



Comune di Baiso

PIANO OPERATIVO COMUNALE – POC 2017 - 2021

1^ - VARIANTE

AGOSTO 2020

ADOZIONE

P.O.C.

Piano Operativo Comunale

Relazione illustrativa Documento Progarmmatico per la Qualità Urbana



Sindaco

Fabrizio Corti

Responsabile del procedimento

Simone Mangani

Progettisti

Fabio Ceci

Maria Luisa Gozzi

Provincia di Reggio Emilia
Regione Emilia Romagna

COMUNE DI BAI SO

(Provincia di Reggio Emilia)

1[^] Variante al P.O.C. 2017 - 2021

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(Art. 4 Legge Rg 24/2017 e Art. 30 e 34 Legge Rg. 20/2000)

ADOTTATA CON D.C.C. N° DEL

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

Relazione illustrativa

e

Documento Programmatico per la qualità Urbana

S O M M A R I O

1 - <i>LA PROPOSTA DI VARIANTE AL POC DI BAISO</i>	3
2 - <i>DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA QUALITA' URBANA (PROGETTO DEL COMPARTO ACA1 OGGETTO DELLA VARIANTE AL POC)</i>	8
3 - <i>DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL 1° POC E CONFRONTO CON IL PSC.....</i>	10

1 - LA PROPOSTA DI VARIANTE AL POC DI BAISO

Il Comune di Baiso ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°41 del 30/12/2017 il primo Piano operativo Comunale che ha interessato l'inserimento di due ambiti residenziali di limitata potenzialità edificatoria (ACA6 in Capoluogo e DR1 nella frazione di Borgo Visignolo) e l'ampliamento di una attività produttiva esistente in località Fornace (ambito APT2).

L'inserimento di sole tre aree conferma le difficoltà ad intervenire sia per il perdurare della crisi economica e del mercato immobiliare sia per il frazionamento delle proprietà che costituiscono ostacolo a significativi interventi di nuova edificazione o di riqualificazione del tessuto urbano nei centri collinari.

Oltre a ciò il settore delle costruzioni ha subito nel 2020 pesanti ripercussioni legate al periodo del lock down da Covid-19 su tutta la filiera dell'edilizia.

L'Amministrazione Comunale ritiene perciò di primaria importanza accogliere l'unica proposta che è pervenuta in questi ultimi due anni relativamente agli ambiti residenziali sottoposti a POC e che, nello specifico, interessa l'*"Ambito residenziale soggetto a convenzione attuativa del vigente PRG non attuato e confermato nel PSC"* identificato dalla sigla ACA1 localizzato nella frazione di Visignolo.

Come è stato richiesto anche per i compatti inseriti nel POC vigente, anche per l'inserimento di questo ambito sono stati valutati seguenti criteri generali:

Criteri di qualità:

- livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi);
- apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale.

Criteri socioeconomici:

- esigenze sociali nella realizzazione di dotazioni territoriali;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici delle proposte.

L'attivazione del comparto ACA1 è conseguente l'Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e dell'art.61 della L.R.24/2017, da sottoscrivere fra l'Amministrazione comunale e la proprietà delle aree interessate dalla nuova edificazione per la realizzazione complessiva di 925 mq di SU da destinare prevalentemente a residenza familiare e in minor parte ad ufficio di una azienda della proprietà dell'area.

Dal punto di vista tecnico, l'ambito localizzato a Borgo Visignolo non presenta problematiche insuperabili né di natura urbanistica ed ambientale, né di natura geologico – sismica, come risulta tanto dalla relazione prodotta dal

geologo incaricato dai proprietari dell'area (il quale ha indagato il terreno oggetto di futuro intervento edificatorio e ne ha dichiarato la compatibilità) quanto dalla scheda norma di POC e dalla valutazione di sostenibilità ambientale (VAS) alle quali si rimanda per cogliere nel dettaglio le prescrizioni d'intervento da rispettare in sede attuativa della previsione edificatoria.

Le motivazioni che rendono importante per il territorio comunale l'intervento edificatorio in oggetto possono essere così descritte:

L'ambito ACA1, conferma nel PSC una previsione non attuata del previgente PRG che sottoponeva gli interventi di nuova edificazione ad intervento diretto supportato da convenzione attuativa.

La scheda norma di PSC definisce: la St in 6.000 mq; la potenzialità edificatoria totale in 2.000 mq di Su (corrispondente alla quota di superficie utile costruibile massima definita dal PRG in 1.400 mq da destinare agli interventi privati e alla quota aggiuntiva di 600 mq di SU da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per la perequazione urbanistica), tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale a non più di tre piani fuori terra con H max di ml 9,50.

È necessario comunque precisare che la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente (2.000 mq di SU) è frutto di una valutazione effettuata in sede di PSC non realistica tenendo conto delle problematiche legate all'acclività del terreno che impediscono la fattibilità di una volumetria così elevata.

In realtà l'inserimento nel POC viene richiesto allo scopo di costruire la casa di abitazione del proprietario del terreno e dei figli, nonché per realizzare un ufficio per la predisposizione di circa 8 postazioni lavorative.

La proposta di intervento ha quindi lo scopo di realizzare una villa, al momento con due alloggi ma prevista per un massimo di 4 qualora le esigenze familiari si modifichino nel futuro, ed un ufficio. L'attività che vi si insedierà è compatibile con le destinazioni di piano in quanto si tratta dell'ufficio di una ditta dedicata alla comunicazione digitale avanzata connessa alla meccatronica, ossia all'automazione nel sistema di produzione e dei sistemi integrati, quale connubio fra diversi settori: informatica, meccanica, robotica, ingegneria, elettronica, logistica e telecomunicazioni.

Si può affermare che l'azienda sia leader mondiale nell'automazione ed ha portato lavoro e prestigio non solo alla realtà reggiana ma anche a quella nazionale.

Senza dubbio l'azienda determina un riscontro sociale ed economico di grande importanza nei territori in cui è insediata e così sarà anche per l'intervento in oggetto.

A soddisfazione degli indici edificatori sono previsti 265 mq di Parcheggi Pubblici PU1 e complessivi 10 posti auto per Parcheggi privati.

L'altezza massima del fabbricato di progetto è di circa 8.60 m, ma nella scheda normativa si è lasciata la possibilità di realizzare fino ad una H max di 9.50, poiché il terreno è connotato da un rilevante dislivello e non si

vorrebbe incorrere in successive problematiche in sede di progetto esecutivo.

Sia per limitare la dispersione termica in copertura sia per dare un decoro alla percezione dall'alto del fabbricato, soprattutto arrivando dal Borgo, sarà realizzato un tetto - giardino con pannelli fotovoltaici e solari.

Per quanto concerne la quota di edilizia sociale ERS prevista nell'ambito (600 mq di SU) l'Amministrazione comunale ritiene socialmente più opportuno e necessario utilizzare le corrispondenti risorse finanziarie per ristrutturare e manutenere gli alloggi ERS di proprietà del comune di Baiso gestiti da ACER e per realizzare opere di interesse pubblico fuori comparto.

Nello Schema urbanistico dell'ambito di POC viene individuata l'area di sedime del nuovo fabbricato, vengono localizzate le aree classificate a verde privato, i parcheggi pubblici U1, la viabilità di accesso al lotto.

Nel merito dei dati effettuati con il rilievo topografico, risulta che la ST ha una reale estensione di 6.282 mq.

La costruzione avrà una superficie coperta di 850 mq circa e l'altezza massima non supererà i 9,50 metri prescritti dalla scheda normativa del PSC.

I parcheggi pubblici di U1 verranno realizzati per la maggior parte fuori comparto su aree della medesima proprietà lungo la strada comunale di Borgo Visignolo in corrispondenza del confine settentrionale dell'ambito.

Il Comune intende monetizzare le aree di verde pubblico di competenza del comparto per una quantità pari a 1.250 Mq (determinata dal seguente calcolo, 925 mq di SU : 37 ab/mq di SU = 25 ab x 50 mq), in quanto tali aree risulterebbero posizionate in un contesto caratterizzato da poche abitazioni costruite su ampi lotti di "verde privato" circondate da un vasto contesto agricolo quindi non avrebbero la funzione di "completare parchi esistenti o di progetto, svolgere funzioni di collegamento fra servizi pubblici o di uso pubblico, svolgere funzione ecologico ambientale significativa e svolgere una funzione sociale aggregativa significativa" (vedi comma 1 lettera d dell'art. 18.3 "Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali" delle Norme del RUE) ed inoltre "non sono raggiungibili esternamente all'area privata per evidenti condizionamenti dello stato di fatto" (vedi comma 1 lettera h dell'art. 18.3 "Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali" delle Norme del RUE). La monetizzazione inoltre risulta possibile in quanto trattasi di ambito di PSC non soggetto a PUA (vedi comma 2 lettera e dell'art. 18.3 "Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali delle Norme del RUE).

Restano ferme le restanti prescrizioni d'intervento contenute nella scheda normativa di PSC relative alle prescrizioni urbanistiche e alla sostenibilità ambientale.

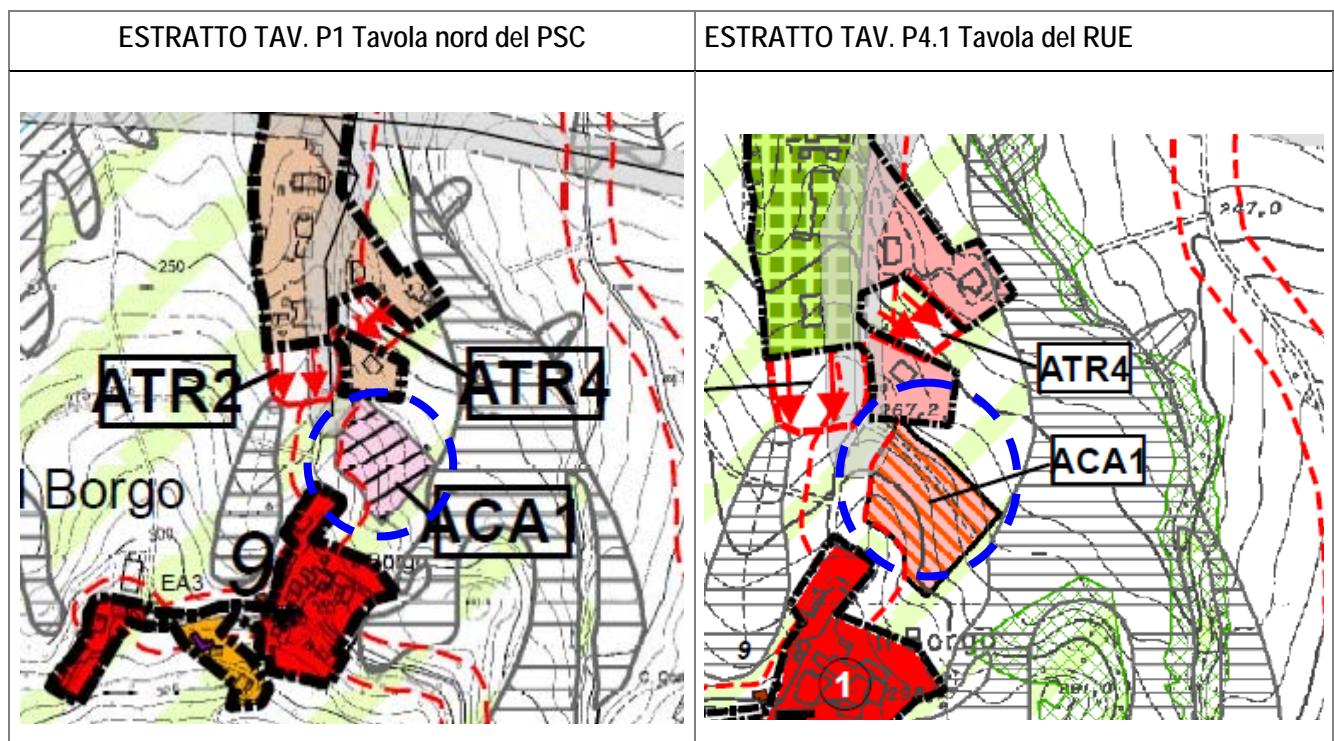
La proposta di assetto urbanistico di inserimento nel POC è stata condivisa tra amministrazione comunale e la proprietà in sede di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

La richiesta di inserimento nel POC è corredata dalla Relazione di fattibilità geologico – sismica redatta dal Dott. Geol. Gian Pietro Mazzetti che attesta l'idoneità dei terreni a quanto prospettato nell'intervento con prescrizioni,

alle quali si rimanda, e nella quale sono stati effettuati approfondimenti di terzo livello.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale, la valutazione complessiva di questo intervento non determina influenze peggiorative sull'ambiente rispetto a quanto previsto dal PSC anzi, le richieste fatte dall'Amministrazione a sostegno dell'intervento e della comunità amministrata, nonché la riduzione di carico urbanistico che la variante comporta assicura un minore impatto sulle matrici ambientali valutate in sede di VAS.

Si deve infatti considerare che viene diminuita la potenzialità edificatoria dell'ambito ACA1, in quanto la scheda norma del PSC prevedeva un carico urbanistico di 2.000 Mq di SU a fronte dei 925 mq di SU che verranno realizzati (-1.075 mq di SU corrispondente a circa - 10 alloggi e a - 29 abitanti teorici.)



ORTOFOTO	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
	 

2 – DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA QUALITÀ URBANA (PROGETTO DEL COMPARTO ACA1 OGGETTO DELLA VARIANTE AL POC)

L'inserimento nel POC dell'ambito ACA1 è stato valutato in base ai seguenti criteri generali già esplicitati in premessa:

- Qualità urbanistica, architettonica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione agli obiettivi generali del PSC;
- Sostenibilità ambientale rispetto delle condizioni richiamate nella ValSAT;
- Apporto dell'intervento in termini di risposta ad esigenze economico-sociali infrastrutturali e/o ambientali, conseguenti alla realizzazione e alle dotazioni territoriali associate agli interventi previsti;
- Aumento di aree pubbliche, senza dover ricorrere alle procedure espropriative.

Le prescrizioni definite nella scheda norma del POC sono finalizzate a:

- costruire in modo sostenibile e con attenzione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche in cui gli interventi sono inseriti;
- prevedere adeguati sistemi di depurazione dei reflui;
- prevedere quote di aree permeabili all'interno delle superfici fondiarie e di aree pertinenziali tali da incrementare e valorizzare la dotazione di verde arboreo esistente;
- realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto;
- mettere in atto e realizzare interventi di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali.

Per quanto concerne il miglioramento della qualità urbana affidato all'ambito ACA1, di seguito si riportano gli obiettivi contenuti nel POC con le relative azioni da perseguire per il sistema insediativo, per gli elementi di tutela e per gli aspetti ambientali, obiettivi tutti finalizzati al conseguimento di un generale aumento della qualità urbana e che risultano congruenti con le azioni e gli elementi di Qualità Ambientale ed Urbanistica definiti dal PSC.

Scheda POC - Ambito ACA1 – Località Borgo Visignolo	
Obiettivi sociali	<p>Realizzazione di edilizia residenziale e di un ufficio, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica ed implementare la residenza permanente ed il lavoro nei centri minori.</p> <p>Risorse finanziarie da destinare in parte alla ristrutturazione e manutenzione degli alloggi ERS di proprietà del comune gestiti da ACER e in parte alla realizzazione di opere di interesse pubblico anche fuori comparto</p>

Obiettivi di qualificazione paesaggistica	<p>La progettazione dell'intervento dovrà prevedere adeguate misure per l'inserimento paesaggistico e ambientale e per la mitigazione e compensazione degli impatti sul territorio circostante, con particolare attenzione a interventi di schermatura e di connessione con l'ecosistema agrario circostante.</p> <p>Le soluzioni stilistiche architettoniche dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, alle opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p> <p>Con la finalità di tutelare il paesaggio agrario che caratterizza l'intorno del territorio interessato dall'ambito di trasformazione, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, perimetrali al nuovo intervento edilizio realizzate con sesto d'impianto non regolare, che limitino la visibilità della nuova edificazione. Le piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze autoctone.</p>
Obiettivi di qualificazione ambientale	<p>Spazi Permeabili >50% della ST da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti.</p> <p>Piantumazione delle alberature all'interno della fascia di rispetto stradale, laddove non sia possibile conservare quelle esistenti per la sistemazione progettuale dell'accesso e dei parcheggi pubblici</p> <p>Verifica dei Limiti e condizioni di fattibilità geologico – sismica.</p> <p>Approfondimento delle indicazioni contenute nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p> <p>Realizzazione di sistemi di depurazione delle fognature conformi alla legislazione in materia vigente al momento di rilascio del permesso di costruire oltre ad una idonea rete separata per lo smaltimento delle acque meteoriche.</p> <p>Realizzazione o finanziamento del tratto della rete di adduzione del gas fino all'abitato di Borgo Visignolo.</p> <p>Utilizzo di energia alternativa mediante "Impianto geotermico", fotovoltaico solare termico a ventilazione meccanica con scambiatori termici e recupero delle acque meteoriche</p> <p>L'edificio seguirà la strategia di una architettura sostenibile, tesa ad una ottimale prestazione energetica; pertanto sarà costruito con strutture di BIO edilizia, e coibentazioni che persegano il migliore benessere ambientale interno</p>

Obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali (Impegni del privato assunti con l'accordo)	<p>Realizzazione a carico del proponente delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto.</p> <p>Realizzazione e Cessione dei PU1 da costruire in modo da non creare ostacolo alla pubblica circolazione.</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere di compensazione ambientale fuori comparto mediante corresponsione di un contributo economico richiesto dall'accordo con i privati e specificato in sede di convenzione attuativa</p> <p>In sostituzione della SU aggiuntiva per ERS: Risorse finanziarie da destinare alla ristrutturazione e manutenzione degli alloggi ERS di proprietà del comune gestiti da ACER</p> <p>Realizzazione della rete fognaria fino all'abitato di Borgo Visignolo</p> <p>Realizzazione della pubblica illuminazione stradale di via Borgo Visignolo fino ai parcheggi pubblici di pertinenza del comparto</p> <p>Realizzazione o finanziamento della rete di adduzione del gas fino all'abitato di Borgo Visignolo</p>
Obiettivi di qualificazione del sistema della mobilità (Impegni del privato assunti con l'accordo)	<p>Realizzazione del sistema di accessibilità carrabile.</p> <p>Cessione delle aree fronte strada classificate a parcheggio pubblico</p>

3 – DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL 1° POC E CONFRONTO CON IL PSC

Il dimensionamento della Variante al POC 2017 - 2021 è di massimo 4 alloggi (0,93% della capacità edificatoria minima del PSC vigente di 431 alloggi) e l'incremento di territorio urbanizzabile (6.282 mq = St) rappresenta lo 0,38% del territorio urbanizzato (1.655.527 mq) ed il 9,21% del totale di territorio urbanizzabile previsto nel PSC vigente (68.207 mq).

Di scarsa rilevanza risulta l'incremento di parcheggi pubblici che conseguono all'attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori programmati per l'ambito ACA1, compensati dalle opere pubbliche richieste nell'Accordo (Realizzazione della rete fognaria fino all'abitato di Borgo Visignolo, Realizzazione della pubblica illuminazione stradale di via Borgo Visignolo fino ai parcheggi pubblici, Realizzazione o finanziamento della rete di adduzione del gas fino all'abitato di Borgo Visignolo, Ristrutturazione e manutenzione degli alloggi ERS di proprietà del comune gestiti da ACER)

Diminuita è inoltre la potenzialità edificatoria dell'ambito ACA1, in quanto la scheda norma del PSC prevedeva un carico urbanistico di 2.000 Mq di SU a fronte dei 925 mq di SU che verranno realizzati (-1.075 mq di SU corrispondente a circa – 10 alloggi e a – 29 abitanti teorici).

ESTRATTO DELLA TAVOLA POC 1 con evidenziata l'area di nuovo inserimento ACA1

