



Comune di Baiso

PIANO OPERATIVO COMUNALE – POC 2017 - 2021

1^ - VARIANTE

APPROVAZIONE 2021

P.O.C.
Piano Operativo Comunale



SCHEDA NORMATIVA
ACA 1

Sindaco

Fabrizio Corti

Responsabile del procedimento

Simone Mangani

Progettisti

Fabio Ceci

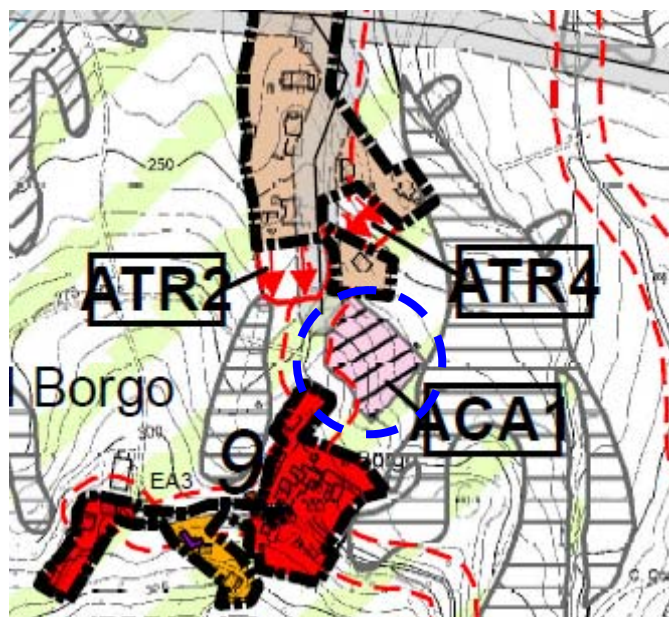
Maria Luisa Gozzi

Provincia di Reggio Emilia
Regione Emilia Romagna

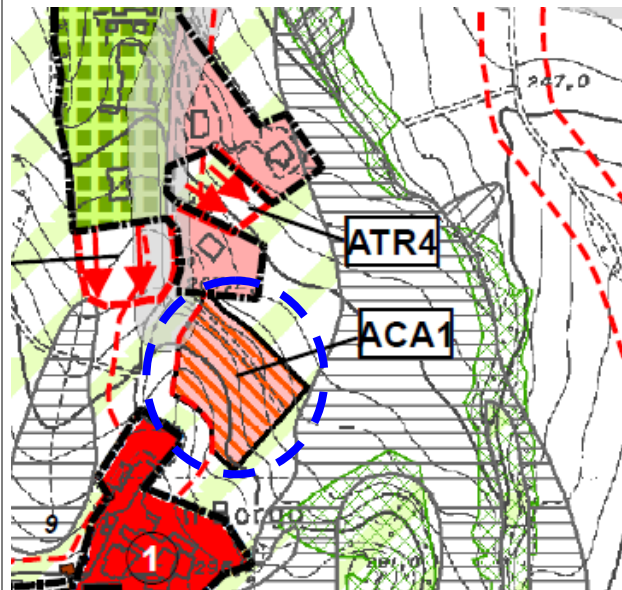
AMBITO RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL VIGENTE PRG NON ATTUATO E CONFERMATO - ACA1

Localizzazione	BORGO VISIGNOLO
Proprietari / proponenti	Gabriele Grassi
Mappali di proprietà interessati	Fg. 1 Mappali 149 parte – 152 parte

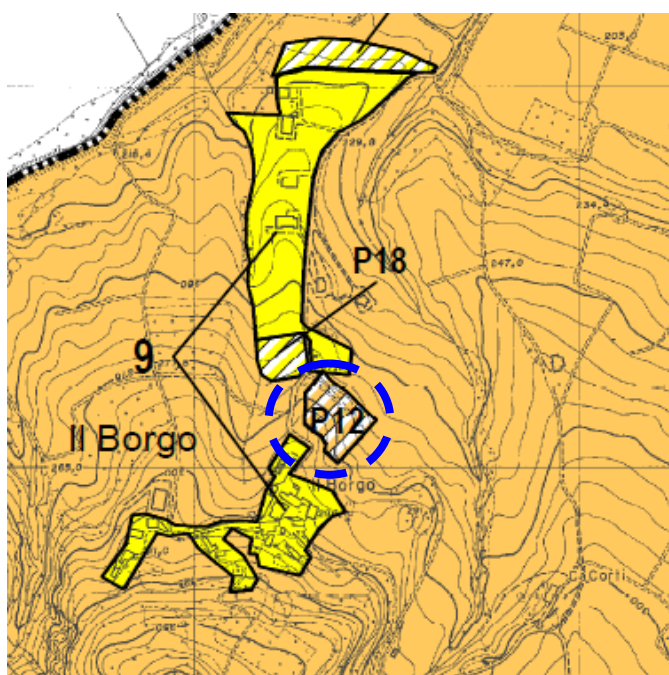
ESTRATTO TAV. P1 Tavola nord del PSC



ESTRATTO TAV. P4.1 Tavola del RUE

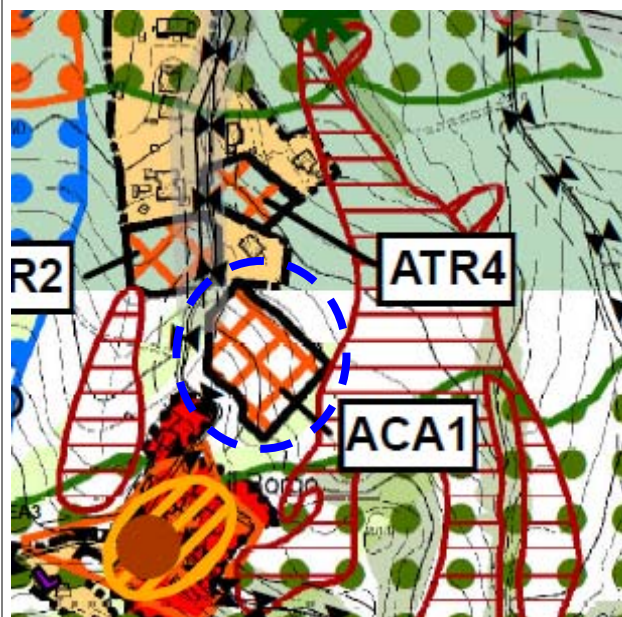


ESTRATTO TAV. Nord Piano di Zonizzazione acustica

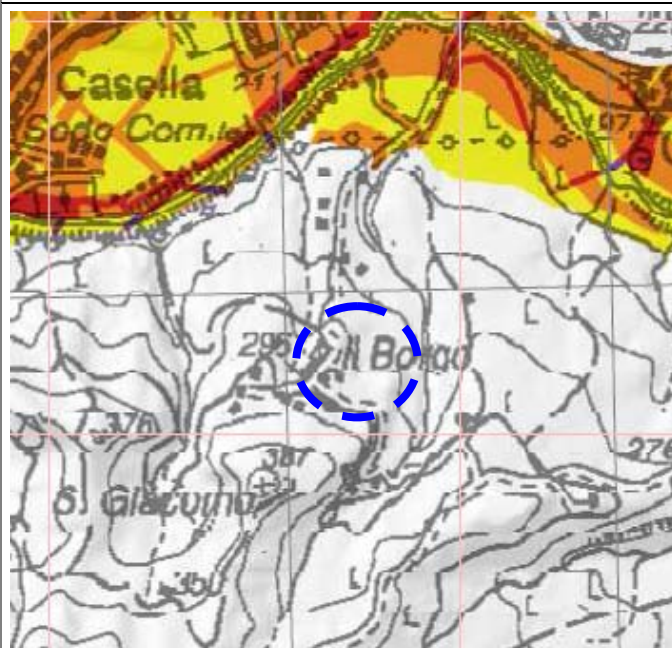


Classe III

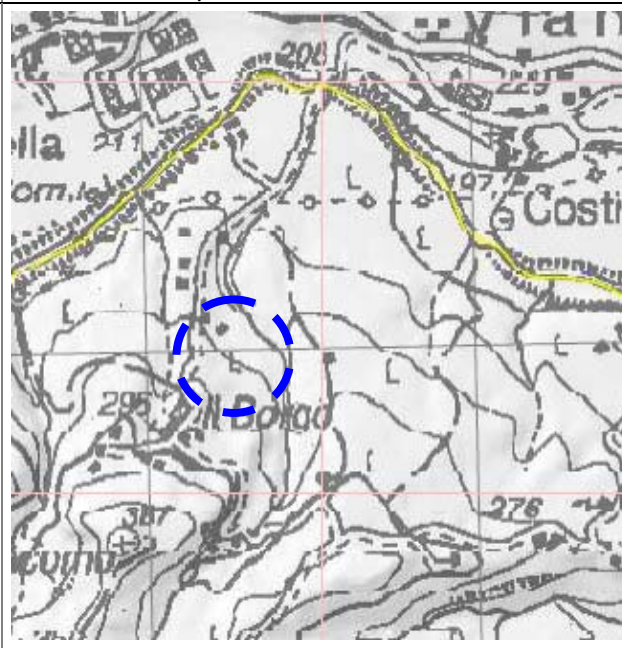
ESTRATTO TAV. P2 dei Vincoli PSC



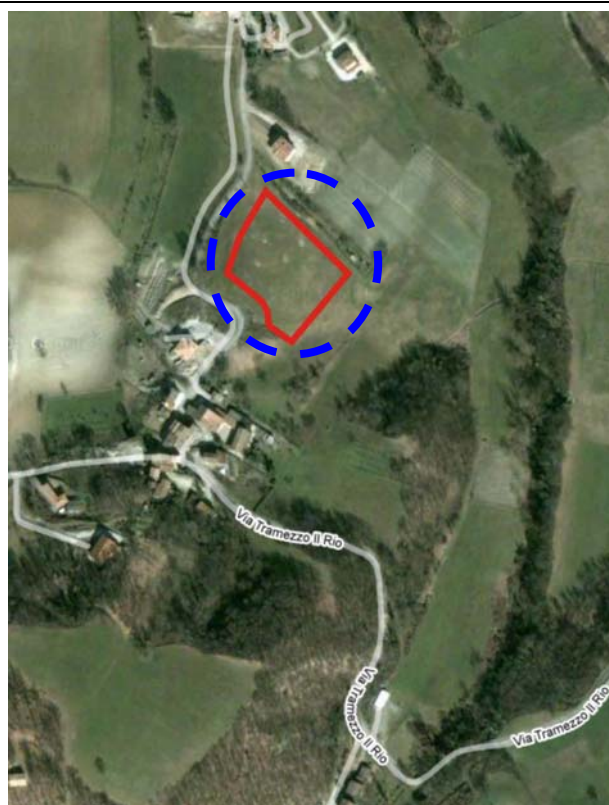
ESTRATTO TAV. PGRA (RP – MAPPA DEL RISCHIO)



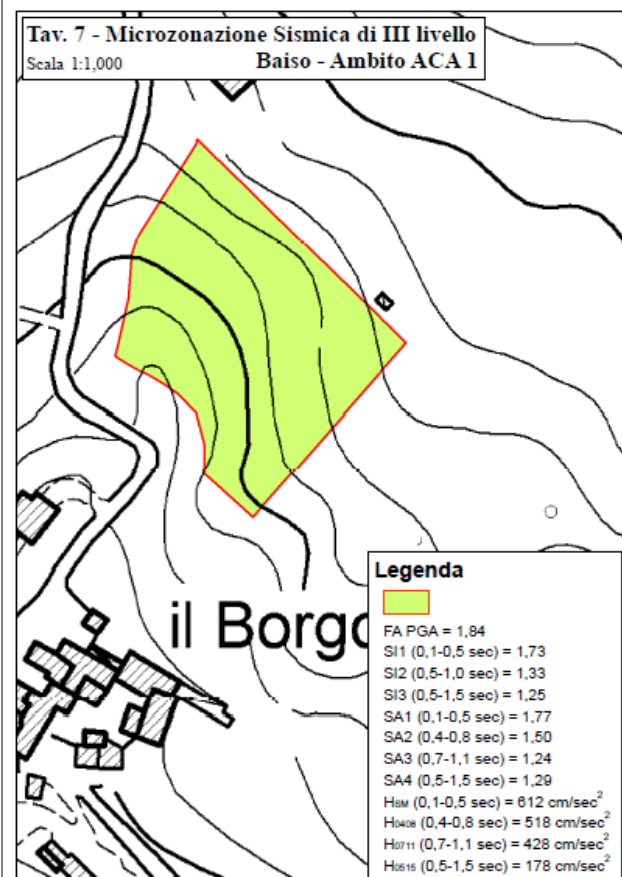
ESTRATTO TAV. PGRA (RSP – MAPPA DELLA PERICOLOSITA')



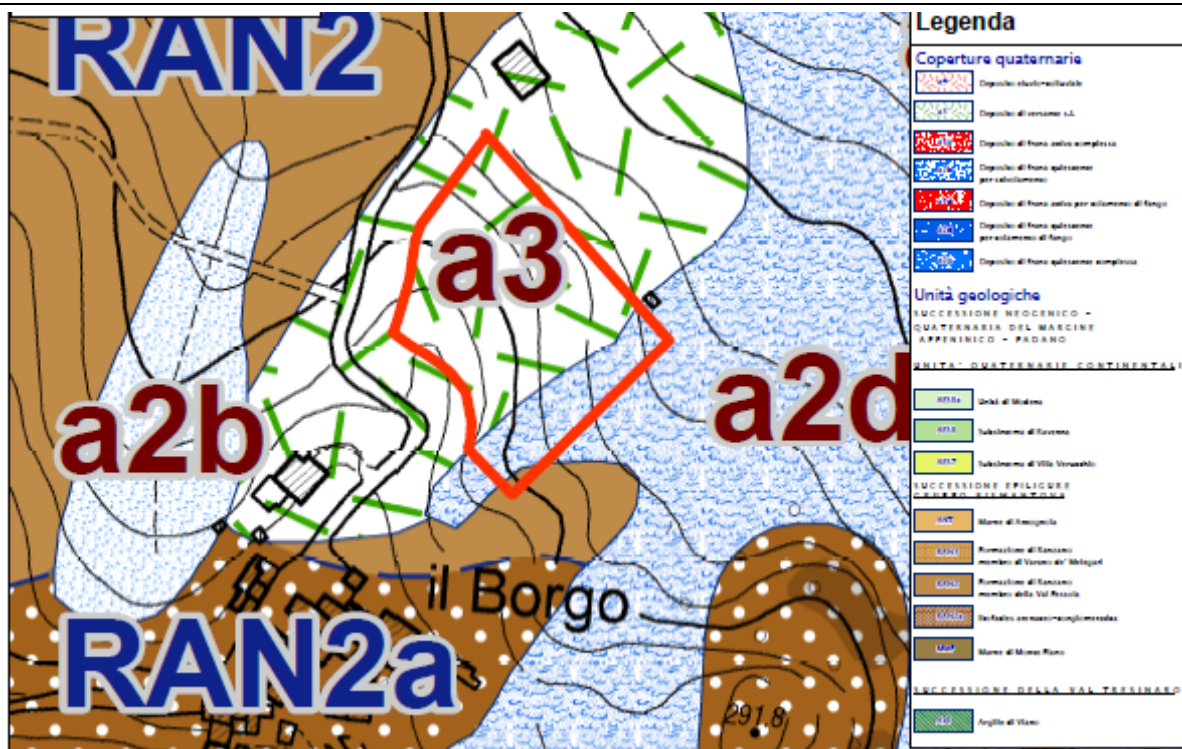
ORTOFOTO



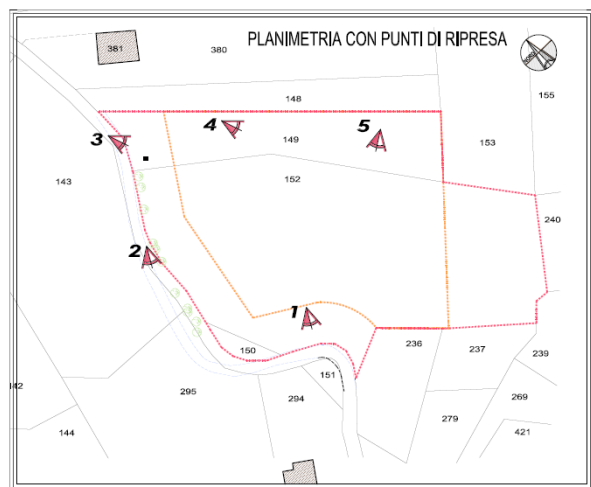
TAV. 7 Microzonazione sismica di III Livello di POC



ESTRATTO CARTA GEOLOGICA RER aggiornata al 2019 ed integrata dalle rilevazioni di POC



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





SCHEDA DEI VINCOLI

Viabilità storica

Recepimento del PTCP 2010 (art. 51 PTCP) e integrazione con viabilità storica di livello comunale.

Tutela e salvaguardia dei tracciati viabilistici storici attraverso la manutenzione e conservazione delle attuali caratteristiche (sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio), la valorizzazione e salvaguardia del patrimonio vegetale connesso alla sede stradale.

La Viabilità storica è soggetta a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PTCP e del PSC

Ambiti Agricoli di interesse paesaggistico - ambientale

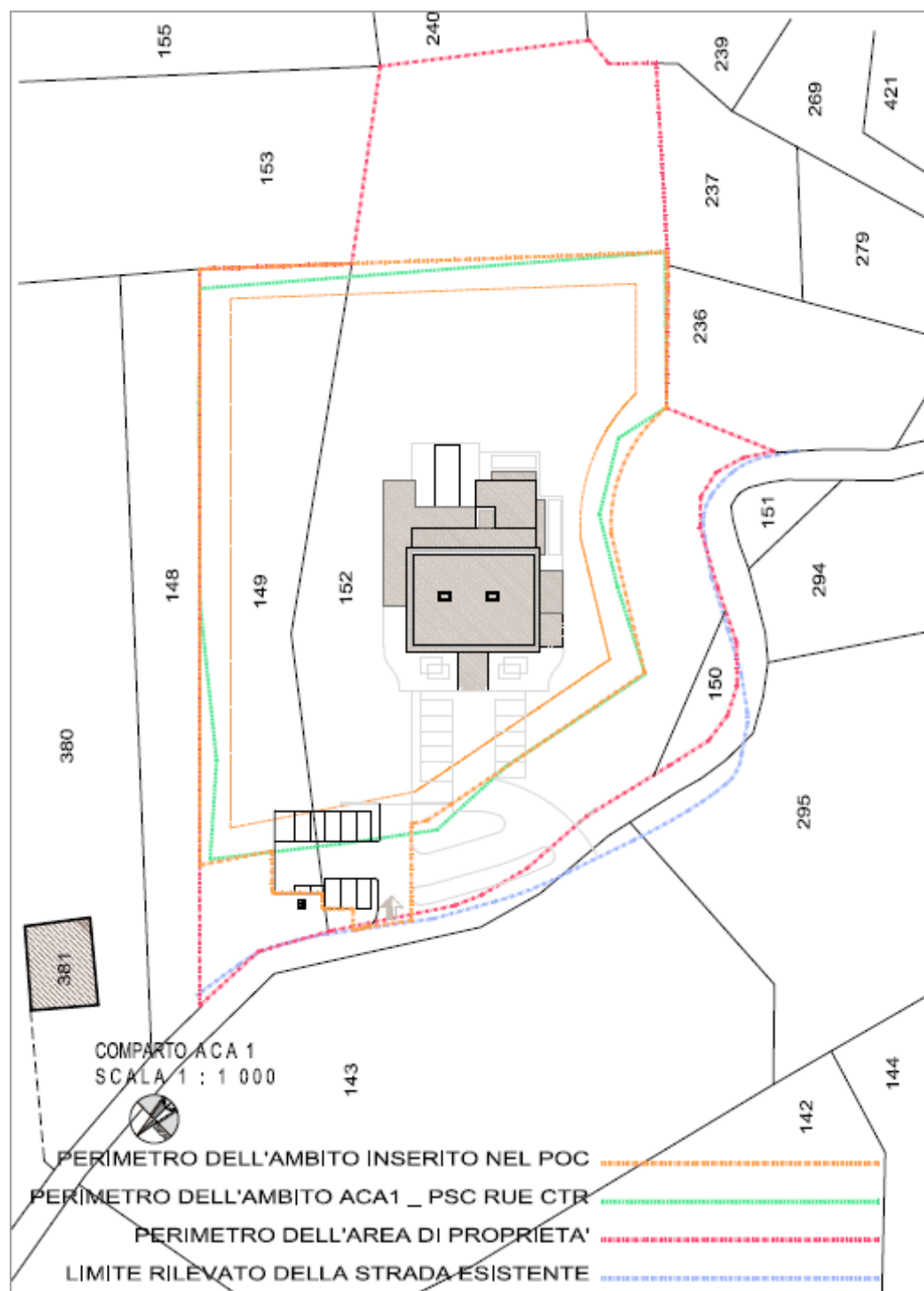
Integrazione di livello comunale.

Aree con caratteristiche paesaggistiche e connotati ecologici da conservare, qualificare o riqualificare. Mostrano compresenza ed interrelazione di diverse valenze paesaggistiche (caratteri fisico-morfologici, vegetazionali, assetti insediativi, visuali, ecc) di particolare riconoscibilità.

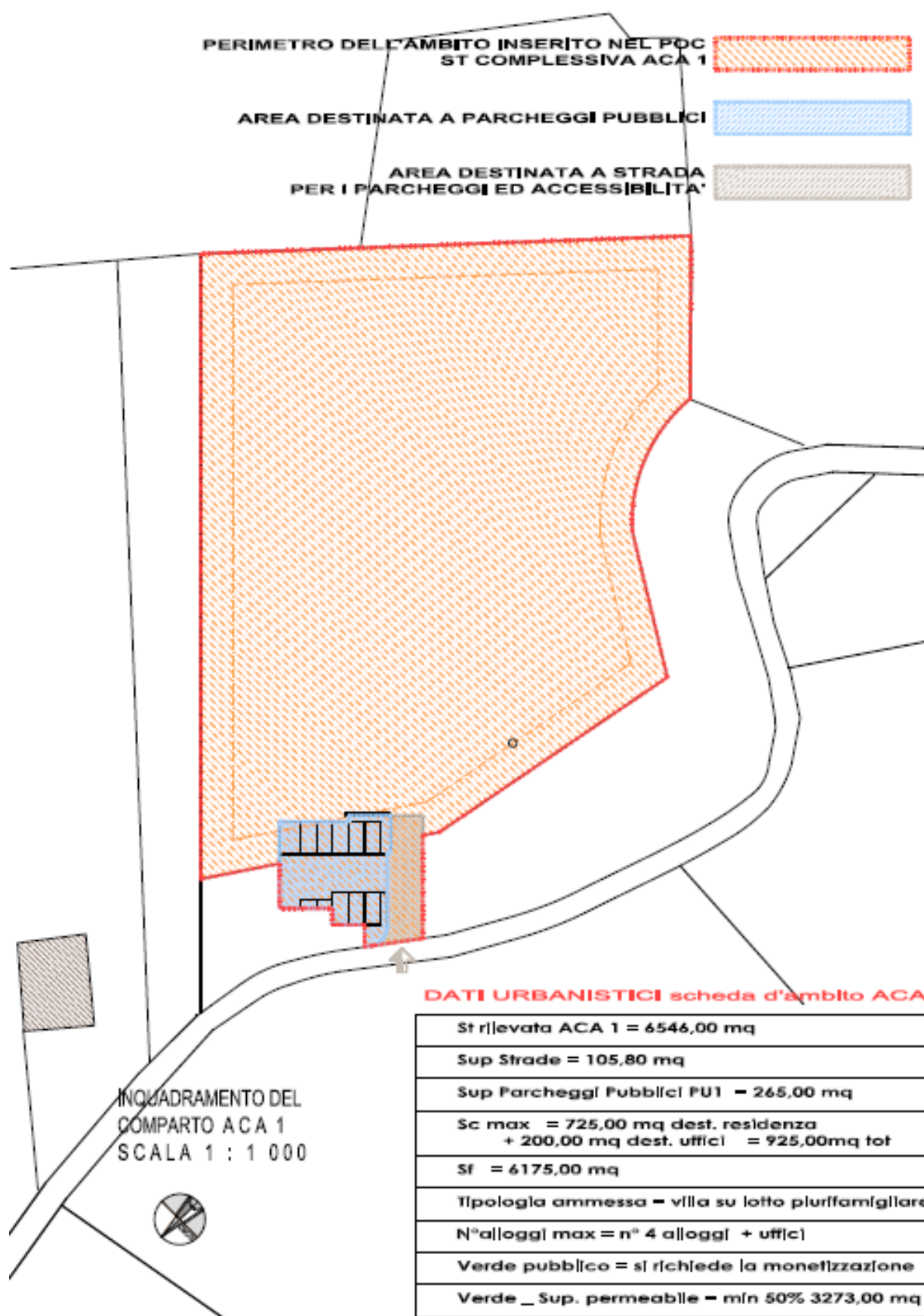
Gli Ambiti agricoli di interesse paesaggistico – ambientale sono soggetti a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC

Sistema collinare	<p>Recepimento del PTCP 2010 (art. 37 PTCP)</p> <p>Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.</p> <p>Il Sistema collinare è soggetto a tutela secondo quanto disposto dalle Norme del PTCP e del PSC</p>
Rischio Sismico	<p>Studio di "Microzonazione sismica" parte integrante del PSC.</p> <p>La microzonazione sismica è la suddivisione del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma sulle costruzioni. Essa costituisce un supporto fondamentale per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per le relative normative di attuazione, al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali; • assicurare che la progettazione esecutiva degli interventi edilizi ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.
<p>Aree a pericolosità elevata - Fq</p> <p>Zone ed elementi caratterizzati da potenziale pericolosità</p>	<p>Recepimento del PTCP 2010 (con valore di P.A.I dell'Autorità di Bacino del Po), approfondimento ed integrazione dell'indagine geomorfologica a livello comunale in sede di PSC e di POC (artt. 57 e 59 PTCP).</p> <p>Strategie di prevenzione dal rischio idrogeologico di messa in sicurezza dei versanti e di mitigazione degli effetti che causano l'instabilità dei terreni, proponendosi obiettivi di vincolo alla nuova edificazione e di limitazione delle trasformazioni colturali che possono aggravare le condizioni di dissesto incentivando, di contro, tecniche colturali in grado di assicurare la manutenzione delle opere di difesa e l'attenuazione del rischio idrogeologico.</p> <p>Le Zone ed elementi caratterizzati da potenziale pericolosità sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PTCP e del PSC.</p>

ESTRATTO MAPPA CATASTALE AREE DI PROPRIETA' fg. 1- Mappali 149 - 150 - 152



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DELL'AMBITO



FOTOSIMULAZIONE DELL'INTERVENTO



Inserimento in POC in conformità alla Scheda normativa ACA1 del PSC e all'Accordo stipulato ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017		
	DATI E PRESCRIZIONI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI E PRESCRIZIONI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = 6.000 Mq	ST = 6.546 mq (+ 9,1%)
UF	Non definita	Come risultante dal progetto
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC	Non richiesta
SU costruibile max	SU costruibile totale max = mq 2.000 suddivisa in: SU costruibile = mq 1.400 (confermata dal previgente PRG) SU costruibile aggiuntiva = mq 600 da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica	SU Costruibile totale max = mq 925 suddivisi in: SU Costruibile residenziale = mq 725 SU Costruibile per ufficio = mq 200 In sostituzione della SU aggiuntiva = 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 fuori comparto
N° Alloggi ambito	20 alloggi	4 alloggi e 1 ufficio con n° 8 postazioni
H max	9,50 ml	9,50 ml

SP min	Non meno del 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. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno	Minimo 3.273 Mq
Tipologie edilizie	Case singole e abbinate maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra.	Villa
Funzioni ammesse	Usi residenziali. In sede di Convenzione Attuativa parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%	Usi residenziali e usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% della SU di PSC
PU1	20 mq/100 mq di SU e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio: 725 x 20mq/100= 145 mq residenza 40 mq /100 mq di SU per uffici 200 X 40mq/100 = 80 mq uffici	Realizzati su aree di proprietà dei soggetti attuatori: 173,5 mq residenza 91,5 mq ufficio
Pp	27 mq/100 mq di SU e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio: 925 x 27mq/100= 250 mq	Mq 200 coperti e 230 Mq scoperti per complessivi n° 10 posti auto (5 coperti e 5 scoperti)
Aree di verde pubblico e di ambientazione stradale	Secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile 925 / 37 = 25 x 50 = 1250 mq	1.250 mq da monetizzare (vedi comma 1 lettere d) e h) e comma 2 lettera e) dell'art.18.3 "Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali" delle Norme del RUE)
Zone di tutela della potenzialità archeologica	Nessuna	
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato	
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indagini geognostiche per la valutazione dello spessore delle coperture e per la valutazione della stabilità generale dell'area, attestazione delle fondazioni, ove possibile, nel substrato roccioso o, in alternativa, di tipo profondo su pali. Regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; • per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III livello per le verifiche di stabilità dei versanti. 	Si rimanda alla Relazione Geologico Sismica

<p>Ulteriori prescrizioni di qualità richieste</p>	<p>Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.</p> <p>Realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa • Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile; • Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 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. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. 	<p>Oltre a quanto richiesto dalla scheda di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione delle dotazioni territoriali, reti tecnologiche e di sistemi di collegamento ai pubblici servizi previsti dalla vigente disciplina urbanistica ed edilizia all'interno del comparto, nonché cessione gratuita al Comune di dette opere e delle aree sulle quali le stesse insistono. • Allacciamento al pubblico acquedotto e realizzare il massimo estendimento della rete fognaria pubblica depurata • Verifiche puntuali relative al servizio idrico da effettuare prima e durante la fase attuativa. • Realizzazione della rete fognaria fino all'abitato di Borgo Visignolo • Realizzazione della pubblica illuminazione fino ai parcheggi pubblici di pertinenza del comparto. L'illuminazione stradale e dei parcheggi sarà progettata con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n. 19/2003 e direttiva tecnica applicativa DGR n. 1732/2015) • Realizzazione o finanziamento della rete di adduzione del gas fino all'abitato di Borgo Visignolo • Realizzazione di contro strada all'interno della fascia di rispetto stradale per la manutenzione del verde alberato e per l'accesso privato (realizzazione di muro di contenimento per la realizzazione della contro strada e dell'accesso) • Realizzazione di parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto e comunque in quantità non inferiore a 265 mq e n° 9 posti auto • Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo, per almeno il 50% della ST 6.546 Mq • Piantumazione di alberature di alto fusto di essenze autoctone con obbligo della manutenzione da parte dei soggetti attuatori dell'intervento: alberi con altezza all'impianto maggiore o uguale a 3 ml, disposti a schermatura dell'edificio di progetto, nonché piantumazione di essenze arbustive autoctone aventi altezza all'impianto maggiore o uguale a 0,50 ml. Dovrà essere garantito l'attecchimento delle essenze vegetali, e previsto adeguato sistema di irrigazione con recupero delle acque meteoriche
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Obblighi convenzionali assunti con l'atto di Accordo con i privati approvato con DGC n° 70 del 07/08/2020 (vedi accordo)
--	--	---

REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Oltre al rispetto degli standard previsti dalle normative vigenti in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (DGR n. 967/2015), dovranno essere sviluppate soluzioni progettuali e tecnologiche utili per ottimizzare le prestazioni energetiche degli involucri edilizi e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico, definendo misure efficaci anche nell'ottica della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

La progettazione dell'edificio seguirà le strategie tipiche di una architettura sostenibile, tesa ad una ottimale prestazione energetica; il fabbricato sarà realizzato con materiali di BIO edilizia, al fine di ottenere coibentazioni che perseguano il migliore benessere ambientale interno.

Si prevede l'introduzione di impianti come:

- Fotovoltaico
- Solare termico
- Ventilazione meccanica con scambiatori termici
- Pompa di calore
- Recupero delle acque meteoriche

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

QUADRO SINTETICO DELLE CRITICITA' POTENZIALI

Sistemi Sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano
Sistema Geologico-Geomorfologico - Sismico	<p>Copertura ad Arenarie di Ranzano; zona di non vulnerabilità degli acquiferi.</p> <p>L'ambito è collocato al bordo settentrionale dell'edificato di Borgo Visignolo e si estende su un crinale secondario allungato in direzione sud - nord con pendenze mediamente comprese tra 10% e 50% ad assetto dorsato declinate in direzione nord est ed est, con quote medie CTR.ER localmente comprese tra 285 e 263 m slm che si caratterizzano con un cocuzzolo che in prossimità del tornante a nord dell'insediamento edificato giunge a 286, m slm. Al fianco est di detto crinale le inclinazioni medie dei versanti sono più accentuate e corrispondono a 26° nella parte più acclive ed a 15° nel settore più orientale (valle), similmente nel tratto sud nord le pendenze equivalgono in media a 21° e si attenuano a 15°/12° nelle zone settentrionali (valle).</p> <p>Si rimanda alla relazione geologico sismica per l'analisi delle criticità specifiche</p>
Sistema Idrico e fognario	<p>Criticità potenziali limitate in relazione a carico idraulico afferente al depuratore di Viano per aumento dei consumi idrici relativi a 4 alloggi e all'ufficio per circa 25 AE pari ad un consumo di circa 6,5 mc/d di picco agli scarichi</p> <p>Verifica dell'adeguatezza dell'impianto di depurazione</p>
Sistema Ecologico e Naturalistico	<p>Nessuno impatto di rilievo. Nessuna presenza di vincoli sovraordinati (copertura forestale, area SIC, Galassini, D.Lgs. 42/2004, linee elettriche e relative fasce di rispetto)</p> <p>Presenza di un sito SIC nel territorio comunale non interferente</p>
Sistema Agricolo e forestale	Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano
Paesaggio Culturale	<p>Ambiti Agricoli di interesse paesaggistico – ambientale. Nessuna rilevante criticità.</p> <p>Indirizzi per la progettazione planivolumetrica all'interno della scheda d'ambito</p>
Sistema Antropico	<p>Ambito inserito in classe II di progetto nel piano di Classificazione Acustica.</p> <p>Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incremento modesto di traffico indotto pari a circa 12 veicoli. • Modesto incremento della produzione di rifiuti • Possibilità di allacciamento alla rete di approvvigionamento idrico e di adduzione del gas; rete fognaria afferente al depuratore di II° livello di Viano. • Incremento di emissione di gas serra per consumi energetici e consumi elettrici relativi a 4 alloggi ed un ufficio per complessivi 975 mq di SU massima

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DELL'AZIONE

Sistemi Sensibili	Descrizione interventi mitigatori
Sistema Geologico – Geomorfologico - Sismico	<p>Verifica della risposta sismica dei suoli (si rimanda alla Relazione geologico sismica)</p> <p>Andranno rispettate le indicazioni specifiche contenute nella Relazione geologica, geotecnica e sismica redatta dal Dott. Geol. Gian Pietro Mazzetti</p>
Sistema Idrico e fognario	<p>La fase attuativa della pianificazione dovrà essere preceduta dalla verifica puntuale, effettuata con il Gestore del Servizio Idrico Integrato, della presenza, adeguatezza e capacità delle infrastrutture esistenti a sopportare l'ulteriore carico previsto dalla pianificazione. Verifiche puntuali relative al servizio idrico da effettuare prima e durante la fase attuativa</p> <p>Allacciamento al pubblico acquedotto e realizzare il massimo estendimento della rete fognaria pubblica depurata</p> <p>Prevedere sistemi impiantistici per il contenimento dei consumi idrici.</p> <p>Utilizzare i sistemi impiantistici per il risparmio idrico prevedendo il riuso e il recupero delle acque piovane al fine di concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PTA (150l/ab*d di fabbisogno).</p> <p>Realizzazione di reti separate a perfetta tenuta.</p>
Sistema Ecologico e Naturalistico	<p>Rispettare le prescrizioni di PSC e RUE e prevedere un adeguato progetto di inserimento delle dotazioni del verde.</p> <p>Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione del verde mantenendo una adeguata connessione con l'agroecotessuto esterno</p> <p>Non superare il 50% di superficie impermeabilizzata</p>
Sistema Agricolo e Forestale	<p>Prevedere adeguata compensazione con inserimento verde di connessione con l'agroecotessuto; privilegiare utilizzo di materiali e strutture di facile dismissione ed elevata ricuperabilità ove possibile.</p> <p>Prevedere adeguate opere di inserimento ambientale e paesaggistica privilegiando specie autoctone.</p>
Paesaggio Culturale	<p>Attenersi alle prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC in merito agli Ambiti Agricoli di interesse paesaggistico – ambientale e si rimanda alla scheda norma per la modalità di attuazione e l'inserimento paesaggistico</p> <p>Piantumazione delle aree verdi private, con alberature di alto fusto con obbligo della manutenzione da parte dei soggetti attuatori dell'intervento: alberi con altezza all'impianto maggiore o uguale a 3 ml, disposti a schermatura dell'edificio di progetto, nonché piantumazione di essenze arbustive autoctone aventi altezza all'impianto maggiore o uguale a 0,50 ml.. 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. Dovrà essere garantito l'attecchimento delle essenze vegetali, e previsto adeguato sistema di irrigazione con recupero delle acque meteoriche</p>

Sistema Antropico	<p>Realizzare un edificio ad alta prestazione energetica con impianti ad alto rendimento e da fonti energetiche rinnovabili, come previsto nella scheda norma dell'ambito.</p> <p>Realizzare o finanziare il tratto della rete di adduzione del gas fino all'abitato di Borgo Visignolo.</p> <p>Realizzazione della pubblica illuminazione stradale di via Borgo Visignolo fino a raggiungere i parcheggi pubblici del comparto. L'illuminazione stradale e dei parcheggi sarà progettata con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n. 19/2003 e direttiva tecnica applicativa DGR n. 1732/2015)</p> <p>Finanziamento della ristrutturazione e manutenzione degli alloggi ERS di proprietà del comune gestiti da ACER</p> <p>Concordare con gli uffici comunali la necessità di integrare le piazzole per la raccolta dei rifiuti</p>
-------------------	--