

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. 12/2017)

**Proprietà:**

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

12

VARIANTE  
al PSC

**Ubicazione edificio:**

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

**Data:**

DICEMBRE 2021

STUDIO  
BUCCI

**Progettista:**

BM  
GEOM. BUCCI MAURO  
VIA BRODOLINI 6 - 42025 - CAVRIAGO (RE)  
TEL 0522 576207 mauro.bucci@geopec.it



# **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)**

### **Gruppo di lavoro**

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

### **Il progettista**

Arch. Aldo Caiti

Novembre 2021

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



## SOMMARIO

<i>PREMESSA</i> .....	1
<i>1 – IL CONTESTO URBANO</i> .....	2
<i>2 – DESCRIZIONI DELLE VARIANTI AL PSC E AL RUE</i> .....	5
<i>3 – DIMENSIONAMENTO E QUANTIFICAZIONI</i> .....	8
<i>4 – ALLEGATI:</i> .....	8

## **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 o 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 della variante specifica ai vigenti PSC e RUE che occorre adottare per rendere conformi i due strumenti urbanistici al progetto d'intervento 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.

Detto ampliamento coinvolge i terreni contermini, al nuovo edificio e ad altro edificio produttivo esistente in un lotto contiguo sempre occupato dalla Lapi Plast. Detti terreni 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 della sede amministrativa e i capannoni industriali da adibire a ciclo produttivo della Lapi Plast srl, per una superficie complessiva di 19.653 mq, cui vanno aggiunte le superfici coperte delle pensiline di copertura dei parcheggi pertinenziali previste nel progetto (circa mq 750).

## **1 – IL CONTESTO URBANO**

L'area d'intervento è localizzata in località Belvedere - frazione di Barco del Comune di Bibbiano a confine nord - est degli insediamenti produttivi e commerciali - direzionali realizzati negli ultimi anni in seguito all'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata PP19 immediatamente a nord della strada provinciale Reggio - Montecchio n° 28 che, nel tratto che dà accesso alle aree produttive, presenta la terza corsia per la svolta a sinistra a suo tempo concordata e validata dai competenti uffici provinciali.

In detto comparto è stato realizzato ed inaugurato a fine 2021 un edificio commerciale con 1000 mq di SV e 600 mq di magazzini e servizi che è andato a occupare il lotto commerciale sul fronte strada, per il quale è stata di recente approvata la variante specifica al RUE. Sugli altri due lotti sono presenti capannoni artigianali - industriali di recente costruzione.

Di questi, quello ad ovest di via Barboiara è occupato dalla Lapi Plast srl che per lo svolgimento della sua attività, oltre agli edifici esistenti in via I° maggio a Barco, tra la tangenziale via Papa Giovanni XXIII e le zone a prevalente destinazione residenziale della frazione, utilizza in affitto altri contenitori edilizi interni al tessuto urbano consolidato che verranno lasciati liberi e riclassificati ad altri usi a conclusione del processo di delocalizzazione supportato da accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000. Sull'altro lotto insediato del PP19, ad est di via Barboiara è operativa una azienda di autotrasporti.

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 già le criticità che in quel settore il territorio urbanizzabile presenta. Peraltro nella scheda norma dell'ambito AIP3 si esplicita che l'area avente superficie territoriale di 8.500 mq e capacità edificatoria di 5.300 mq di Sc è stata recepita nel PSC in forza di convenzione attuativa per l'insediamento di attività produttive a basso impatto ambientale (ex conv 38) già prevista dal PRG ed in essere alla data di adozione dello strumento, anche se l'area risultava non ancora edificata all'approvazione del medesimo PSC.

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. Essa si realizza in direzione nord - est tra via Barboiara e la ferrovia Reggio - Cavriago - Bibbiano - San Polo - Canossa su terreni sub pianeggianti che presentano le seguenti criticità:

- Presenza di prati stabili e fossi di scolo;
- Attraversamento di linea elettrica a media tensione nel frattempo 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 correde 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.

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 individuare, quest'ultimi in sede di POC o tramite progetti d'iniziativa pubblica.

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 I° 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.

Per altro verso è indubbio che l'insediamento proposto tramite procedimento unico, su terreni per gran parte agricoli comporta una elevata edificazione di suoli produttivi ed un impatto visivo considerevole che occorrerà mitigare con opportune misure di mitigazione e compensazione ambientale anche se il contesto paesaggistico ambientale in parte è già compromesso dalla presenza sul confine nord del nuovo lotto produttivo di edifici già destinati ad allevamento intensivo di suini che hanno forte impatto visivo, sono in stato di abbandono i quali andrebbero demoliti e delocalizzati, come previsto nel RUE vigente.

## **2 – DESCRIZIONI DELLE VARIANTI AL PSC E AL RUE**

Le varianti ai piani urbanistici vigenti nel Comune (PSC e RUE) hanno origine nell'accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 07/08/1990 n° 241 e dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 a valere tra Comune di Bibbiano; Lapi Plast srl; Ecologia Soluzione Ambiente spa; Greenlife srl; a cui contenuti di dettaglio si rimanda, con il quale per quanto interessa in

questa sede:

- Lapi Plast srl si impegna a delocalizzare sulle aree produttive dell'ex convenzione 38 del PRG, ora ambito AIP3 del PSC e RUE che hanno recepito tale zona produttiva, la propria sede e gli stabilimenti produttivi esistenti in più fabbricati ubicati in via I° Maggio nel centro di Barco;
- Si impegna inoltre a sistemare la pista ciclopedonale lungo via Barboiara per connettere il nuovo stabilimento alla mobilità dolce della frazione oltre che ad asfaltare un ulteriore tratto di via Barboiara in direzione nord ora sterrata.
- Il Comune, per ragioni di interesse pubblico e di miglioramento delle condizioni urbanistiche ed ambientali degli insediamenti esistenti nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale della frazione, si impegna ad attivare nelle forme di legge i percorsi procedurali funzionali, una volta verificata la sussistenza dei prodromici presupposti urbanistici, territoriali e ambientali, alla approvazione di variante agli strumenti urbanistici per consentire la detta delocalizzazione.

Nel frattempo è entrata in vigore la legge regionale 24/2017 e nell'ambito AIP3 è stato rilasciato il permesso di costruire n° 27 del 08/05/2018 e contestualmente si è attivato, su richiesta di Lapi Plast srl, il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per lo sviluppo di un consistente ampliamento delle aree produttive del vigente PSC onde dar corso, attraverso stralci funzionali, al trasferimento e al potenziamento della sede amministrativa e dei fabbricati operativi della Lapi Plast srl, azienda leader nella lavorazione dei materiali plastici tramite l'utilizzo della tecnica della termoformatura sottovuoto in forte sviluppo. Per sostenere lo sviluppo dell'azienda secondo il piano industriale allegato al progetto trasmesso al comune è necessario costruire nuovi uffici e capannoni per la produzione ed il magazzinaggio con superficie complessiva di circa 21.000 mq e coperta di circa 20.000 Mq come da progetto, redatto dallo studio tecnico del Geom. Bucci Mauro, la cui tavola d'insieme di assetto urbanistico viene allegata in calce alla presente relazione.

L'intervento è oggetto di progetto unitario che, ipotizzato in origine in due stralci funzionali potrà essere realizzato anche in un unico stralcio dal momento che l'assetto urbanistico d'insieme prevede, oltre alle superfici fondiarie nelle quali si localizzano gli edifici, le aree cortilive, i parcheggi pertinenziali in parte coperti da pensiline, le aree pubbliche e di uso pubblico (parcheggi pubblici in fregio a via Barboiara e verde pubblico di ambientazione e mitigazione degli impatti), l'impianto del verde alberato e cespugliato, relativi all'intera area interessata dal nuovo insediamento.

L'intervento in progetto comporta le variazioni al PSC e al RUE evidenziate e quantificate nelle allegate schede di variante su basi CTR in scala 1:5.000 e la modifica della scheda - norma dell'ambito AIP3 secondo i contenuti di dettaglio riportati nell'allegata scheda dell'ambito nella quale vengono evidenziate con cancellature ed integrazioni del testo con caratteri rossi le modifiche apportate dalla variante urbanistica.

Per effetto della variante:

- A) Nella tav. P1 di PSC in scala 1:5.000 a titolo "ambiti e sistemi strutturali" viene ampliato il perimetro dell'ambito AIP3 che, in base alle quantificazioni computerizzate su base CTR passa da 8.500 mq a 63.500 mq (+ 55.000 pari a + 647%) con superficie fondiaria massima di 40913 mq e 17.767 Mq da riservare obbligatoriamente a verde pubblico e di compensazione ambientale e a parcheggi pubblici esterni alla recinzione. Conseguentemente 55.000 mq di aree vengono riclassificate da "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (art. 13 delle norme di PSC e art. 40.5 delle norme di RUE) ad "ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (art. 27.2 e scheda norma di PSC, art. 37 delle norme di RUE);
- B) Nella tav. P4.1 di RUE in scala 1:5.000 a titolo "pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale si apportano le stesse modifiche di perimetro e di classificazione degli ambiti descritte al punto precedente e con le medesime quantità.
- C) 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 le aree produttive libere del PSC passano da 64.649 mq a 64.649 + 55.000 mq = 119.649 mq (+85,0%).
- D) 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.
- E) 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 (20.652 mq = + 1,39%), il cui regime d'uso (pubblico o d'uso pubblico sarà stabilito in sede di convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando che è volontà dell'Amministrazione Comunale di lasciare la manutenzione al privato.

F) Vengono inoltre modificate le tavole di PSC: P2 carta dei vincoli; P3 rete ecologica comunale; tutte in scala 1:10.000 nelle quali si evidenziano le aree urbanizzabili della variante;

G) Si modifica la scheda norma dell'ambito AIP3.

### **3 – DIMENSIONAMENTO E QUANTIFICAZIONI**

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		21.000	0.33% ST 0.51% Sf
Superficie coperta massima		21.000	0.51% Sf
Hmax edifici in progetto	9.50 m		

### **4 – ALLEGATI:**

- SCHEDE DI VARIANTE DI PSC E RUE CON STRALCI DI VARIANTE;
- SCHEDE NORMA DELL'AMBITO AIP3 modificata;
- PLANIMETRIA D'INSIEME DELL'INTERVENTO;

<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIP3</b>
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

**BELVEDERE – AMBITO “AIP3 – EX CONV 38**

**ORTOFOTO**



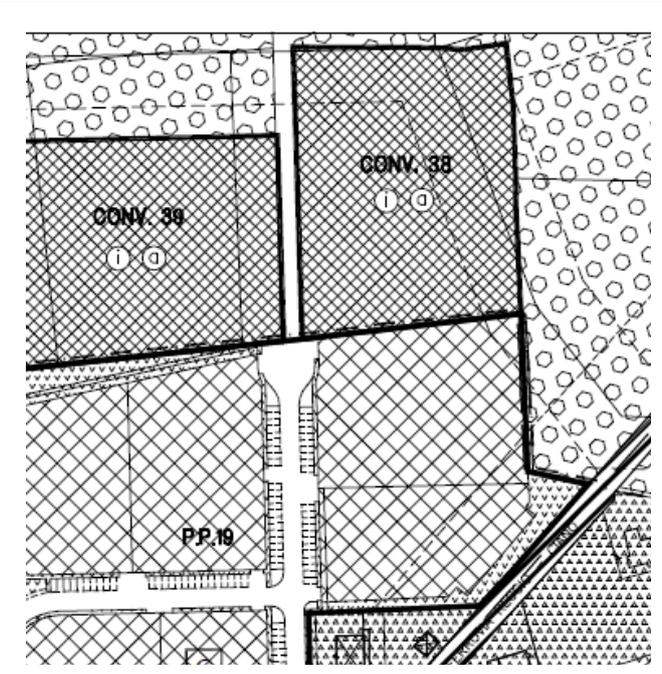
**ESTRATTO PSC**

(riduzione dalla scala 1:10.000)



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

**ESTRATTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE**



**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Comune di **Bibbiano** - Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE D'AMBITO**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

**AIP3**

<b>AIP3 EX CONV. 38</b>	AMBITO PRODUTTIVO DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	
<b>Localizzazione</b>	BELVEDERE - settore nord - orientale	
<b>1) QUADRO CONOSCITIVO</b>		
<b>a) Dati metrici e caratteri morfologici e funzionali</b>		
Superficie territoriale	ST = circa <del>8.500</del> <b>63.500</b> mq .	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito <b>in parte</b> ineditato adiacente al territorio urbanizzato produttivo (ex CONV.38), nel quale vengono previste funzioni produttive a basso impatto ambientale. L'ambito <b>prevede l'incremento di conferma con la stessa</b> potenzialità edificatoria <b>rispetto alla</b> , una previsione del PRG previgente <b>che di recente è stata oggetto di PDC. non attuata concluso nel 2021</b> con la realizzazione dell'edificio della Lapi Plast .	
<b>b) Caratteristiche geologico - sismiche</b>		
Inquadramento cartografico	L'ambito ricade nel settore nord-occidentale dell'elemento N° 200114. I vertici delle <b>Le</b> coordinate Gauss-Boaga riferiti agli spigoli del <b>centro del</b> comparto in oggetto , sono: <del>1618851 ÷ 4950299; 1618978 ÷ 4950529; 1619124 ÷ 4950457; 1619035 ÷ 4950265; 1618950 ÷ 4950314; 1618927 ÷ 4950268.</del>	
Topografia	Ambito di pianura medio-alta, con quota media di <del>848</del> <b>847</b> , m.s.l.m, pendenza dello 0,7% verso nord-est.	
Litologia superficiale	Il primo metro circa dal piano campagna è costituito da argilla limosa.	
Geomorfologia	Area con pendenza dello 0,7% verso nord-est, compresa in parte all'interno di zone con depositi sabbiosi (dossi fluviali o sabbie di canale) a potenziale liquefazione (Art. 75 NTA, PTCP - Tav A21 di PSC).	
Idrogeologia	Falda con direttrici di moto dei flussi idrici sotterranei orientati sud ovest – nord est Profondità livello freatico: -20 m da p.c.	
Vulnerabilità all'inquinamento	Acquifero principale protetto, acquifero freatico protetto.	
Successione litotecnica locale	Da 0 a <del>-1,0</del> <b>-2,8</b> m argilla-limosa a grado di <del>consistenza medio-basso</del> <b>sovracosolidazione generalmente elevato</b> , da <del>-1,02,0</del> <b>-4,02,8</b> m <b>corpo ghiaioso e ghiaioso sabbioso</b> <del>ghiaie in matrice argillosa, da -4,0 a -10,0 m ghiaia sabbia ad elevato grado di addensamento e consistenza meccanica medio-alto, da -10,0 a -14,0 m argilla compatta.</del>	
Criticità idrauliche Drenaggio acque superficiali	Area con deflusso regolare nel sistema fognario esistente, vista la sua collocazione morfologica e topografica non si presentano problemi di esondazione.	
Soluzioni fondali utilizzabili	Possibile adozione di fondazioni di tipo diretto con profondità del piano di posa corrispondente a:  D= -1,2 ÷ -1,4 m p.c Carico sul terreno, in termini di tensioni ammissibili, non superiore a: qa= 1,4 ÷ 1,5 kgf/cmq.	
Classificazione sismica	Zona	PGA (D.A.L. 112/2007 <b>e smi</b> )
	3	0.156
Effetti attesi	Area suscettibile di instabilità in cui gli effetti attesi sono: di amplificazioni per caratteristiche litostratigrafiche e potenziale liquefazione.	
Livelli di approfondimento	Approfondimenti di III° livello, come da allegato A3 DAL RER 2193/2015, per valutazione di suscettività alla liquefazione.	

**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE**Comune di **Bibbiano** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO****AIP3**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

Caratterizzazione sismica Microzonazione	<p>Risultati da prove: HVSR23 (cfr. Tav 1.2)  <math>V_{s30} = 212 \pm 32</math> m/sec  Intervallo di frequenza di risonanza (fr): <math>14,30 \div 26,55</math> Hz (picco fondamentale a <math>18,97 \pm 24,06</math> Hz con altezza 2,5) e <math>54,0 \div 64,00</math> Hz (con altezza 2,2)  Categoria del suolo di fondazione: C.  Bedrock: 200 m p.c. con risonanza a 0,6 Hz  F.A. PGA = 1,5  F.A. SI <math>0,1 \text{ s} &lt; T &lt; 0,5 \text{ s} = 1,8</math>  F.A. SI <math>0,5 \text{ s} &lt; T &lt; 1,0 \text{ s} = 2,3 \div 2,5</math></p> <p>Si rimanda alla relazione geologica per la caratterizzazione dell'area in ampliamento</p>
Suscettività alla liquefazione	Potenziale liquefazione <del>Le indagini hanno evidenziato l'assenza di rischio di liquefazione</del>
<b>2) OBIETTIVI SOCIALI</b>	
Realizzazione di edilizia produttiva che risponda prioritariamente alle necessità di ampliamento e consolidamento del tessuto produttivo attualmente insediato nel territorio comunale, ed in particolare nella frazione di Belvedere, allo scopo di favorire lo sviluppo occupazionale nel settore secondario locale e l'implementazione delle dotazioni ecologiche e territoriali presenti nello stato di fatto, <b>con contestuale miglioramento della qualità urbana per delocalizzazione di usi contrastanti con l'uso prevalentemente residenziale dell'abitato di Barco.</b>	
<b>3) DIRETTIVE</b>	
L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario per la realizzazione di edifici produttivi destinati all'ampliamento ed alla eventuale delocalizzazione delle attività insediate nel territorio comunale. La progettazione del comparto dovrà perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale e dovrà essere prevista la messa a dimora di cortine alberate a mitigazione degli impatti visivi verso il territorio rurale. 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>	
SC	SC totale max definita = mq <del>5.300</del> <b>20.500</b>
Spazi permeabili minimi	<del>40</del> <b>35</b> % della ST
Sf max	<b>41.000</b> mq (64.56% ST)
Hmax	<b>9.5</b> m
Modalità di attuazione	Intervento diretto supportato da convenzione attuativa <del>previo inserimento nel POC</del> <b>nell'ambito di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017</b>
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	<del>Progetto intervento</del> <b>Progetto intervento unitario eventualmente articolato per stralci funzionali</b>
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi <del>commerciali - direzionali</del> <b>produttivi, uffici aziendali ed compresi eventuale alloggio eventuali alloggi di custodia, come da procedimento unico art.53 LR 24/2017 per la delocalizzazione degli stabilimenti della Lapi Plast srl.</b>
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale di connessione con le aree verdi <del>e dei parcheggi pubblici</del> <b>ed il sistema delle aree pubbliche e dei servizi della persona. In particolare va garantito l'attraversamento in sicurezza della SP 28 se non già realizzato o già previsto tra le opere di altri interventi differenti dall'AIP3.</b></li> <li>▪ <b>Parcheggi pubblici = 5% Sf (mq 2050 comprese nel calcolo le aree di accesso e manovra.</b></li> <li>▪ <b>Parcheggi di pertinenza vedi legge Tognoli.</b></li> <li>▪ <b>Cessione al Comune di una parte delle aree a destinazione d'uso pubblica del comparto, da definire in sede di POC via definitiva in sede di convenzione attuativa.</b></li> </ul>

**PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE**Comune di **Bibbiano** - Provincia di Reggio Emilia**SCHEDE D'AMBITO****AIP3**

AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE

- Realizzazione della pipa di ritorno su area finitima al comparto
- 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.
- 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 ai pareri ARPA e AUSL.
- Adozione dei sistemi più idonei per la laminazione delle piogge critiche da concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali, delle Bonifiche, dell'ARPA, dell'AUSL, di Iren, nel rispetto del criterio di invarianza idraulica.
- Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del **3540%** della ST) da sistemare a verde alberato profondo **da riservare a zona per compensazioni ambientali e a verde privato interno alla superficie fondiaria.**
- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale, tramite piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, lungo il perimetro del comparto che si affaccia sulle aree agricole.
- 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..
- Piantumazione di 1 pianta ogni 250 MQ di ST e arbusti nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.
- Rispettare i contenuti, gli impegni e gli obblighi tutti sanciti nell'Accordo stipulato ai sensi dell'articolo ~~48 della Lg.Rg.20/2000~~ **38 della L.R. 24/2017** con l'Amministrazione Comunale

~~Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC~~~~Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.~~**5) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA**

Zone di tutela della potenzialità archeologica

Zona B

Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche

La parte di ambito in cui si prevedono interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo è sottoposta ad indagini archeologiche preventive (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale), secondo le modalità da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.

<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIP3</b>
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

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

<b>PRESENZA DI TUTELE E VINCOLI SOVRAORDINATI</b>	<b>INTERFERENZA CON ELEMENTI ECO SENSIBILI</b>
3° livello d'approfondimento sismico Settore A di ricarica diretta delle falde Vicinanza con linea elettrica aerea MT	Nessuno
<b>SISTEMA ANTROPICO</b>	
<u>Linee tecnologiche:</u> Ambito di nuovo insediamento contiguo al territorio urbanizzato produttivo della località Belvedere con completa presenza di tutti i sistemi a rete a cui andranno interconnessi i futuri tratti. Il confine est è interessato dalla presenza di un linea aerea MT. Nella porzione est del comparto, a notevole distanza dagli edifici (oltre 30 metri), è presente il pilone terminale della linea MT aerea oggetto di deviazione con interramento nel 2019.	
<u>Viabilità:</u> Ambito periurbano ineditato di limitate dimensioni posto alle spalle del tessuto edificato attestato lungo la Strada Provinciale n. 28, direttamente connessa con la viabilità principale. Vicinanza delle fermate di TPL su gomma e su ferrovia.	

**DESCRITTORI / IMPATTI**

Cod	Impatti Associati all'azione (descrittori)	
<b>SU</b>	Suoli impermeabilizzati	%: <del>60</del> 65
	Suolo Agricolo	- <del>8500</del> 63.500 mq
<b>MT</b>	Distanza rete ciclopedonale	mt: <500
	Distanza fermata di TPL	mt: 0
<b>AQ</b>	Acqua prelevata	mc/anno: non determinabile
	Acqua scaricata nera	mc/g: non determinabile
<b>EN</b>	Consumo energia elettrica complessivo 1168 kWh/ab per il residenziale 407.758 kW/ha per il comparto produttivo 10526 kWh/addetto per il comparto terziario	kWh/anno: 407758* 4,050,85 ha = 346594 1'651'420 (fonte PER)
	Consumo energia termica	kWh/mqmc anno: 22.8 (tab A1 DGR 1366-151). Zona climatica E (2617 GG) con SV 0.7
<b>IN</b>	Biopotenzialità BTC	Variazione %: <del>-8</del> 17
<b>MR</b>	Produzione Rifiuti Urbani Complessivo	t/anno: non determinabile
	Raccolta Differenziata	%: 61 (OPR)
<b>EM</b>	Emissioni NOx comparto	kg/anno: 80194683 (fonte PTQA)
	Emissioni PM10 comparto	kg/anno: 1215.525.5 (fonte PTQA)
	Emissioni CO2 comparto	t/anno: 2485.9521.7 (fattore di conversione PAES)
	Linea elettrica	nessuno
	Classe acustica	Classe acustica: 5
	Salto di classe acustica aree contermini	Differenza: 2

<b>PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE</b>	
Comune di <b>Bibbiano</b> - Provincia di Reggio Emilia	
<b>SCHEDE D'AMBITO</b>	<b>AIP3</b>
AMBITI PRODUTTIVI DI INTEGRAZIONE DELL'ESISTENTE	

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

L'area in esame dal punto geologico, geotecnico e idrogeologico non presenta particolari problemi.  
 Le perimetrazioni della mappa del rischio potenziale alluvioni (PGRA) evidenziano uno scenario a rischio medio R2, in quanto l'ambito è collocato in aree a pericolosità P2 per il reticolo secondario di pianura. La quota piano terra dovrà essere 10 cm superiore al ciglio della fossa di Barco come da indicazioni del Consorzio di Bonifica.  
 Dal punto di vista sismico essendo all'interno di zone con depositi sabbiosi necessita di un approfondimento di III° livello, come da allegato A3 DAL RER 112/2007 e DAL RER 2193/2015, per valutazione di suscettività alla liquefazione.  
 Per quanto riguarda i fattori di amplificazione FAPGA ed FAIS si rende necessario eseguire un'analisi numerica monodimensionale 1D partendo dagli accelerogrammi di riferimento del comune (normalizzati) forniti dalla RER.

### 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 superfici impermeabilizzate Ambito inserito nelle aree a pericolosità P2 (PGRA) Sovrapposizione con aree sensibili all'inquinamento idrico Criticità puntuali alla rete fognaria esistente	<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 e vasche di prima pioggia.</li> <li>- Se compatibile con la produzione puntare al riutilizzo delle acque di lavorazione.</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 anche in relazione alle presenti criticità puntuali della rete fognaria esistente, (il progetto prevede aree depresse normalmente asciutte nel verde di ambientazione, per la laminazione delle piogge critiche e dimensionate secondo indicazioni dell'Ente di bonifica).</li> <li>- Attenersi alle indicazioni normative indicate nel PGRA. (il progetto prevede quote piazzali e piani terra ad oltre 30 cm dalla quota stradale e comunque oltre 10 cm dal ciglio dei canali limitrofi come indicato dall'Ente di Bonifica per la zona circostante)</li> <li>- seguire le indicazioni dell'allegato 9 del PTCP</li> </ul>
Sistema ecologico e paesaggistico	Nessun impatto su sistemi ecologici sensibili Diminuzione dell'indice di biopotenzialità Zona B di tutela archeologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per avere il pareggio dell'indice di biopotenzialità è necessario destinare almeno il 50% di ST a verde;</li> <li>- Utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con un migliore indice di biopotenzialità;</li> <li>- La sistemazione a verde dovrà puntare il più possibile alla schermatura del fabbricato sui fronti verso la campagna con utilizzo di piantumazioni alberate e cespugli di specie autoctona in modo tale da ricreare un aspetto il più possibile naturale e similare alle fasce boscate ripariali ad alta valenza ecologica in compensazione del decremento di biopotenzialità.</li> <li>- Indagini archeologiche preventive da concordare con la soprintendenza</li> </ul>
Sistema agricolo	Sottrazione di SAU in ambito periurbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compensazione con sistemazione a verde ad alta valenza ecologica e naturale, tendente a ricreare un ambiente caratterizzante l'agroecosistema tipico di questo territorio.</li> </ul>
Sistema antropico	Incremento di traffico indotto anche di mezzi pesanti Incremento dei consumi energetici Nuove emissioni di sostanze volatili per termoformatura materie plastiche Interferenza parziale con linea aerea MT collocata nel settore est del comparto	<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, (la relazione allegata al progetto ha dimostrato il rispetto dei limiti).</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 (il progetto prevede 334 kW di picco installati);</li> <li>- In fase esecutiva chiedere la DPA all'ente gestore, in via preliminare la DPA massima è di 41 metri. La linea aerea MT è stata deviata con interrimento e non sono interessate le aree preposte all'edificazione.</li> <li>- L'attività è soggetta ad AUA come per gli stabilimenti esistenti già operativi e autorizzati.</li> </ul>

# Varianti 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 degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

**Variazioni:** da *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.13) (- 55.000 m<sup>2</sup>)* a *AIP3 Ambiti per attività produttiva di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (art 27.2) (+ 55.000 m<sup>2</sup>)*, ad integrazione del vigente AIP3 con ST = 8500 mq a formare un unico ambito con **ST = 63.500 m<sup>2</sup>** - **MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DI PSC AMBITO AIP3.**

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 degli elementi oggetto di richiesta di variante – 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 degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

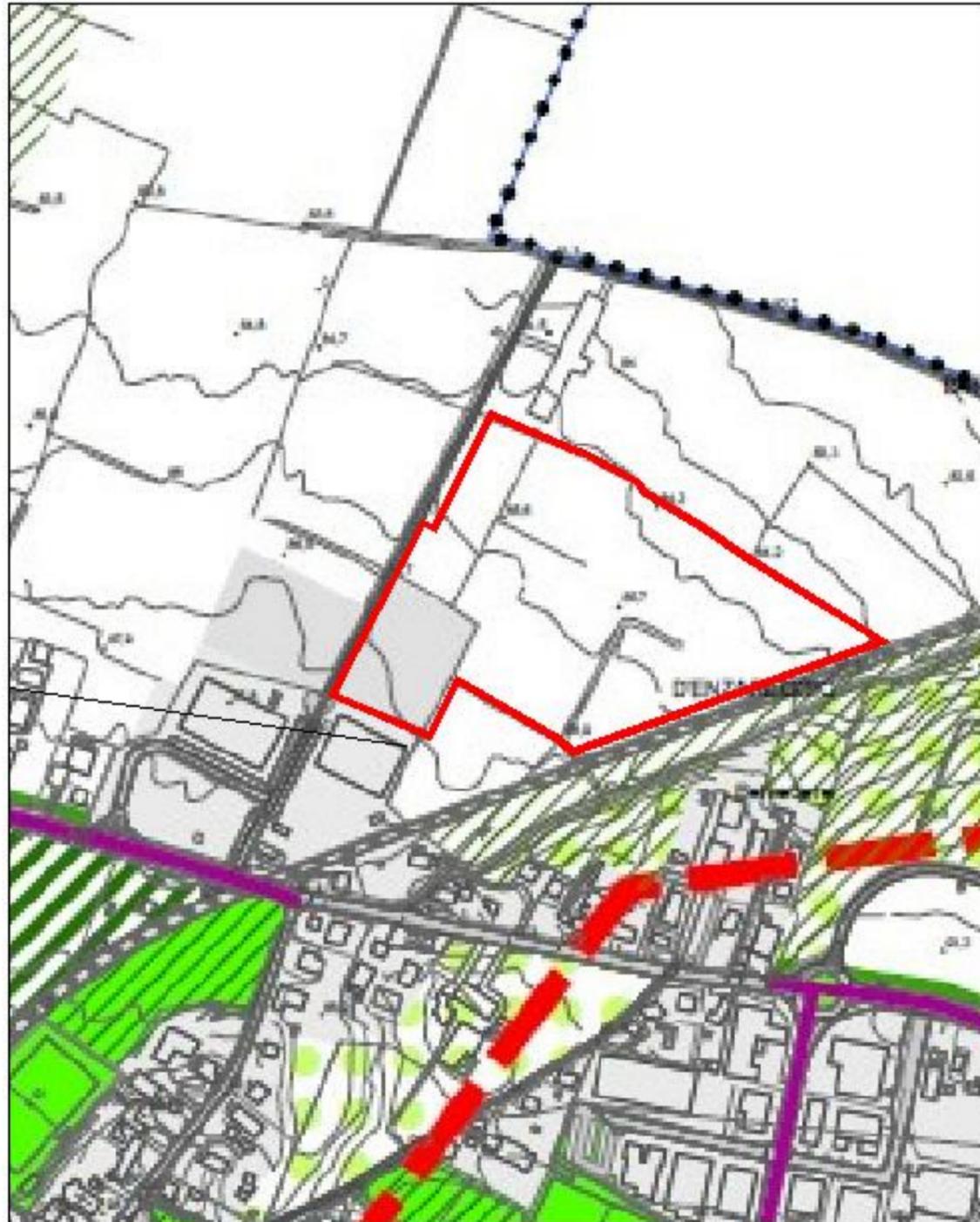


STRALCIO TAV. P2 «Carta dei Vincoli» di **PSC PROGETTO** con individuazione degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

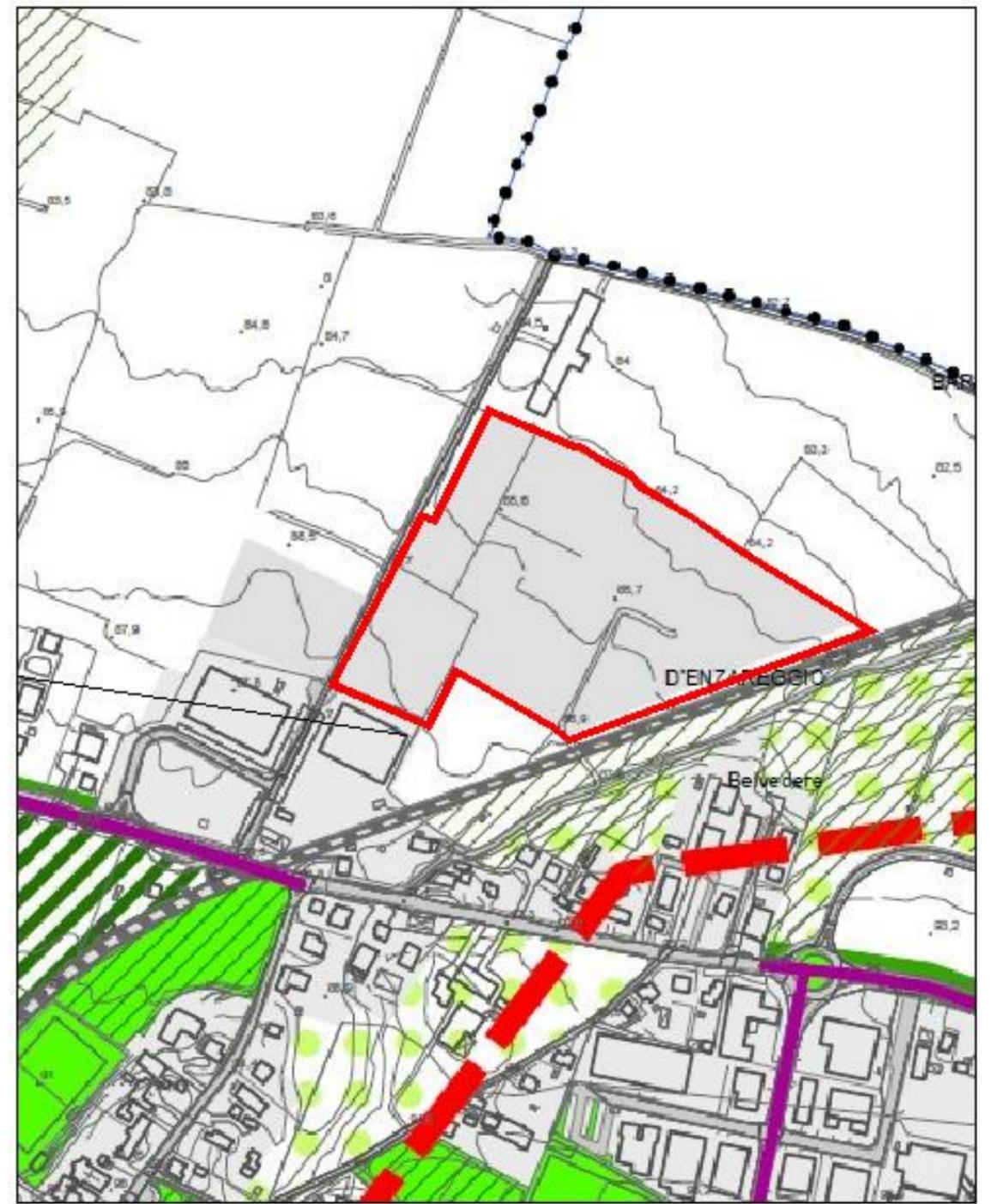
# PSC – Variante 1 – Località BARCO

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 degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000



STRALCIO TAV. P3 «Rete Ecologica Comunale» di **PSC PROGETTO** con individuazione degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

# Varianti al RUE

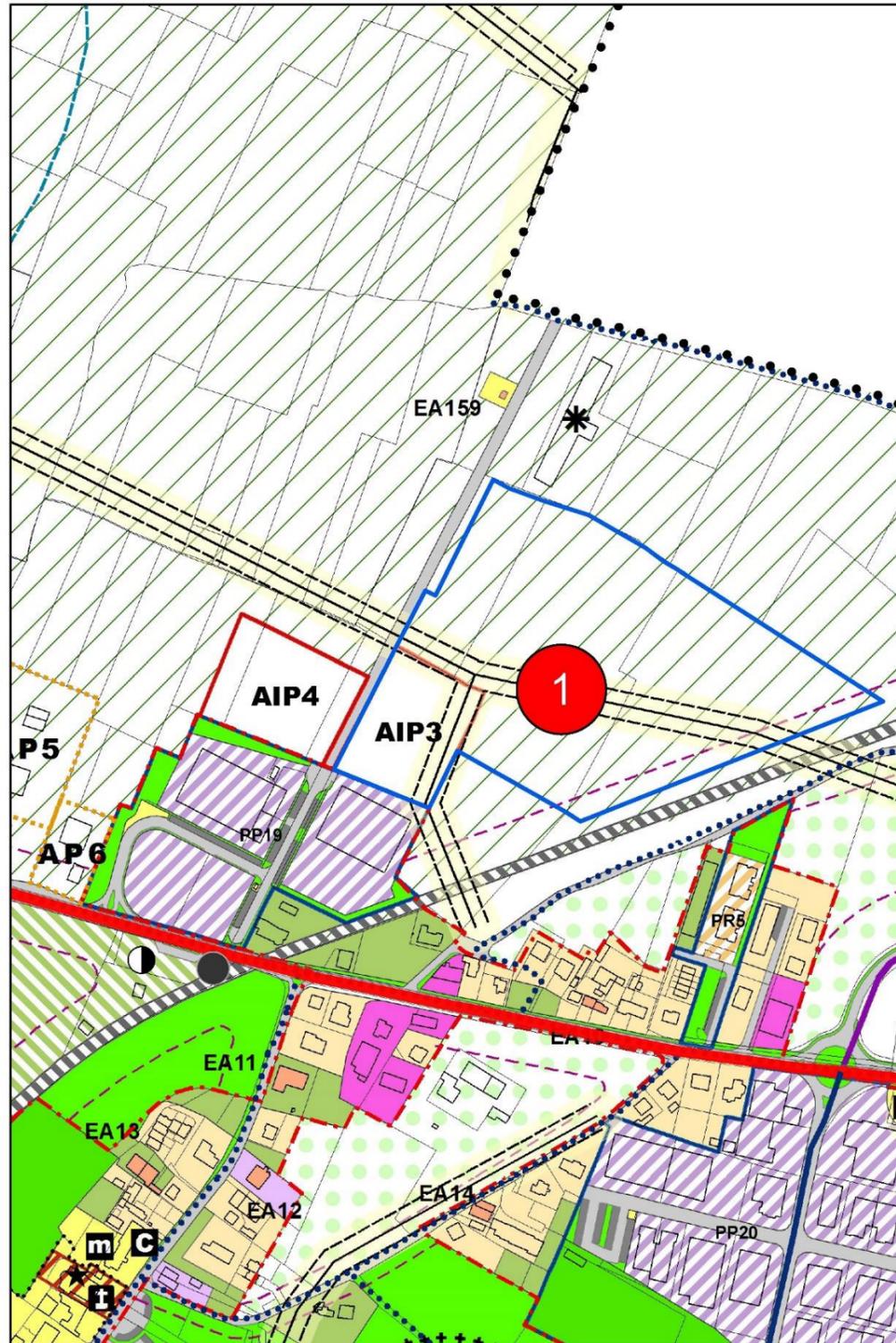
---

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 degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

**Variazioni:** da *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.40.5) (- 55.000 m<sup>2</sup>)* a *AIP3 Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (art.37) (+ 55.000 m<sup>2</sup>)*, ad integrazione del vigente AIP3 con ST = 8500 mq a formare un unico ambito con **ST = 63.500 m<sup>2</sup>**.



STRALCIO TAV. P4.1 «Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale» **RUE MODIFICATO** con **PROPOSTA DI VARIANTE** scala 1:5.000