

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 214 DEL 08/11/2023**

**OGGETTO**

POC STRALCIO CON VALENZA DI PUA PER L'AMBITO "AIR5 - SUBCOMPARTO A" DEL COMUNE DI BIBBIANO, ADOTTATO CON DELIBERA DI CC N. 64 DEL 29/12/2021. ESAME AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 35 LR 20/2000, DELL'ART. 5 LR 19/2008 E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 5 LR 20/2000 E ART. 15 DEL D.LGS. 152/2006

## IL PRESIDENTE

PREMESSO che:

- il Comune di Bibbiano ha inviato alla Provincia gli atti che compongono il Piano Operativo Comunale (POC) stralcio con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito "AIR5 – subcomparto A", adottati ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 20/2000 con delibera di CC n. 64 del 29/12/2021", atti pervenuti a questa Provincia in data 25/01/2022, prot. n. 1914; ed integrati il 18/05/2023 prot. 17818, il 29/05/2023 prot. 18918 e il 02/10/2023 prot. 33548;
- la legge urbanistica regionale LR 24/2017, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, consente l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente entro il termine di quattro anni dalla sua entrata di vigore;
- la circolare regionale del 14/03/2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale LR n. 24/2017" chiarisce che tra le varianti specifiche sopra menzionate rientrano anche i "POC stralcio" relativi a singole opere pubbliche o insediamenti privati previsti dal PSC;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'Arch. Maria Giuseppina Vetrone, che ha predisposto l'istruttoria dello strumento urbanistico in esame;

PREMESSO inoltre che:

- il Comune di Bibbiano è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) e di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con delibera di C.C. n. 59 del 17/12/2015;
- con delibera di Giunta Comunale n° 63 del 23/06/2021 il Comune di Bibbiano ha pubblicato, in osservanza degli art. 3 e 4 della medesima legge regionale 24/2017 l'avviso pubblico per raccogliere le manifestazioni d'interesse dei soggetti interessati a realizzare, prima dell'approvazione del PUG, una parte degli ambiti di trasformazione dell'esistente in conformità alle previsioni del vigente PSC;
- in data 29/07/2021 Immobiliare Venturi srl ha presentato manifestazione d'interesse relativa all'ambito di integrazione residenziale soggetto a PUA "AIR 5" subcomparto A";
- la proposta di attuazione dell'ambito ottempera a quanto previsto dall'atto di Accordo n. 1754 del 14/02/2011 stipulato tra Comune di Bibbiano e la società Immobiliare Venturi srl, successivamente modificato ed integrato, che ha potuto avere conclusione solo nel 2021 consentendo l'alienazione in permuta dell'ex magazzino comunale, non più utilizzato da circa 10 anni, alla medesima Immobiliare Venturi srl;
- la proposta presentata è corredata da tutti i documenti amministrativi e tecnici richiesti nell'avviso pubblico, ivi compreso l'atto di assenso e di condivisione del progetto di PUA da parte della proprietà del subcomparto "B" compresa nell'ambito AIR 5 che non ha aderito alla manifestazione d'interesse in quanto non intende realizzare urbanizzazioni ed edifici nella parte di ambito di sua proprietà;
- il Comune di Bibbiano, con Delibera di C.C. n. 64 del 29/12/2021 ha adottato il presente Piano Operativo Comunale (POC) stralcio con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito AIR5, contenente sia gli elaborati di POC che quelli del PUA, e l'ha inviato alla Provincia unitamente agli elaborati per attivare

la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dello strumento urbanistico;

- il Comune di Bibbiano, con nota acquisita agli atti al prot. 34015 del 05/10/2023, ha comunicato che, durante il periodo di pubblicazione e deposito degli elaborati adottati con avviso sul BURERT n. 23 del 02/02/2022 e successivamente degli elaborati integrati con avviso sul BURERT n. 130 del 24/05/2023 non sono pervenute osservazioni;
- la trasmissione del materiale necessario ai fini della Valutazione Ambientale si è completata il 11/10/2023 con l'invio dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale;

CONSTATATO che:

- il POC stralcio con valore di PUA per l'ambito residenziale denominato AIR5 interessa l'area, posta a sud del centro di Bibbiano, ad oggi occupata dall'ex magazzino comunale e relative pertinenze; la superficie territoriale dell'intero ambito è pari a 10.300 mq; l'area è inserita nel tessuto edificato esistente, a sud è presente un esteso insediamento produttivo;
- negli strumenti urbanistici vigenti l'area risulta classificata nel PSC come zona denominata "AIR - Ambiti di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a PUA" (art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione) e nel RUE come zona denominata "AIR - Ambiti di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a PUA – AIR5" (art. 34 delle relative Norme Edilizie ed Urbanistiche);
- gli interventi in progetto riguardano solo una parte dell'ambito AIR5 denominata sub comparto A e interessano una superficie territoriale pari a circa 7.000 mq; si prevede la demolizione del fabbricato esistente (ex magazzino comunale), in disuso da circa 10 anni ed attualmente in stato di semiabbandono, al fine di realizzare sette lotti residenziali a tipologia di casa singola o abbinata, con 4.532 mq di superficie fondiaria, 2.290 mq di superficie complessiva e potenzialità edificatoria di 20 alloggi;
- si prevede la realizzazione di 21 posti auto pubblici e la cessione di circa 769 mq di verde pubblico e di circa 184 mq di verde nelle aiuole stradali;

EVIDENZIATO inoltre, nel rapporto Ambientale, che:

- a separazione dell'ambito AIR5 dalla zona produttiva consolidata a sud, negli strumenti urbanistici è prevista una fascia destinata ad aree verdi con funzione di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali;
- negli elaborati integrativi tale fascia di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali viene prevista all'interno dell'ambito (Tavola 2A e Tavola 2H) contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come precisato nell'art. 4 dello Schema di convenzione urbanistica;

- l'area è accessibile da nord da via S. Giovanni Bosco e risulta servita dalle reti tecnologiche; è inoltre presente il collegamento alla fognatura pubblica mista di via Vittorio Veneto, che recapita nel collettore principale Ciano - Roncocesi;
- gli elaborati sono organizzati come Rapporto ambientale del POC stralcio (elaborato 2) e Rapporto ambientale preliminare relativo al PUA AIR5 (elaborato 5);
- si prevede la realizzazione di una rete fognaria acque bianche recapitante nel fossato posto lungo il confine est della proprietà, di cui si prevede il tombamento, come riportato sia nella Relazione illustrativa (elaborato 6) che nel Rapporto ambientale preliminare (elaborato 5); le acque nere recapiteranno nella rete fognaria mista esistente;
- in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, l'area di intervento è compresa nelle zone con scenario di pericolosità P2 – M alluvioni poco frequenti per il reticolo Secondario di Pianura, inoltre ricade nelle aree storicamente inondate individuate dal PTCP;
- nel Rapporto ambientale del POC stralcio è contenuta una “scheda di sostenibilità” in cui sono individuate le “condizioni di sostenibilità” e gli interventi di mitigazione da realizzare al fine di garantire anche la coerenza con la scheda di PSC per l'ambito AIR5; tra gli interventi individuati si prevede:
  - o una quota permeabile di aree pubbliche e private pari al 35% della superficie territoriale; la superficie permeabile minima richiesta è pari a 2466,45 mq, le aree verdi profonde di progetto sono 952,75 mq di verde pubblico e 1.586,30 mq di verde privato (conteggiato come 35% della superficie fondiaria), per un totale di 2.539,05 mq;
  - o l'utilizzo di essenze di specie autoctona per la dotazione di verde con piantumazione di alberature ad alto fusto con altezza minima pari a 3 metri e di arbusti con altezza minima pari a 0,50 metri, con densità pari a 1 pianta ogni 250 mq di superficie territoriale e arbusti nella misura di almeno 60 arbusti/ha; in base alla superficie territoriale sono richieste 29 piante e 43 arbusti, il progetto prevede 33 piante e 43 arbusti;

ATTESO che:

- la Provincia, ai sensi dell'art. 34 comma 6 della LR 20/2000, può formulare riserve al POC relativamente a previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 35, comma 4 L.R. 20/2000, può formulare osservazioni al Piano Urbanistico Attuativo relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 5 (come modificato dalla LR n. 6/2009) della LR 20/2000, è l'autorità competente alla valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali;
- come disposto dall'art. 5 della LR 19/2008, la verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale viene espletata nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso, comunque denominati,

resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico;

- la Provincia, come gli altri soggetti pubblici e privati, ha la facoltà di formulare osservazioni e proposte;

CONSIDERATO che:

- svolta l'istruttoria e visto il parere della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 19/06/2023, nel quale si esprime parere di compatibilità favorevole ferme restando le indicazioni e le prescrizioni contenute nello studio di MS comunale e nella documentazione redatta a corredo della variante, costituita da "Relazione geologico-sismica" e "Relazione VAS - ValSAT Rapporto ambientale e sintesi non tecnica" e fatti salvi gli esiti dei successivi approfondimenti geologici, geotecnici e sismici previsti dalla normativa per la fase esecutiva, che si suggerisce tengano in debita considerazione gli esiti della versione più aggiornata dello studio di MS del territorio comunale;
- il Responsabile del Procedimento propone di esprimere le seguenti osservazioni al Piano Operativo Comunale (POC) stralcio con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito "AIR5", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29/12/2021:

Osservazione 1 al PUA

La scheda d'ambito del POC stralcio, conformemente al PSC, stabilisce tra le dotazioni territoriali e prestazioni di qualità una superficie permeabile minima a verde pubblico e privato pari al 35% della ST, da piantumare con essenze arboree e arbustive nella misura di 1 pianta ogni 250 mq di ST e arbusti nella misura di almeno 60 arbusti/Ha.

Il rispetto di tali dotazioni è dichiarato nel Rapporto ambientale del POC stralcio e nel Rapporto ambientale preliminare del PUA senza darne compiuta evidenza nelle tavole grafiche e nelle norme tecniche di attuazione.

Vista la prescrizione di PSC e valutata l'importanza che tali dotazioni rivestono nel miglioramento del microclima e nel contenimento degli impatti sull'ambiente, si suggerisce che ne venga garantita la realizzazione anche richiamando nelle norme tecniche di attuazione e nella convenzione i parametri di superficie permeabile e densità arboreo arbustiva da assolvere nell'ambito, specificando che ad essi concorrono le aree pubbliche e i lotti privati.

CONSIDERATO inoltre, per quanto attiene alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT):

- visti i pareri di:
  - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio

Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/0021133 del 09/02/2022, ad esito favorevole a condizione che:

- per la demolizione del fabbricato esistente qualora dovessero emergere dagli scavi cisterne interrato riconducibili alla preesistente attività (area non servita da rete gas), dovranno essere adottate idonee cautele prima di effettuarne la rimozione verificandone la pericolosità, lo stato e le condizioni di suolo e sottosuolo, in riferimento ad eventuali perdite o rilasci o contaminazioni che si siano prodotti nel tempo. Si fa presente inoltre che i rifiuti derivanti dall'attività di costruzione e demolizione sono a tutti gli effetti rifiuti speciali e il loro allontanamento dal cantiere deve essere effettuato nei modi previsti dal D. Lgs n. 152/06;
  - per la realizzazione dell'intervento sia preventivamente presentata la Relazione di Previsione di clima acustico ai sensi dall'art. 8, comma 3 della Legge n. 447/95 redatta secondo i criteri previsti dalla DGR n. 673/2004;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0099633 del 09/08/2023; parere favorevole condizionato a quanto segue:
- per contrastare sia il fenomeno dell'isola di calore che l'apporto dato dall'antropizzazione del territorio si consiglia di adottare una serie di azioni concomitanti quali realizzare una maggiore componente verde anche con arbusti (che sono in grado, anch'essi, di assorbire sostanze inquinanti come ossido e biossido di azoto e biossido di zolfo, rilasciando al contempo ossigeno nell'ambiente), utilizzo di pavimentazione di tipo permeabile e di materiali che riflettono un maggiore quantitativo di luce solare;
  - dal punto di vista idrogeologico, l'area si trova all'interno di una zona che ha avuto problemi di esondazione in passato. Come previsto dalla scheda d'ambito, si rende necessario, oltre alla pulizia sistematica della rete idrografica circostante (rii, canali, fossi ecc.) ed a controllare che la rete scolante esistente sia adeguata, prevedere una eventuale sopraelevazione rispetto al piano campagna fino al raggiungimento di una quota di sicurezza;
  - per agevolare i flussi delle utenze deboli (ciclisti e pedoni) verso il centro, scuole, ecc. si ritiene utile prevedere la realizzazione di una pista ciclabile in collegamento con quelle esistenti;
  - ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edilizi con piani interrati o seminterrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque;
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia-Centrale, prot. n. 23U0016826 del 11/10/2023, parere di compatibilità idraulica favorevole ai sensi della DGR n. 1300/2016;
- IRETI, prot. n. RT007156-2023-P del 12/06/2023; parere favorevole di fattibilità, nel quale si segnala che:
- per quanto riguarda i servizi acqua e gas, dovrà essere richiesto preventivo per estensione reti;
  - per la fognatura, ai fini del rilascio da parte di IRETI di parere edilizio positivo per la fase di permesso di costruire, dovranno essere prodotte le necessarie

revisioni e integrazioni agli elaborati di progetto (...). Si segnala che, ai fini del dimensionamento della rete bianca, si dovrà richiedere autorizzazione allo scarico all'ente competente per il recapito individuato, verificando in particolare la presenza o meno di limitazioni di portata. IRETI risulta competente unicamente della fognatura mista individuata come recapito delle acque nere;

- visto, infine, il Rapporto Istruttorio di Arpae - Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, PG/2023/0186813 del 03/11/2023, acquisito al nostro prot. 37545 del 03/11/2023, che ritiene non siano attesi effetti ambientali negativi significativi a condizione di rispettare specifiche prescrizioni;
- il Responsabile del Procedimento propone di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del POC stralcio con valenza di PUA dell'ambito "AIR5" del Comune di Bibbiano alle seguenti condizioni:
  - nelle successive fasi di progettazione e attuazione siano rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di:
    - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n.PG/2022/0021133 del 09/02/2022
    - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0099633 del 09/08/2023;
    - IRETI, prot. n. RT007156-2023-P del 12/06/2023;
  - relativamente a quanto indicato nel parere di IRETI prot. n. RT007156-2023-P del 12/06/2023 in merito al dimensionamento della rete acque bianche, si fa presente che dovrà essere condotta opportuna valutazione per la progettazione e la realizzazione della rete stessa, da effettuarsi da parte del Soggetto Attuatore del PUA e, per la verifica, da parte del Comune, che in una prima fase potrà prendere in carico la rete ai fini dei procedimenti autorizzativi; fermo restando che all'atto della cessione al Gestore del Servizio Idrico Integrato le compatibilità tecnico/costruttive siano adeguate;
  - tenuto conto di quanto riportato nella Tavola 2H "Planimetria del verde" del PUA, anche al fine di contrastare il fenomeno dell'isola di calore, si chiede di adottare adeguate soluzioni progettuali volte ad aumentare la dotazione di verde nelle aree pubbliche per garantire in particolare le migliori condizioni di ombreggiamento dei parcheggi pubblici posti lungo via San Giovanni Bosco, dove risulta prevista solo una dotazione di tipo arbustivo;
  - con riferimento alle operazioni di demolizione e smantellamento dell'ex magazzino comunale esistente e "bonifica" dell'area, e al fine della realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti ed in particolare quanto previsto dalla Parte IV del D.Lgs. n. 152/06 coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti, come

richiamato anche da ARPAE Servizio Territoriale nel sopra riportato parere prot. n. PG/2022/0021133 del 09/02/2022;

CONSIDERATO infine che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

## **DECRETA**

- di formulare le osservazioni riportate nel precedente "Considerato", ai sensi dell'art. 34 comma 6 e 35 comma 4 della LR 20/2000, al Piano Operativo Comunale (POC) stralcio con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito "AIR5", adottato dal Comune di Bibbiano con delibera di Consiglio Comunale 64 del 29/12/2021;
- di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) del predetto "POC stralcio", a condizione che sia rispettato quanto riportato nel precedente "Considerato" cui dovrà darsi riscontro nel documento "Dichiarazione di sintesi" (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 152/2006), che sarà parte integrante del piano approvato;
- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 a condizione che sia rispettato quanto riportato nel precedente "Considerato";
- di dare atto che:
  - a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
  - in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto

in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

- di dare altresì atto che:
  - copia integrale dei piani approvati da parte del Consiglio Comunale è trasmessa alla Provincia e alla Regione;
  - l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
  - il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

#### ALLEGATI:

- Rapporto ambientale ARPAE-SAC,
- Pareri degli Enti ambientali;
- Parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 08/11/2023

IL PRESIDENTE  
F.to ZANNI GIORGIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma .....