territorio comunale, conseguono all'obbligo di legge di rendere conformi le tavole di progetto e le norme della strumentazione urbanistica comunale in vigore alla conclusione positiva del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 attivato dal Comune per il trasferimento degli stabilimenti produttivi Lapi Plast dalla zona produttiva consolidata di via 1° Maggio – via Petrarca a Barco nelle aree in disponibilità della ditta in via Barboiara della medesima frazione dove sono già esistenti due fabbricati produttivi dell'azienda.

Più precisamente trattasi di aree che si estendono per circa 55.000 mq a nord-est del fabbricato costruito nell'ambito AIP3 di PSC e RUE con PdC n. 27 del 08/05/2018 con agibilità dal 15/07/2020 aree che nei piani vigenti sono classificate ad ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

L'origine del procedimento unico sta nell'avvenuta approvazione con DC n.14 del 30/03/2017 dello schema di atto di accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell'art. 18 della LR 20/2000 tra il Comune di Bibbiano, la ditta Ecologia Soluzione Ambiente e la ditta Lapi Plast che si intende qui richiamato.

In base all'accordo richiamato la ditta Lapi Plast ha costruito, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti il nuovo capannone nell'ambito AIP3 di PSC e RUE tramite intervento diretto convenzionato.

In seguito ha presentato ai competenti uffici comunali un progetto di ampliamento in aderenza al fabbricato di recente costruzione che occupa i terreni in disponibilità di Lapi

Plast per una superficie coperta di 16.690 mq che si aggiungono ai 3.192 mq esistenti ad ottenere una superficie coperta complessiva di 19.882 mq ritenuti indispensabili per concretizzare nel breve termine la dismissione dell'attività svolta nei fabbricati di via 1° Maggio e concentrare la produzione e la logistica aziendale nel polo di via Barboiara.

La domanda di approvazione del progetto presentato nella conferenza dei servizi il 18/10/2022 cui ha fatto seguito la richiesta provinciale di integrazioni e modifica degli atti trasmessi dal Comune in data 22/09/2022 comporta, a giudizio del Servizio di Pianificazione territoriale, la revisione della relazione illustrativa delle varianti urbanistiche e la descrizione delle modifiche cartografiche e normative da apportare ai piani vigenti.

Negli allegati estratti cartografici di PSC e RUE riportati in fondo al documento si rappresentano e descrivono le modifiche cartografiche che il procedimento unico comporta per rendere congruenti gli elaborati di piano con il progetto edilizio e di nuova urbanizzazione da valutare in sede di conferenza dei servizi.

## **6 – DESCRIZIONI DELLE VARIANTI NORMATIVE**

Nella nota provinciale con la quale si richiede l'integrazione e la modifica degli elaborati trasmessi dal Comune per la conferenza di servizi si chiarisce che "l'art. 53 approva un progetto che si pone in variante al PSC e non una variante al Piano, il che comporta che non si assegnano aree edificabili o indici in conseguenza del procedimento unico, ma si autorizza la realizzazione del progetto approvato in Conferenza dei Servizi; l'indicazione sulle tavole di PSC e RUE pertanto dovrà consistere in un perimetro che comprende tutta l'area interessata dal progetto con la dicitura "ART. 53" al suo interno, senza attribuzione di ambiti urbanistici, per le motivazioni sopra espresse dovrà essere eliminata anche la scheda d'ambito AIP3 del PSC".

A recepimento di quanto riportato nella nota provinciale richiamata si sono rielaborate le tavole delle varianti cartografiche al PSC, al RUE precedentemente descritte e viene eliminata la scheda norma dell'ambito AIP3 nel frattempo edificato anche se non al massimo della potenzialità edificatoria stabilita nella scheda norma del PSC vigente (5.300 mq di SC inferiori ai 3.148 mq effettivamente edificati con una superficie coperta di 3.192 mq)

La scheda norma deve intendersi sostituita dalla seguente disposizione:

"Nell'ambito oggetto di procedimento unico le modalità attuative sono quelle della vigente legislazione in materia; le destinazioni d'uso consentite, le dotazioni territoriali richieste le opere di mitigazione degli impatti e di compensazione ambientale; le aree di urbanizzazione e le misure di prevenzione dei rischi sono quelle previste nel progetto conseguente alla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi di cui al comma 9 dell'art. 53 della LR 24/2017".

## **7 – ASPETTI QUANTITATIVI**

Dai dati riportati a pag. 95 - 96 - 97 - 98 della relazione di controdeduzione alle riserve ed osservazioni del PSC vigente (volume 1 bis) si evince che, per effetto delle modifiche sopradescritte e rappresentate negli allegati stralci degli elaborati cartografici di PSC e RUE, le aree produttive libere del PSC passano da 64.649 mq a  $64.649 + 55.000$  mq = 119.649 mq (+85,0%).

Il rapporto tra territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale (2,72 HA) e territorio

urbanizzato prevalentemente residenziale (307,65 HA) rimane inalterato e pari allo 0,82% e quindi inferiore al 3% previsto per Bibbiano dal PTCP.

Le aree per dotazioni territoriali quantificate in 1.480.000 mq (121 mq/ab teorico insediabile) subiscono un leggero ulteriore incremento dovuto alla individuazione delle aree a verde e di compensazione ambientale del progetto.

Dal Documento Preliminare del PSC (versione adeguata ai contributi della conferenza di pianificazione pag. 72) si evince che in base alle schede di analisi del Quadro Conoscitivo gli ambiti produttivi consolidati del territorio comunale avevano alla data del 2012 le seguenti estensioni:

	ST [mq]	[mq]
Ambito produttivo del GHIARDO	324.400	
Ambito produttivo di CORNIANO	327.900	
Ambito produttivo di BARCO EST	205.700	Tot 256.300
Ambito produttivo di BARCO BELVEDERE	50.600	
<b>TOTALI</b>	<b>908.600</b>	

La sottrazione di suolo Agricolo produttivo rispetto ai territori produttivi consolidati della strumentazione urbanistica vigente che consegue dal procedimento unico di cui alla presente relazione è di 55.000 mq corrispondenti al 6.05% dei tessuti urbani a prevalente destinazione produttiva del PSC e del 21.45% rispetto ai tessuti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva dell'ambito di Barco (BARCO EST e BARCO BELVEDERE).

Dette percentuali di intervento risultano per di più inferiori se si considera che a compensazione viene dismessa l'attività produttiva sull'area Lapi Plast di via 1° Maggio – via Petrarca a Barco (circa 12.000 mq) e che dei 63.500 mq di ST del comparto Lapi Plast di via Barboiara 12B la superficie fondiaria privata recintabile sarà di 41.000 mq massimo con 22.617 mq pubblici e di uso pubblico che costituiscono dotazioni territoriali.

I dati quantitativi salienti e gli indici urbanistico edilizi del progetto, oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 arrotondati all'unità sono i seguenti:

		mq	
Superficie d'intervento da rilievo	ST =	63.500	
Superficie fondiaria massima	Sf =	41.000	64,56% ST
Superficie aree pubbliche e di uso pubblico = 63530-40913		22.617	35,6% ST
Superficie strade pubbliche, parcheggi pubblici, piste ciclopedonali pubbliche		4.820	7.59% ST
Aiuole e verdi di arredo stradale		995	
Parcheggi pubblici		2.140	
Parcheggi di pertinenza		7.775	
Superficie complessiva costruibile (esistente + progetto in via Barboiara 12B)		20.112	0.32% ST 0.49% SF
Superficie coperta massima		20.631	0.51% Sf
Hmax edifici in progetto	9.50 m		

La superficie coperta dei capannoni esistenti in via 1° Maggio – via Don Sturzo – via Barboiara al gennaio 2023 è quantificata nel progetto edilizio in circa 15.000 mq così distribuiti:

	[mq]
VIA 1° MAGGIO	6.808
VIA DON STURZO	1.500
VIA BARBOIARA 1	3.500
VIA BARBOIARA 12B	3.192
TOTALE	15.000

L'incremento di superficie coperta per la produzione Lapi Plast in via Barboiara 12B per effetto del procedimento unico è di 16.690 mq non tenendo conto delle superfici coperte delle pensiline di ombreggiamento dei parcheggi.

Poiché gli edifici produttivi di via 1° Maggio al termine del processo di delocalizzazione dovranno essere demoliti la situazione futura dei due poli aziendali in attività di via Don Sturzo (Magazzino per gli stampi) e via Barboiara (Nuova Sede Amministrativa Produttiva e Logistica) saranno caratterizzati dalle seguenti superfici coperte:

	[mq]
VIA BARBOIARA	23.382
VIA DON STURZO	1.500
TOTALE	24.882

L'incremento di superficie coperta necessaria per il programma di sviluppo aziendale è quindi determinabile in:  $24.882 - 15.000 = 9.882$  mq

**8 – ALLEGATI:**

- SCHEDE DI VARIANTE DI PSC E RUE CON STRALCI DI VARIANTE;
- SCHEDA DI VARIANTE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- PLANIMETRIA D'INSIEME DELL'INTERVENTO;



# Modifiche Cartografiche al PSC

---

Art. 4 comma 4 lettera a) e art. 53 - procedimento unico, della L.R. 24/2017

## PSC – Variante 1 – Località BARCO

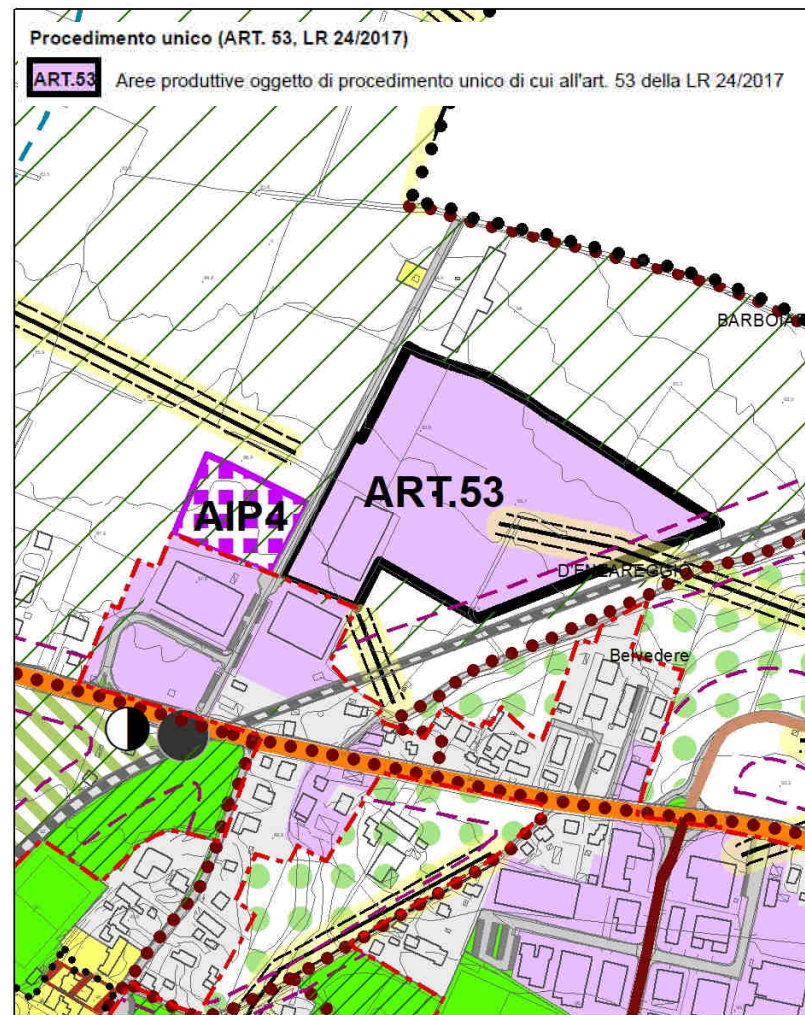
Richiedenti: **LAPI PLAST SRL**

Id. catastale: Fg 4 mapp. 14, 16, 228, 230, 232



STRALCIO TAV. P1 «Ambiti e sistemi strutturali» di **PSC VIGENTE** con individuazione delle aree oggetto di modifica – scala 1:5.000

**Variazioni:** da *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.13) (- 55.000 m<sup>2</sup>) e AIP3 Ambiti per attività produttiva di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (art 27.2) (- 8.500 m<sup>2</sup>)*, ad Aree produttive oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 (+ 63.500 m<sup>2</sup>) e integrazione delle voci di legenda di cui si riporta la dicitura. Nell'attuazione dell'AIP3 vigente è stato interrato un tratto della linea MT aerea che attraversa il lotto.



STRALCIO TAV. P1 «Ambiti e sistemi strutturali» di **PSC PROGETTO** con individuazione delle aree oggetto modifica – scala 1:5.000



# PSC – Variante 1 – Località BARCO

Richiedenti: **LAPI PLAST SRL**  
Id. catastale: Fg 4 mapp. 14, 16, 228, 230, 232



STRALCIO TAV. P2 «Carta dei Vincoli» di **PSC VIGENTE** con individuazione delle aree oggetto di modifica – scala 1:5.000



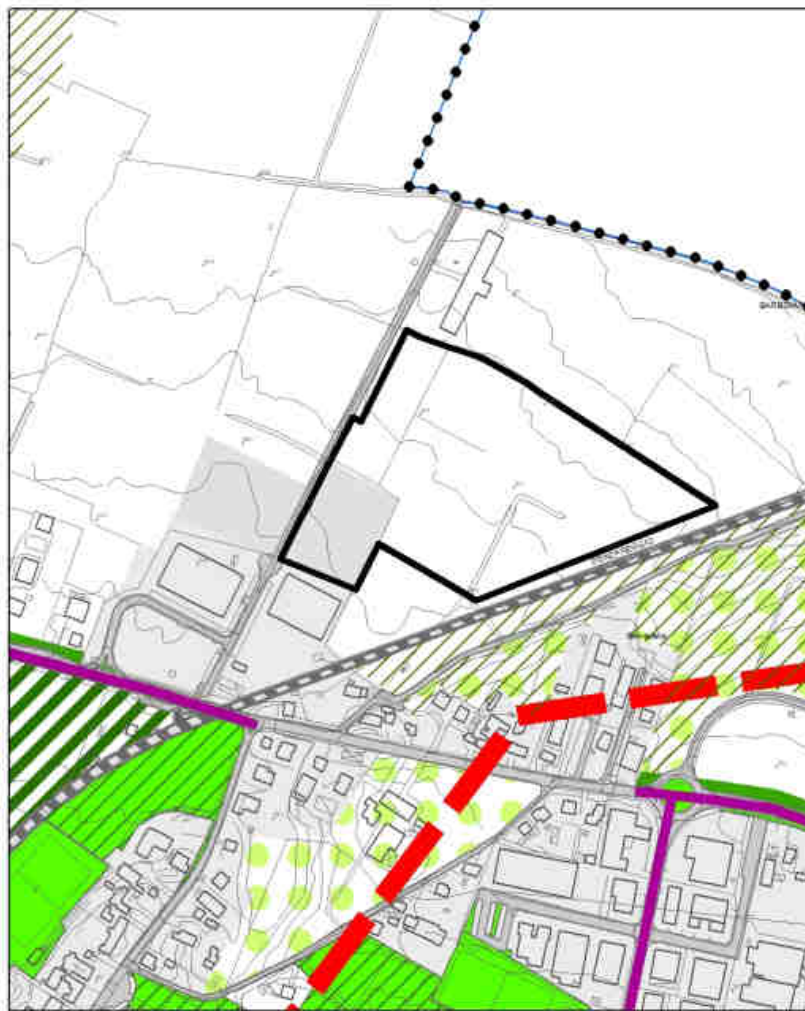
STRALCIO TAV. P2 «Carta dei Vincoli» di **PSC PROGETTO** con individuazione delle aree oggetto di modifica – scala 1:5.000



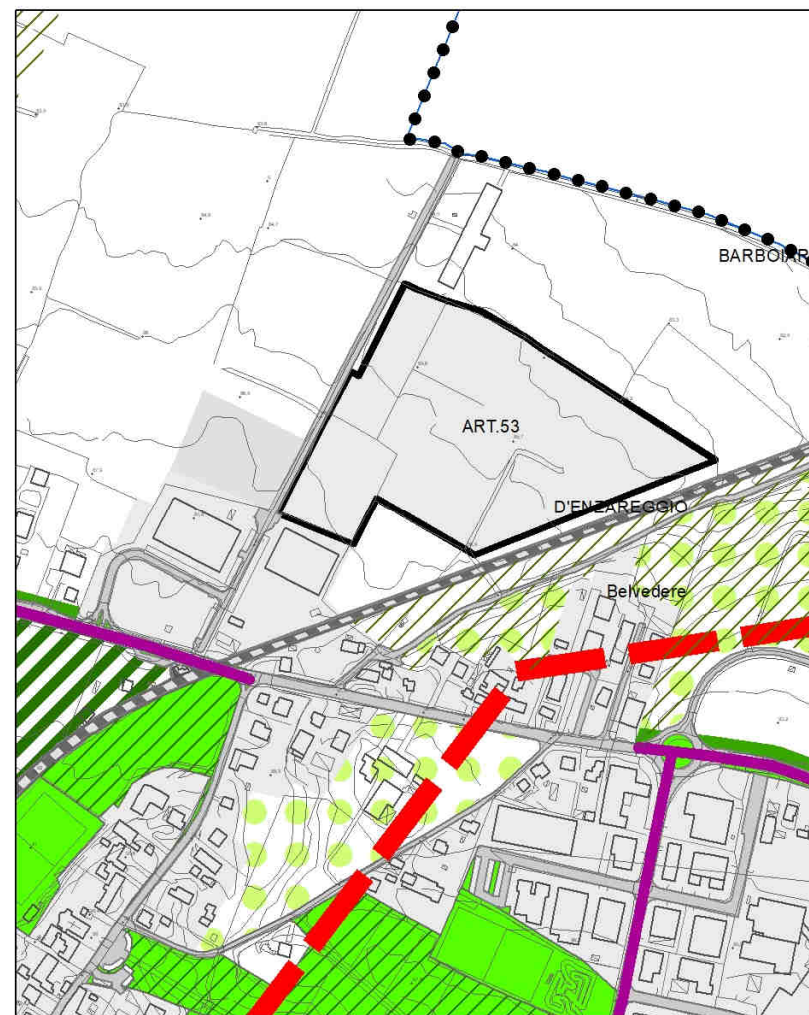
# PSC – Variante 1 – Località BARCO

Richiedenti: **LAPI PLAST SRL**

Id. catastale: Fg 4 mapp. 14, 16, 228, 230, 232



STRALCIO TAV. P3 «Rete Ecologica Comunale» di **PSC VIGENTE** con individuazione delle aree oggetto di modifica – scala 1:5.000



STRALCIO TAV. P3 «Rete Ecologica Comunale» di **PSC PROGETTO** con individuazione delle aree oggetto di modifica – scala 1:5.000

# Modifiche Cartografiche al RUE

---

Art. 4 comma 4 lettera a) e art. 53 – procedimento unico della L.R. 24/2017



## RUE – Variante 1 – Località BARCO

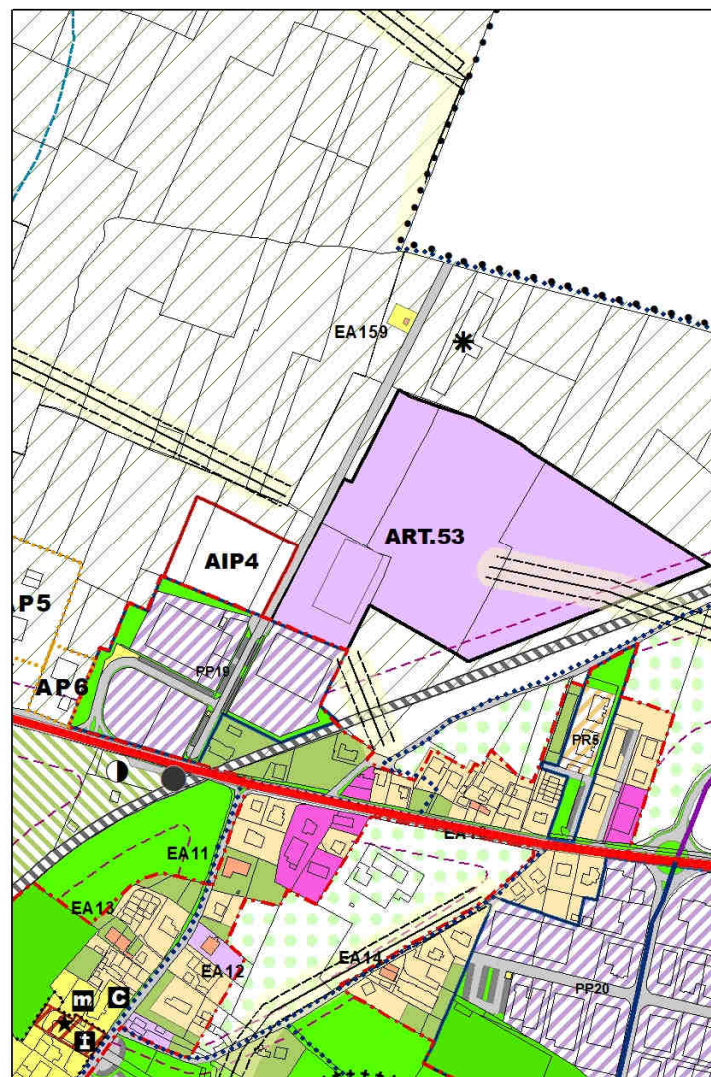
Richiedenti: **LAPI PLAST SRL**

Id. catastale: Fg 4 mapp. 14, 16, 228, 230, 232



STRALCIO TAV. P4.1 «Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale» di RUE VIGENTE con individuazione delle aree oggetto di modifica – scala 1:5.000

**Variazioni:** da *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.40.5) (- 55.000 m<sup>2</sup>)* e *AIP3 Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (art.37) (- 8.500 m<sup>2</sup>)*, ad *Ambito produttivo soggetto a procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 ST = +63.500 m<sup>2</sup>*.



STRALCIO TAV. P4.1 «Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale» RUE MODIFICATO con perimetro delle aree oggetto di procedimento unico scala 1:5.000

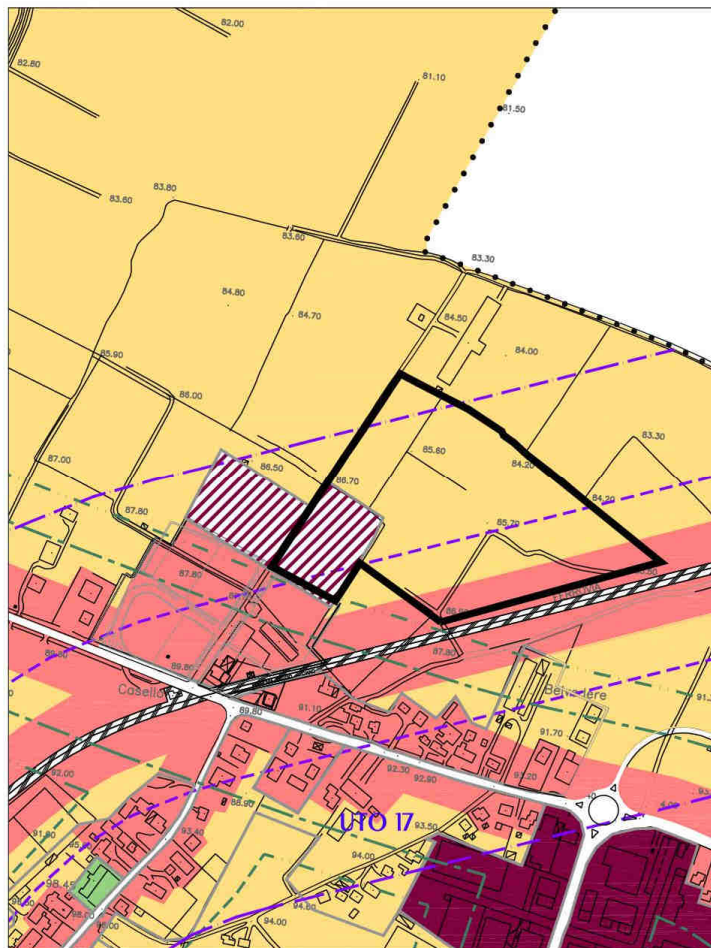
Modifiche Cartografiche al PCA



# PCA – Variante 1 – Località BARCO

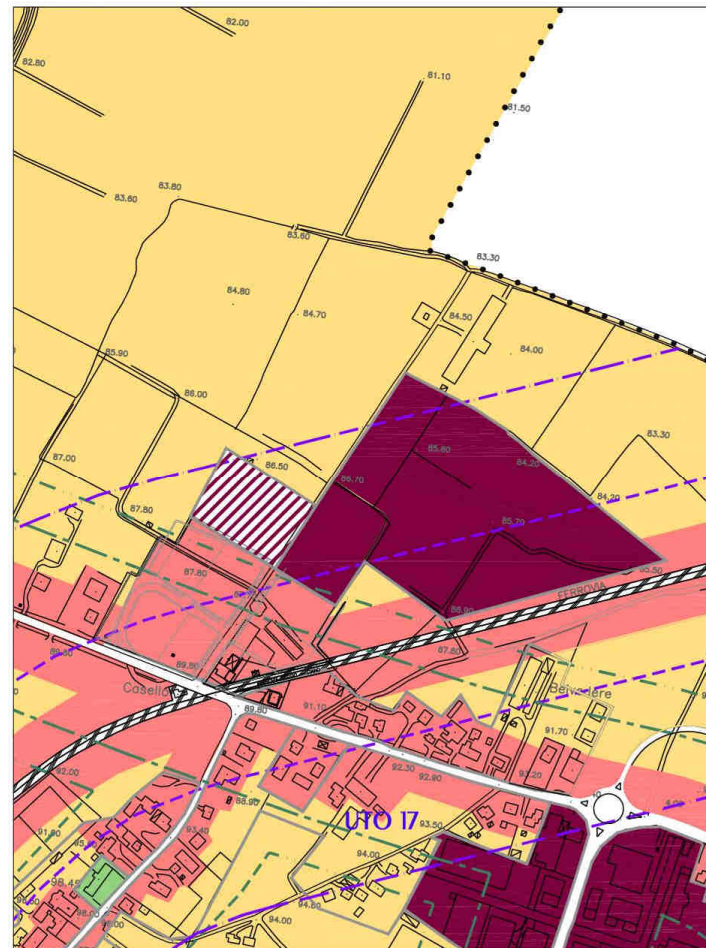
Richiedenti: **LAPI PLAST SRL**

Id. catastale: Fg 4 mapp. 14, 16, 228, 230, 232



STRALCIO TAV. 01 «Classificazione Acustica del Territorio Comunale» con individuazione delle aree oggetto di modifica – scala 1:5.000

**Variazioni:** da ambito classificato in parte in aree di classe V di progetto, in parte in aree di classe III stato di fatto ed in parte in aree di classe IV stato di fatto ad Ambito classificato in aree di classe V stato di fatto



STRALCIO TAV. 01 «Classificazione Acustica del Territorio Comunale» **MODIFICATA** scala 1:5.000



## Planimetria di Insieme

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Dipartimento:**  
 REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
 REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ABITATIVE DEL  
 TERRITORIO COMUNITARI DEL SUD

**Progetto:**  
 LAVORARE S.p.A.  
 Via Postriviera, 10/11, 41012 Bibbiano (PR)  
 Tel. 0521/211111 Fax. 0521/211112

**17**

**PROGETTO**  
 Planimetria Generale  
 Scala 1:500

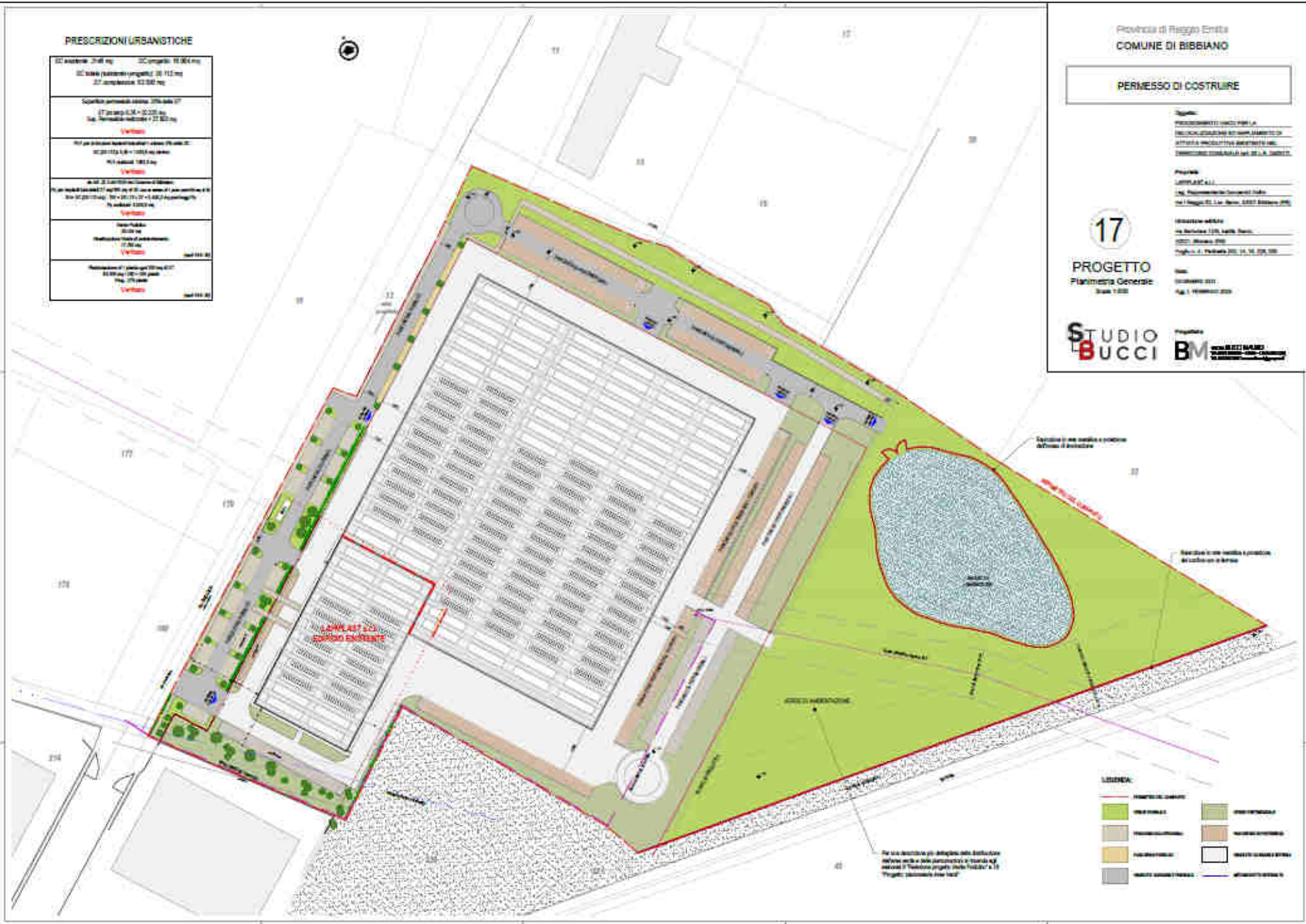
**Intervento edilizio:**  
 Via Marconi, 1/15, 41012 Bibbiano (PR)  
 C.C. 01/000000000  
 Foglio 1/1 - Particella 200, 24, 16, 226, 100

**Data:**  
 15/05/2011  
 Fog. 1 di 04/000000000

**STUDIO BUCCI** **BM**  
 Studio di Architettura e Urbanistica  
 Via Marconi, 1/15, 41012 Bibbiano (PR)

**PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

C.C. esistente: 01/000000000 C.C. progetto: 01/000000000 C.C. totale (progetto+esistente): 01/000000000 C.C. complessiva: 01/000000000	Verifica: <b>OK</b>
Spazio pubblico esistente: 200,00 mq (7,20 mq C.C. + 200,00 mq Sp. Pubblico esistente + 22,80 mq)	Verifica: <b>OK</b>
N° di posti auto autorizzati: 100 (10 mq C.C. + 200,00 mq Sp. Pubblico esistente + 22,80 mq)	Verifica: <b>OK</b>
N° di posti auto autorizzati: 100 (10 mq C.C. + 200,00 mq Sp. Pubblico esistente + 22,80 mq)	Verifica: <b>OK</b>
Area verde: 200,00 mq (10 mq C.C. + 200,00 mq Sp. Pubblico esistente + 22,80 mq)	Verifica: <b>OK</b>
Area verde: 200,00 mq (10 mq C.C. + 200,00 mq Sp. Pubblico esistente + 22,80 mq)	Verifica: <b>OK</b>
Area verde: 200,00 mq (10 mq C.C. + 200,00 mq Sp. Pubblico esistente + 22,80 mq)	Verifica: <b>OK</b>



Spazio in cui realizzare il parcheggio  
 all'interno del cantiere

Realizzare il verde pubblico e privato  
 all'interno del cantiere

**LAZARATI S.p.A.**  
**CORPO ESISTENTE**

**LEGENDA:**

	PERIMETRO CANTIERE		AREE VERDI
	AREE VERDI		AREE VERDI
	PERIMETRO CANTIERE		AREE VERDI
	PERIMETRO CANTIERE		AREE VERDI

Per una descrizione più dettagliata della destinazione  
 delle aree e delle autorizzazioni si rimanda agli  
 allegati al Tribunale proprio della "L. 1/11"  
 Progetto: "parcheggio Area Verde"