



POC

piano operativo comunale

POC Stralcio con effetti di PUA

Art. 4 L.R. 24/2017

Art. 30 e 34 L.R. 20/2000

VALSAT

Rapporto ambientale

(ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e
art. 6 e 13 del D.Lgs 152 del 03/04/2006 e s.m.i.)

Elab. 6

Sindaco

Luca Borsari

Segretario Comunale

Dott. Mario Criso

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delibera C.C. n. 77 del 22.12.2021

Approvazione

delibera C.C. n. 68 del 21.12.2022

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Arch. Matteo Asioli
- Arch. Elena Lazzari

Per il Comune di Pieve di Cento

- Ing. Alessia Tonello

PREMESSA	4
1 - CONTENUTI DELLA VARIANTE AL POC.....	5
1.1- <i>Individuazione Ambiti e sub Ambiti e dimensionamento del POC stralcio.....</i>	5
2 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO- PROGETTUALE	8
1.2 - <i>I Contenuti del POC e la Pianificazione Generale Territoriale e Urbanistica</i>	9
1.2.1 - <i>Piano Territoriale Metropolitano (PTM)</i>	9
2.2 – <i>La Pianificazione settoriale.....</i>	14
2.2.1 – <i>Il Piano Territoriale Paesistico Regionale.....</i>	14
2.2.2 – <i>Il Piano di assetto Idrogeologico.....</i>	15
3 - QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' COMPLESSIVA DELLA VARIANTE AL POC	15
3.1 - <i>Viabilità, traffico e mobilità sostenibile.....</i>	16
3.2 – <i>Inquinamento acustico.....</i>	17
3.3 – <i>Inquinamento atmosferico.....</i>	18
3.4 – <i>Suolo, sottosuolo e acque.....</i>	18
3.5 – <i>Sistema depurativo.....</i>	22
3.6 – <i>Tutela Fluviale.....</i>	23
3.7 – <i>Inquinamento suolo e sottosuolo.....</i>	23
3.8 – <i>Rischio idraulico.....</i>	24
3.9 – <i>Campi elettromagnetici.....</i>	24
3.10 – <i>Vegetazione, ecosistemi e paesaggio.....</i>	24
4 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	25
4.1 - <i>Piano Strutturale Comunale.....</i>	25
4.2 – <i>Tavola dei Vincoli - inquadramento.....</i>	31
5 - CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE – VERIFICA DI COMPATIBILITA'	32
5.1 – <i>Metodologia adottata.....</i>	32
6 - CONCLUSIONI	49

PREMESSA

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, prevista dalla L.R. 20/2000 e s.m.i., e dall'art. 18 della L.R. 24/2017, è redatta ai sensi dell'art. 6 e 13 del D.Lgs 152 del 03/04/2006 e s.m.i.

La redazione del Rapporto Ambientale ai fini della Valsat ha l'obiettivo di approfondire la corrispondente Valsat del Piano Strutturale Comunale, valutare se il presente POC stralcio ed i Piani Urbanistici Attuativi contenuti, determinino, anche cumulativamente, impatti significativi sull'ambiente e specificare quali accorgimenti e misure adottare per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti in essi previsti.

I Piani Urbanistici Attuativi previsti, con i relativi studi ed approfondimenti riguardanti le varie matrici ambientali, costituiscono quindi parte integrante e sostanziale del POC, a cui il presente piano rimanda per l'esame approfondito delle varie matrici ambientali e territoriali ai fini di verificare la sostenibilità dell'insieme degli interventi previsti nei vari ambiti e sub ambiti.

La presenta Valsat si sviluppa quindi evidenziando ed approfondendo i limiti ed i condizionamenti determinati dagli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore sovraordinati (PTM, PSC, PTPR, PGRA ecc.) verificando se i singoli PUA garantiscono la sostenibilità ambientale e territoriale rispettando i condizionamenti posti, ed evidenziando gli accorgimenti adottati, anche in riferimento, appunto, alle Valsat di ciascun PUA, e verificandone gli effetti cumulativi.

1 - CONTENUTI DELLA VARIANTE AL POC

1.1- Individuazione Ambiti e sub Ambiti e dimensionamento del POC stralcio

Il presente documento parte integrante della documentazione del POC stralcio 2021 del Comune di Pieve di Cento, come spiegato al punto 6.1 della relazione, vuole descrivere in maniera integrata tutte le matrici ambientali prese in considerazione per la costruzione delle Valsat dei PUA inseriti nel presente procedimento.

I tre Sub-ambiti ed Ambiti che il Piano inserisce, oltre al Lotto singolo sono tutti collocati attorno al capoluogo a confine con il Territorio Urbanizzato consolidato e sono:

- **Sub ambito 3.1** di superficie territoriale **35.992 mq** (catasto: foglio 19 di cui mappali - 140, 144, 905, 911, 916, 919) collocato nel settore est del capoluogo tra via Provinciale San Pietro e rotonda, via San Procolo e via Mascarino;
- **Sub ambito 3.2** di superficie territoriale **20.936 mq** (catasto: foglio 19 mappali 139, 32, 342, 343, 344, 345) in continuità con il comparto Sub ambito 3.1 tra via Mascarino e l'edificato consolidato di via Melloni;
- **Ambito 10** di superficie territoriale **26.983 mq** (catasto: foglio 15 mappali 884, 906, 908) collocato nel settore nord del capoluogo tra via Cremona e l'area sportiva e il depuratore comunale;
- **Lotto AUC-CM via 2 Giugno** di superficie territoriale **1.340 mq** (catasto: foglio 17 mappali 38) collocato all'interno del Territorio Urbanizzato in via due Giugno;

I vari Rapporti ambientali inseriti nei singoli PUA si inquadrano nel procedimento di approvazione del POC di che trattasi, secondo il procedimento di Valsat disciplinato dall'art. 6 e 13 del D.Lgs 152/2006, ed hanno l'obiettivo di valutare se essa determini impatti significativi sull'ambiente e di individuare le eventuali misure da intraprendere.

Sintetizzando quanto riportato in Relazione al capitolo 7 dove si descrivono i singoli ambiti, l'edificabilità pianificata risulta:

COMPARTO	SUP. TERRITORIALE (mq)	SUP. UTILE DI PROGETTO (mq)	ALLOGGI (n.)	ABITANTI (n.)
Sub-ambito 3.1	35.992	1.280 + 208,7	20	51
Sub-ambito 3.2	20.396	523	7	18
Ambito 10	26.983	1.993	27	69
Lotto AUC-CM	1.340	140	2	5
TOTALE	85.251	4.144,7	56	143

Il presente POC stralcio pertanto propone un dimensionamento di **56 alloggi** (per **4.144,7 mq di SU residenziale**), dei quali **14** presentano finalità pubbliche (E.R.S.). Nel complesso **54 alloggi** sono localizzati in *Ambiti di nuovo insediamento su area libera* e **2 alloggi** in lotti edilizi non preventivabili. Si prevede pertanto un aumento con il presente Piano Operativo di circa **143 abitanti potenziali**.

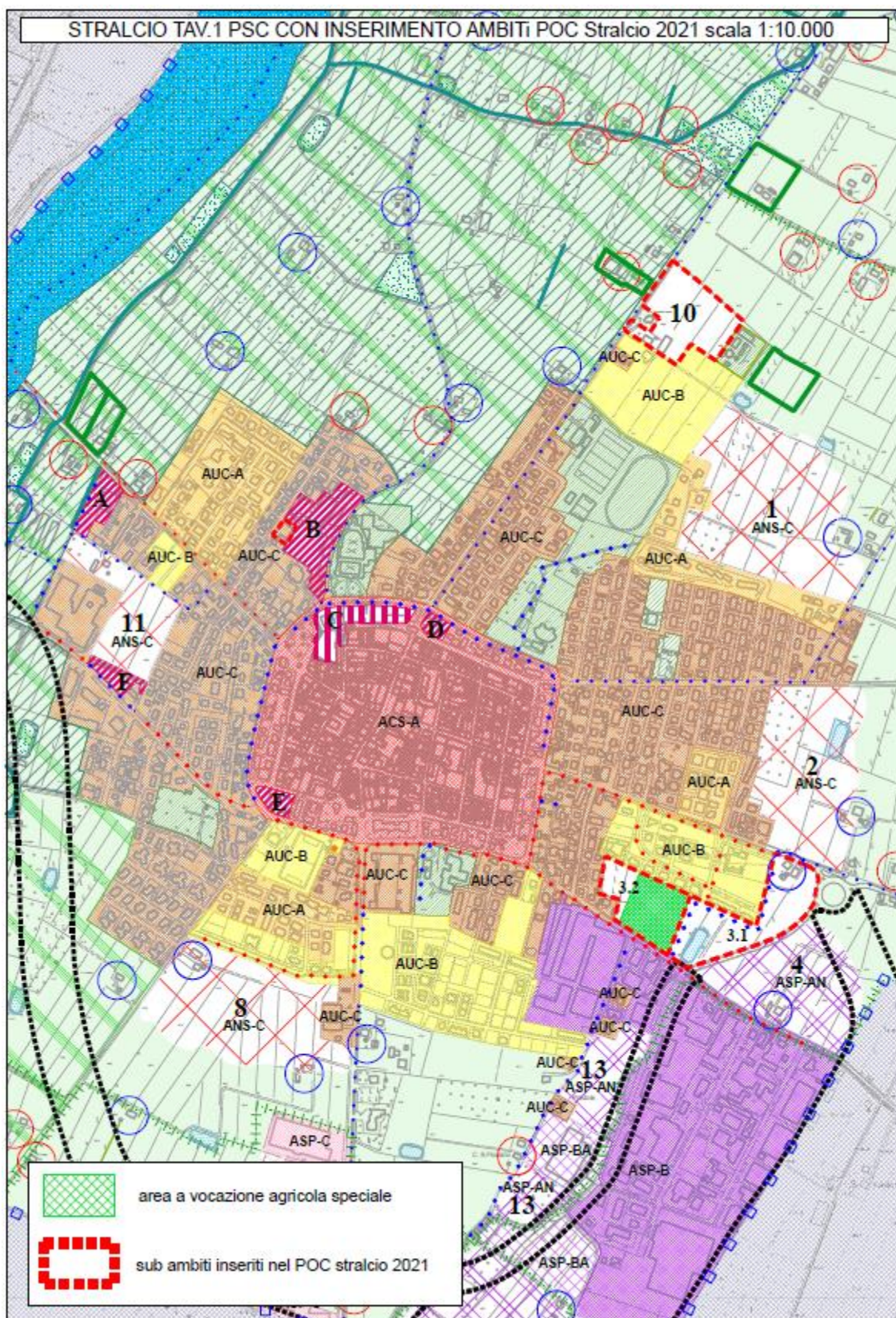
Le dotazioni territoriali e la verifica degli standard, con la presente variante al POC, sono così aggiornate:

COMPARTO	Superficie Territoriale (ST- mq)	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera a PSC	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera c PSC	Dotazioni a Standard (mq)		Dotazioni extra - Standard (mq)		
				Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Attività collettive
Sub-Ambito 3.1	35.992	1.280 + 208,7		2.531	429	15.582		
Sub-Ambito 3.2	20.396	523		396,76	144,28	15.770		
Ambito 10	26.983	1.993		1.040	522			
Lotto AUC-CM	1.340		140	86,90	24,14			
TOTALI	85.251	4.004,7	140	4054,66	1.062,42	31.352		

Tab. 4.4 – Standards con previsioni del POC stralcio

						Servizi esistenti + POC + residui PRG					
	Abitanti residenti 01.12.2021	Abitanti previsti da 50% PRG	Abitanti teorici insediabili da PSC	Abitanti previsti da POC stralcio	Abitanti residenti + PRG + POC	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capoluogo	6.437	203	2.064	143	8.847	35.182	32.135	4.084	207.491	50.717	329.609
Territorio rurale	720	0	0	0	720	0	0	0	20.910	512	21.422
Totale popolazione	7.157	203	2064	143	9.567	35.182	32.135	4.084	228.401	51.229	351.031
						Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
						Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
						mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Capoluogo						3,98	3,63	0,46	23,45	5,73	37,26
Centri frazionali						0,00	0,00	0,00	29,04	0,71	29,75
						3,68	3,36	0,43	23,87	5,35	36,69

Gli stessi ambiti e sub ambiti vengono localizzati nel seguente stralcio cartografico del PSC:



2 - QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO- PROGETTUALE

1.2 - I Contenuti del POC e la Pianificazione Generale Territoriale e Urbanistica

Il POC stralcio 2021 propone l'inserimento dei quattro ambiti (tre in area libera e uno in territorio urbanizzato), secondo quanto concede l'art.4 della L.R 24/2017 che dà la possibilità ai Comuni o loro Unioni di dare attuazione, nel corso della prima fase del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa le variazioni ritenute indispensabili per la sua pronta esecuzione, mediante applicazione della normativa previgente. In particolare, i Comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4, quali le varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, ma anche le varianti ai POC vigenti, così come i cosiddetti POC "stralcio" o POC "anticipatori", relativi a singole opere pubbliche o insediamenti previsti dal PSC.¹

Di seguito vengono riportati stralci cartografici delle tavole di riferimento del PTM, del PSC vigente, della Tavola dei Vincoli, del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, del Piano di Assetto Idrogeologico e la localizzazione, con campitura rossa ideogrammatica, degli Ambiti e sub Ambiti previsti nel presente POC

1.2.1 - Piano Territoriale Metropolitano (PTM)

Dall'analisi degli stralci cartografici del Piano Territoriale Metropolitano si rileva che:

- Tav. 1 Carta della Struttura – gli ambiti ricadono nell'immediato confine del Territorio Urbanizzato del capoluogo di Pieve di Cento, all'interno "dell'Ecosistema Agricolo" del Territorio Rurale per quanto riguarda gli ambiti 3.1, 3.2, 10 e nel Territorio Urbanizzato per quanto riguarda il Lotto AUC-CM via 2 Giugno. Il Capoluogo di Pieve di Cento, viene riconosciuto con un grado di accessibilità attuale di livello Sufficiente al 2020 da portare a livello medio al 2030 rispetto a quanto indicato dal PTM. Le collocazioni degli ambiti rispetto alla Carta della Struttura non richiamano particolari vincoli di sorta.

¹ Circolare Regionale PG 2018/0179478 del 14.03.2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017 – parte IV lettera a)



Figura 1 - PTM vigente - Stralcio Tav.1 Carta della Struttura

- Tav. 2 Carta degli Ecosistemi – gli ambiti 3.1, 3.2, 10 ricadono all'interno dell' "Ecosistema Agricolo della Pianura – Aree agricole della pianura alluvionale" art.16 e 18 e non si rilevano particolari vincoli di sorta. Il Lotto AUC-CM via 2 Giugno ricade all'interno dell'Ecosistema Urbano.

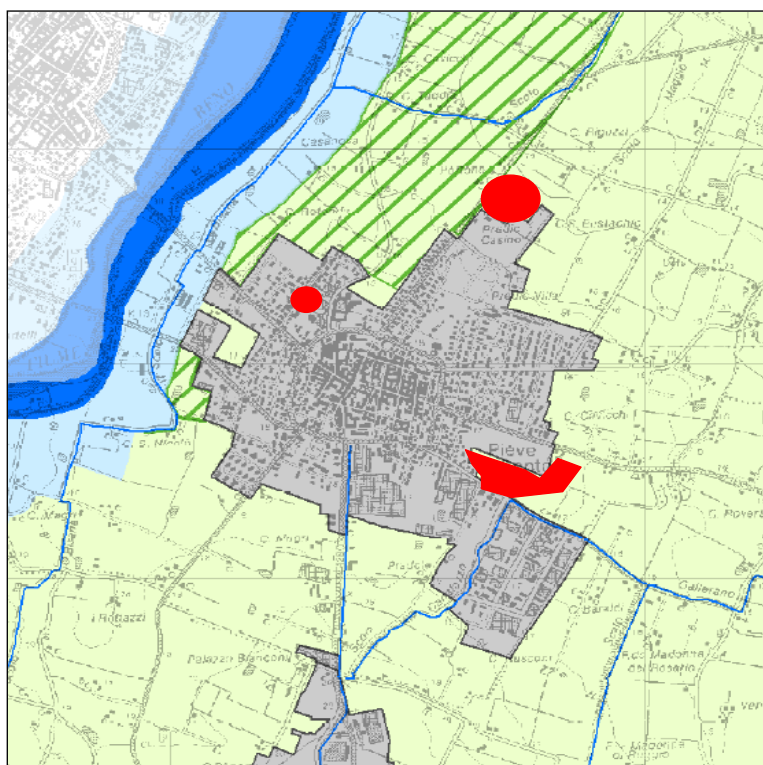


Figura 2 - PTM vigente - Stralcio Tav 2 Carta degli Ecosistemi

- Tav. 3 Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti l'ambito 10 e il Lotto AUC-CM via 2 Giungo ricadono all'interno degli "Scenari di pericolosità idraulica PGRA: Scenario P3 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario (RP)" art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura". I due ambiti a sud-est 3.1 e 3.2 ricadono all'interno degli "Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)" art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura".

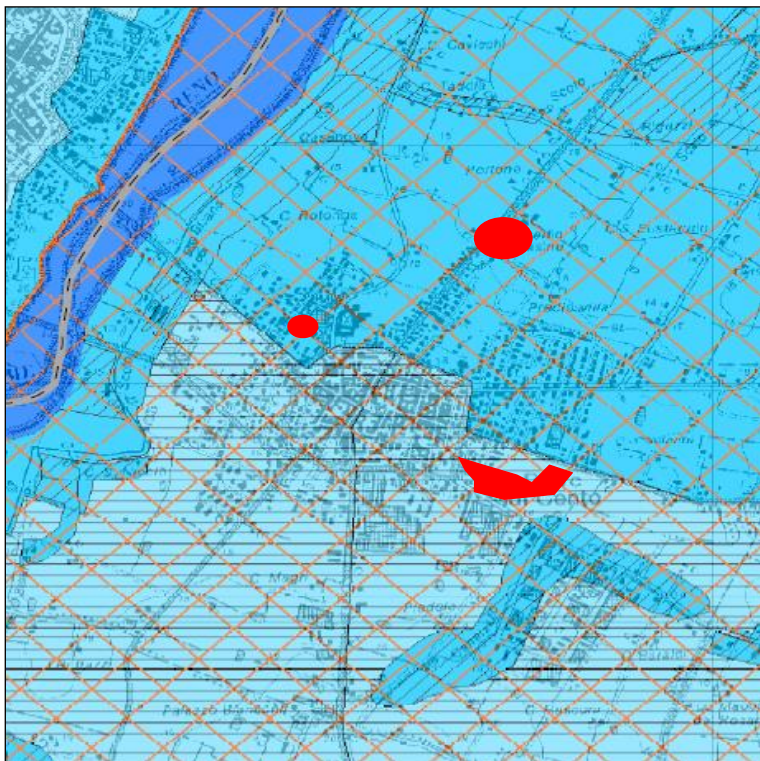


Figura 3 - PTM vigente - Stralcio Tav 3 Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio frana e dell'assetto dei versanti

- Tav. 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali – gli ambiti ricadono sotto il profilo sismico prevalentemente in “Zona di attenzione L per instabilità da liquefazione/densificazione. Successioni di pianura con intervalli granulari (limi sabbiosi, sabbie , sabbie ghiaiose), almeno metrici, nei primi 20 m da p.c.”.

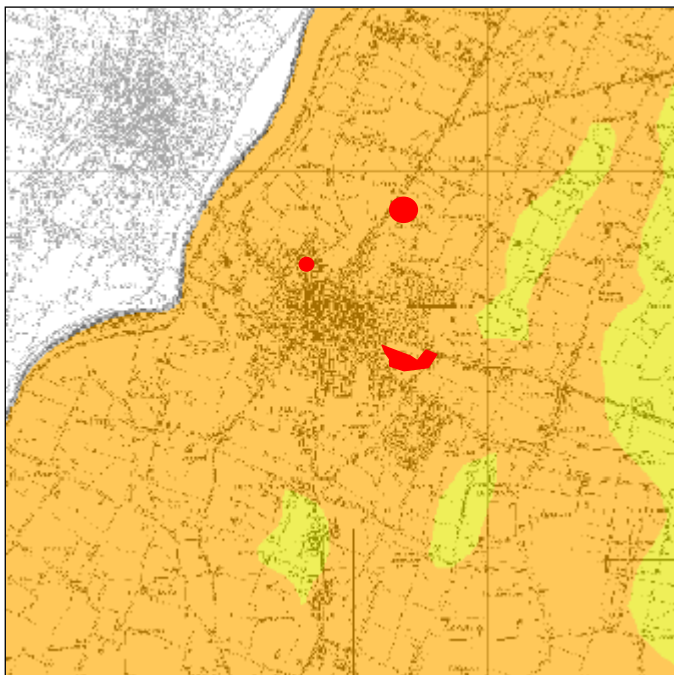


Figura 4 - PTM vigente - Stralcio Tav 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali

- Tav. 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo – gli ambiti collocati attorno “Ecosistema Urbano” del capoluogo ed internamente alle “Zone di protezione dall’inquinamento luminoso”. Non si identificano ulteriori elementi di vincolo.



Figura 5 - PTM vigente - Stralcio Tav 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo

2.2 – La Pianificazione settoriale

2.2.1 – Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il PTPR non individua alcuna classificazione di carattere paesaggistico ambientale per gli ambiti che il POC stralcio inserisce.

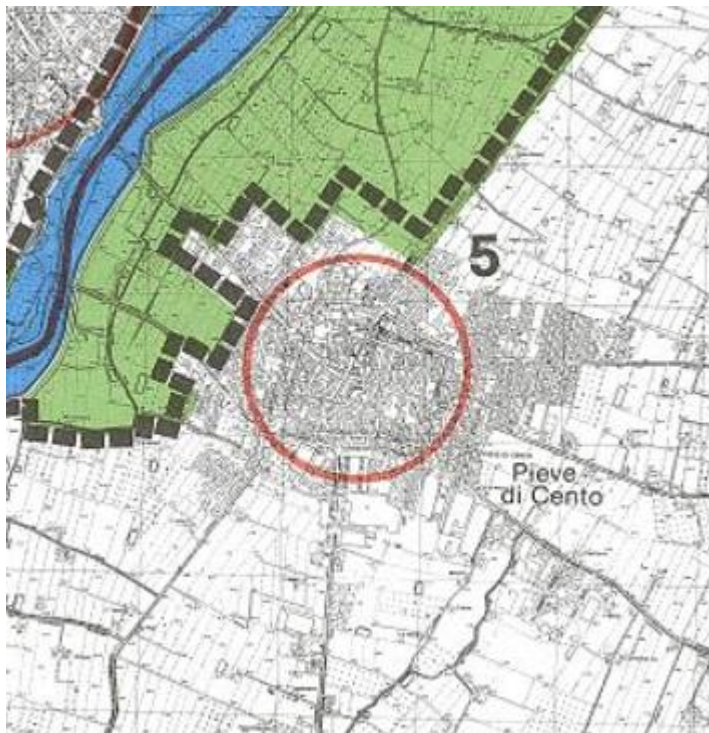


Figura 6 – PTPR Tavola 1 – 18 stralcio

2.2.2 – Il Piano di assetto Idrogeologico

Il Piano di assetto Idrogeologico del fiume Reno colloca il capoluogo di Pieve di Cento all'interno del Bacino imbrifero di pianura. Le aree inserite dal POC pur nella vicinanza al fiume Reno, non sono interessate ne dalle fasce di pertinenza fluviale del fiume ne da particolari aree di alta probabilità di inondazione.

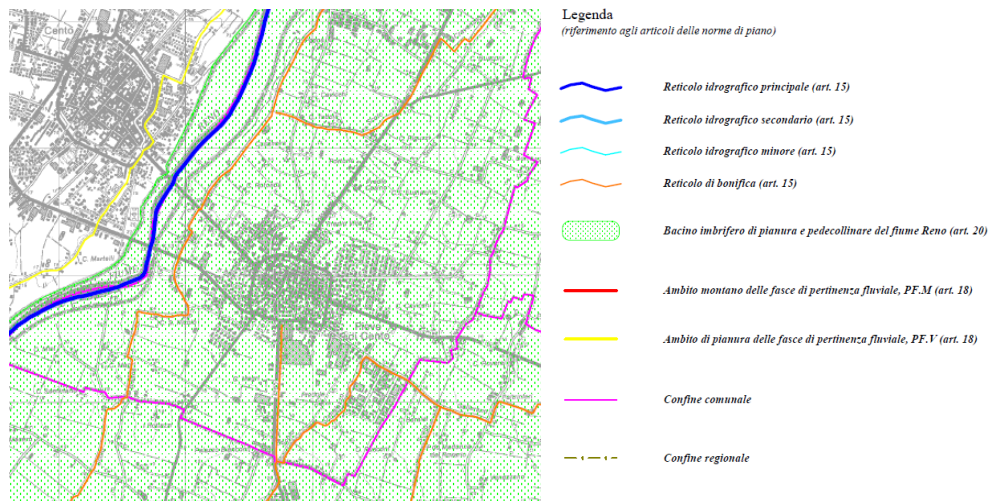


Figura 7 – PSAI Tavola 1.7 stralcio “Reticolo idrografico ambiti territoriali normati”

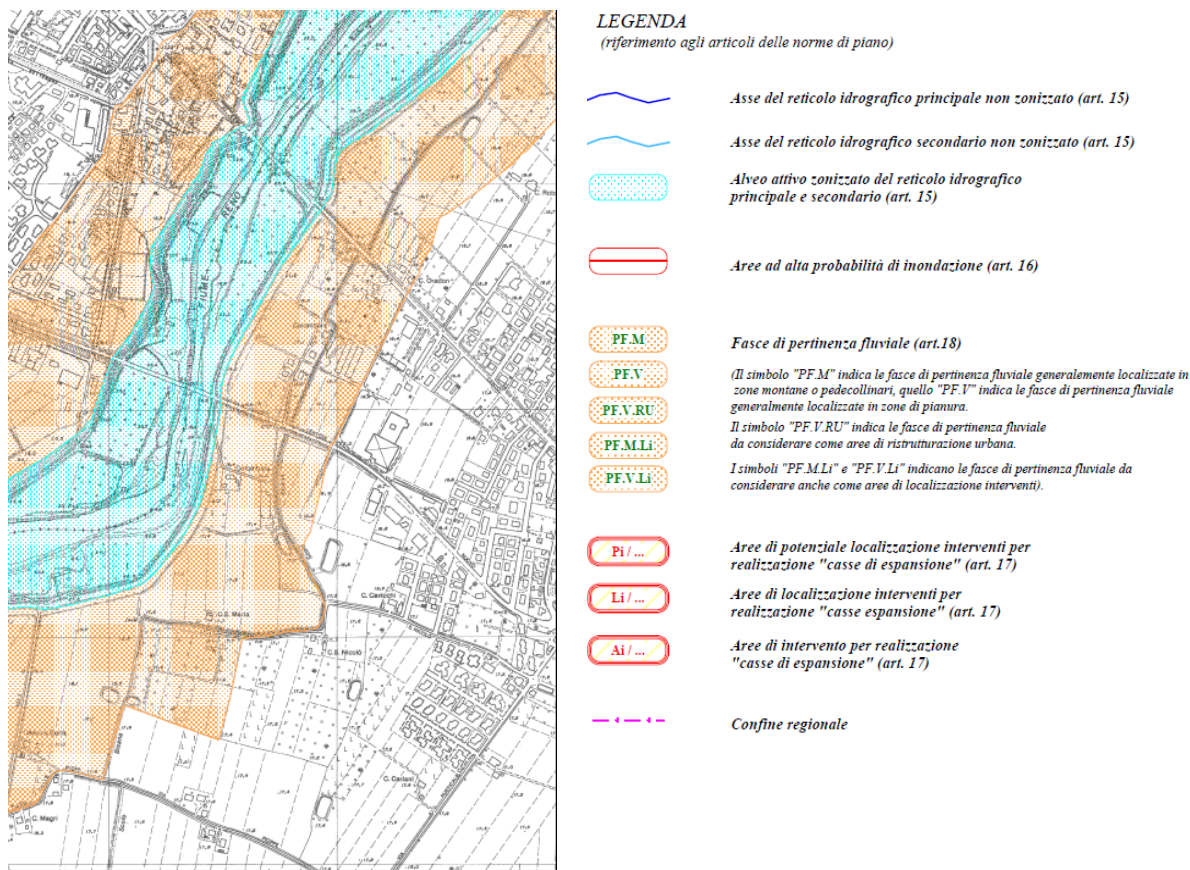


Figura 8 – PSAI Tavola 2.22 stralcio “Zonizzazione fiume reno”

3 - QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' COMPLESSIVA DELLA VARIANTE AL POC

Di seguito vengono riportate le valutazioni complessive e cumulative concernenti tutti gli Ambiti inclusi nel POC stralcio, rimandando ai capitoli successivi le valutazioni inerenti ciascun ambito di riferimento, mediante apposite schede, anche in relazione alle valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale desunte dagli approfondimenti che, per le varie matrici, sono state redatte per ciascun Piano Urbanistico Attuativo.

3.1 - Viabilità, traffico e mobilità sostenibile

LA RETE STRADALE DI RIFERIMENTO E LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

Gli interventi oggetto del POC stralcio si sviluppano tutti attorno al capoluogo di Pieve di Cento il quale è attraversato da una viabilità principale che circonda il centro storico e si irradia tramite strade di rango provinciale lungo le varie direttrici. In particolare:

- l'ambito 10 si colloca a nord lungo la via Cremona andando a riqualificarne la sezione, grazie all'inserimento di una nuova pista ciclabile a completamente di quella già esistente nell'ambito consolidato a sud AUC-B;
- gli ambiti 3.1 e 3.2 si collocano nella parte sud-est e sono delimitati dalla via Provinciale San Pietro a nord con la presenza della rotonda di recente realizzazione, assieme alla via San Procolo ad est, e dalla via Mascarino a sud;
- Il Lotto AUC-CM via 2 Giugno collocato all'interno del TU, sviluppa la sua edificabilità sul fronte della stessa via.

I vari sub-ambiti sviluppano al loro interno una viabilità di raccordo con la struttura veicolare esistente, implementando quelle reti di mobilità dolce come richiesto dalla pianificazione sovraordinata. Ogni PUA ha effettuato una particolare studio sugli impatti sulla rete stradale esistente e sui flussi veicolari indotti dalle nuove urbanizzazioni. Si rimanda pertanto ai contenuti di queste relazioni specialistiche e alle singole Valsat per la valutazione della sostenibilità.

3.2 – Inquinamento acustico

LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

La tematica inerente la classificazione acustica è stata esaminata nei vari Piani Attuativi prendendo a riferimento la situazione vigente approvata con delibera di C.C n. 76 del 29.12.2011. Attualmente gli ambiti oggetto del presente POC sono classificati la maggior parte in CLASSE II e III di progetto e parte come CLASSE IV esistente in corrispondenza della viabilità provinciale. Si rimanda anche per tale tematica ambientale agli approfondimenti puntuali sviluppati nei singoli PUA e **alle relazioni di impatto e clima acustico riportate per i comparti.**

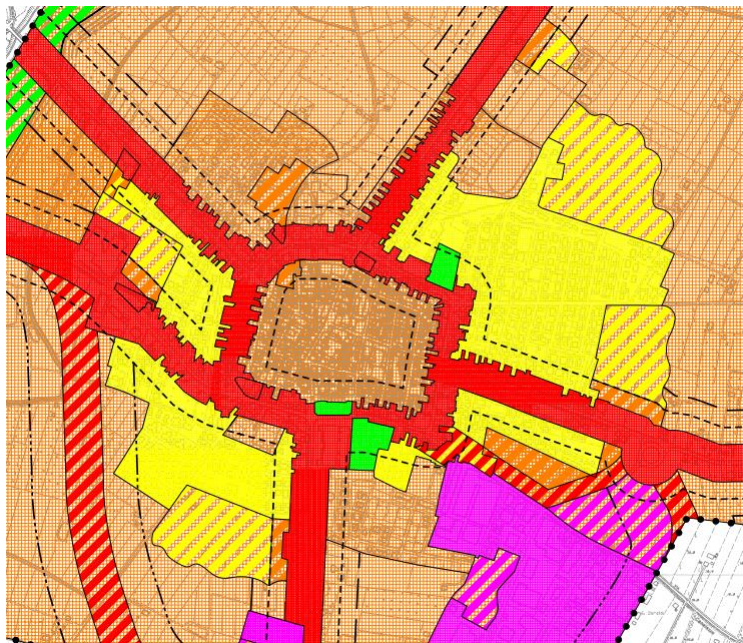
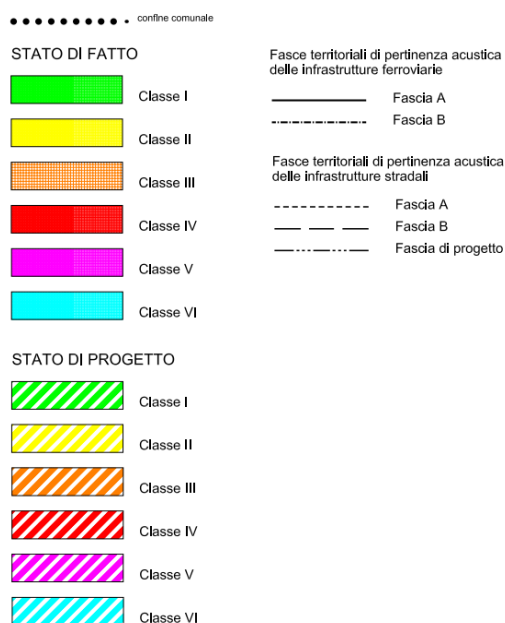


Figura 11 -- Zonizzazione Acustica Stralcio Tav 2 Vigente e legenda



3.3 – Inquinamento atmosferico

CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL POC E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Il POC non pone rilievi ostativi rispetto alla matrice inquinamento atmosferico non costituendo incrementi edificatori impattanti rispetto alla situazione di fatto esistente.

In prossimità delle aree interessate dal POC non sono presenti fonti di inquinamento atmosferico. Si ritiene quindi che lo scenario futuro, non aggravi la situazione esistente.

3.4 – Suolo, sottosuolo e acque

LE INDAGINI IDROGEOLOGICHE GEOTECNICHE E SISMICHE SULLE AREE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Analizzando lo stralcio, della Tavola AC 1.2b - "Carta idrogeologica del QC allegato al DP Associato Reno Galliera" e la Tavola AC 1.1b - "Carta Carta litologico-morfologica del QC del DP Associato Reno Galliera", si ritiene che le aree identificate dal POC, non trovano preclusioni particolari sotto il profilo idrogeologico fermo restando il rispetto delle norme del PSAI per quanto riguarda il controllo degli apporti d'acqua.

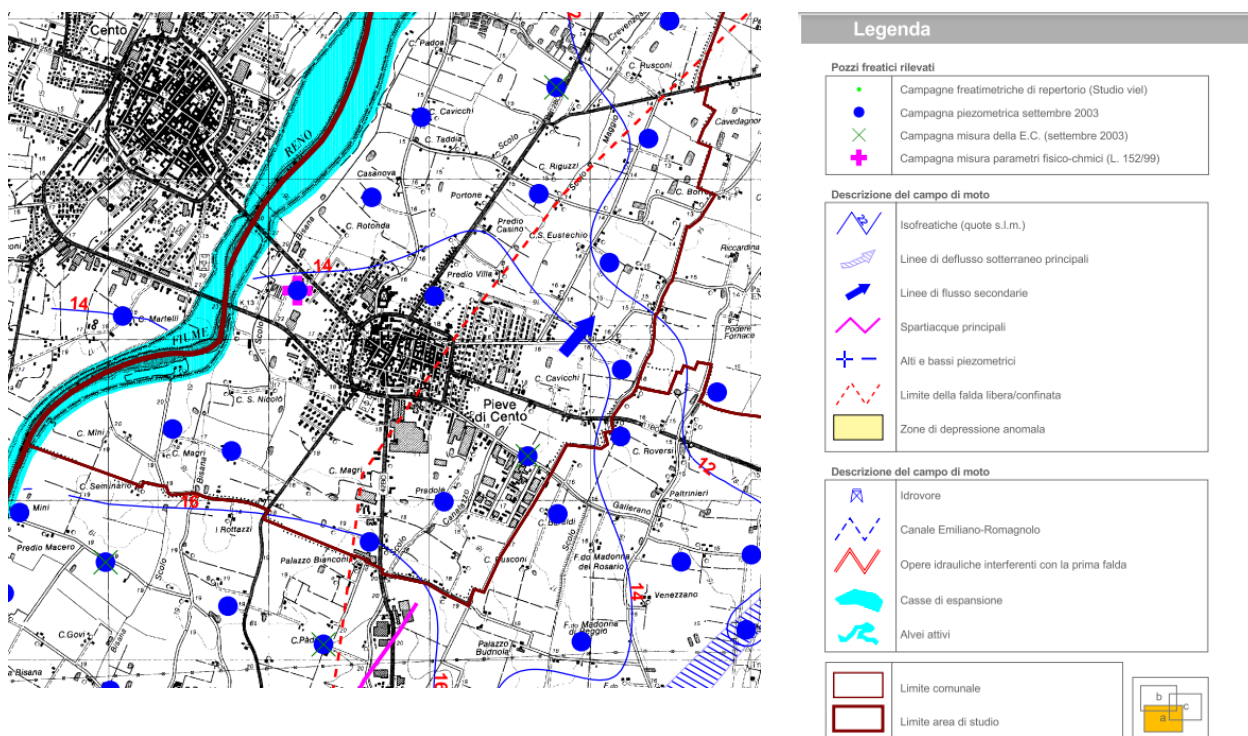
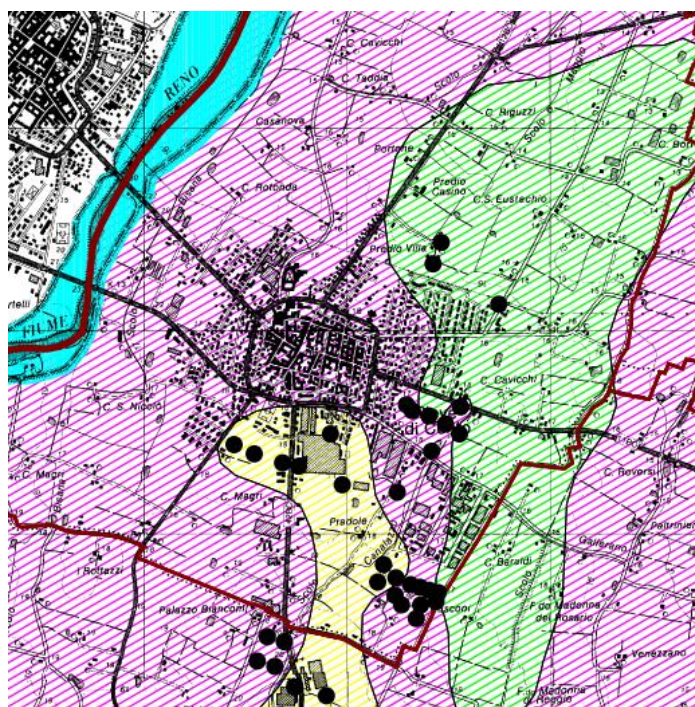


Figura 9 – Tavola AC 1.2b - Carta idrogeologica del QC allegato al DP Associato Reno Galliera



Legenda

Prove geognostiche

●	Penetrometria statica
■	Penetrometria dinamica
+	Sondaggio con carotiere
▲	Trivellazione a secco
○	Campagna penetrometrie statiche
△	Campagna trivellazioni a secco

Tessiture ed Ambienti deposizionali

	Sabbie limose di conoide
	Sabbie di piana alluvionale
	Sabbie fini di piana alluvionale
	Limi di piana alluvionale
	Argille limose di piana alluvionale
	Sabbie e sabbie fini di paleodelta

	Alvei attivi
--	--------------

	Limite comunale
	Limite area di studio

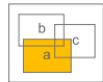
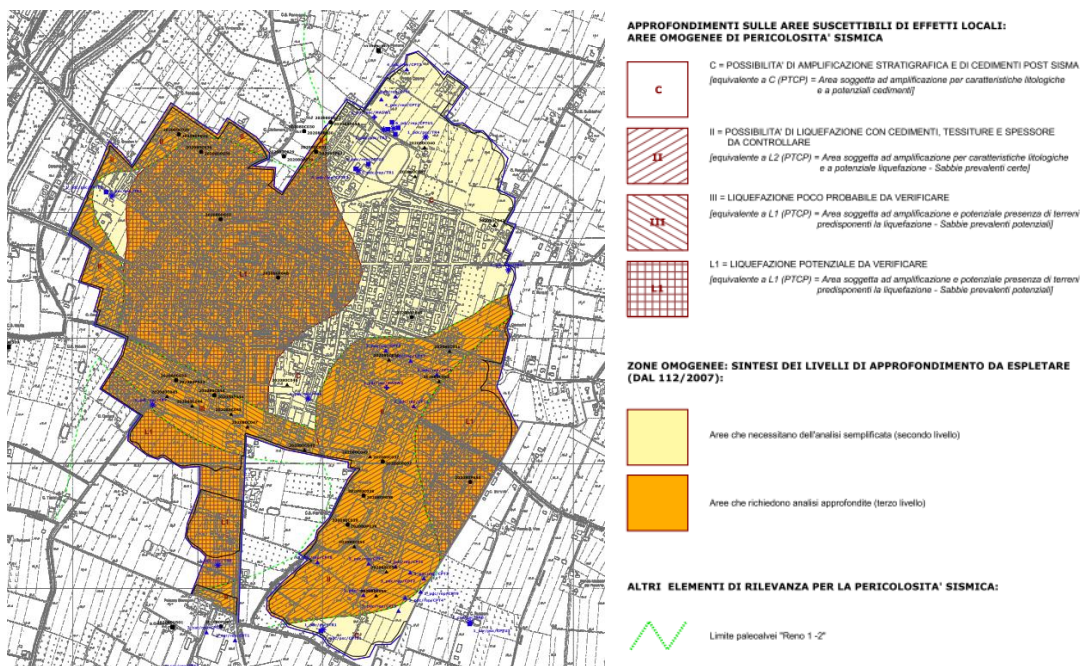


Figura 10 – Tavola AC 1.1b - Carta Carta litologico-morfologica del QC del DP Associato Reno Galliera

Sotto il profilo sismico la micro zonazione sismica evidenzia come nella tavola relativa alle aree suscettibili di effetti locali sotto il profilo della pericolosità sismica, i siti sono individuati parte come area omogenea “C – Possibilità di Amplificazione stratigrafica e di cedimenti post sisma”, parte come area “L1 – liquefazione potenziale da verificare” e parte come aree “II – possibilità di liquefazione con cedimenti, tessiture e spessore da controllare”. Per le ultime due aree omogenee si richiedono analisi approfondite di terzo livello.

Nella tavola relativa alla microzonazione sismica semplificata, è individuata:

- parte come zona omogenea 3
- parte come zona omogenea L1-3
- parte come zona omogenea II-3



PROVE GEOGNOSTICHE E GEOFISICHE DI RIFERIMENTO:

ARCHIVIO BANCA DATI R.E.R.

- PROVE PENETROMETRICHE CPTU/CPTE
- ▲ PROVE PENETROMETRICHE CPT
- SONDAGGI

PROVE PSC E ARCHIVIO COMUNALE

- PROVE PENETROMETRICHE CPTU/CPTE
- ▲ PROVE PENETROMETRICHE CPT
- SONDAGGI
- ☆ PROFILO SISMICO A RIFRAZIONE
- ⊕ PROVE PENETROMETRICHE CON COMO SISMICO SCPT
- ⊕ STENDIMENTI SISMICI MASW
- ✱ REGISTRAZIONI SISMICHE HVSR

Figura 11 – Tavola 1 – Pericolosità Sismica: Tavola Comunale delle aree suscettibili degli effetti locali.

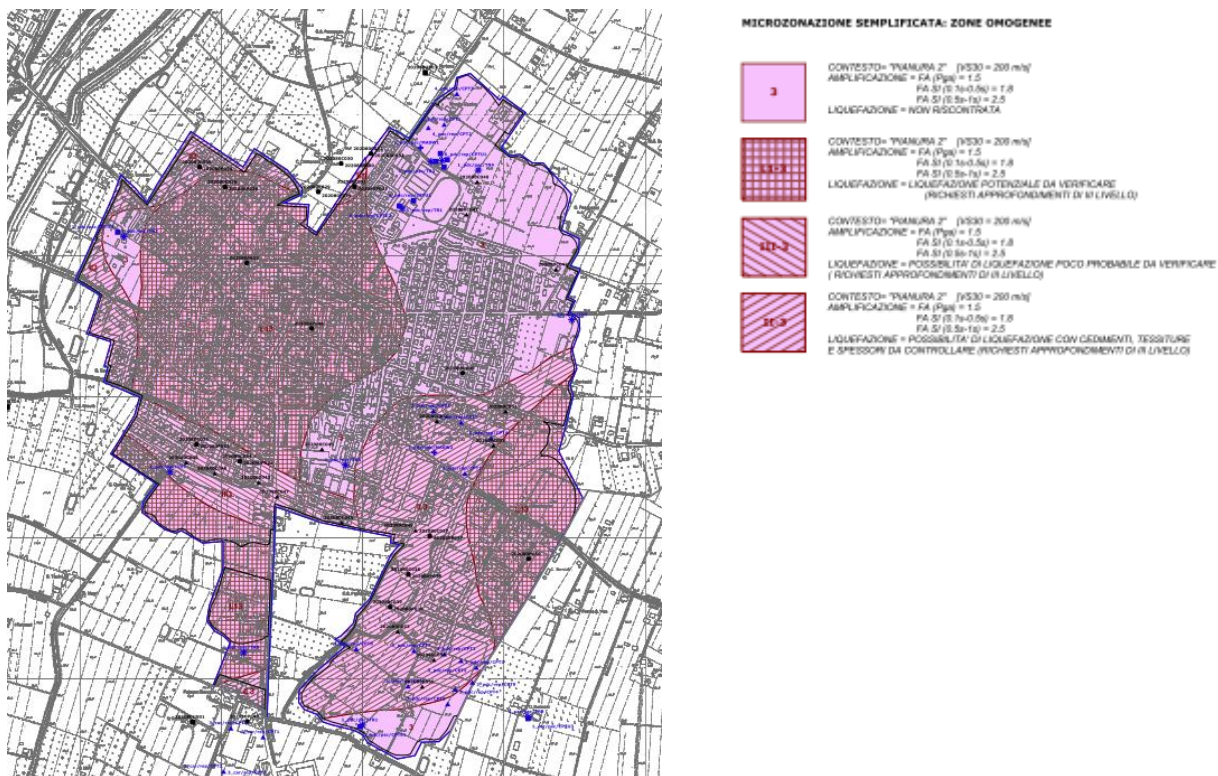


Figura 12 – Tavola 2 – Microzonazione Sismica Semplificata

Per quanto riguarda la matrice sismica, si fa integralmente riferimento a quanto già disciplinato all'art.34 del PSC vigente e alla Relazione Sismica allegata al PSC, nonché da quanto richiesto dal PTM vigente.

3.5 – Sistema depurativo

SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Gli ambiti inseriti nel POC, collocati tutti sul perimetro del Territorio Urbanizzato, si allacceranno alla rete fognaria esistente, secondo gli schemi di progetto dei vari PUA.

Le acque nere recapitano al depuratore comunale (che serve tutto il centro edificato del capoluogo) e le acque bianche, previa laminazione e verifica dell'invarianza idraulica, verificata per ciascun PUA, recapitano in acque superficiali; tutte si allacceranno alla rete fognaria esistente, secondo gli schemi di progetto dei vari PUA.

Come richiamato nella relazione della variante al POC si è valutata la corretta capacità depurativa dell'impianto del Capoluogo rispetto all'intervento pianificato.

L'impianto di depurazione del capoluogo situato a nord del Territorio Urbanizzato sopra l'area del campo sportivo e accessibile da via Ludovico Ariosto, secondo gli aggiornamenti di cui alla DGR 569/2019, ha una potenzialità depurativa di circa **6.000 abitanti equivalenti**, servendo attualmente circa 6.270 abitanti. (vedi DGR 569/2019 pag.53).

Si considerava nella relazione del primo POC (2014-2019) scaduto e non attuato, che secondo il piano degli interventi del servizio idrico integrato 2012-2015 (Atersir) non si prevedevano per il futuro potenziamenti. Tali potenziamenti per una capacità fino a 9.500 AE, erano previsti dal 2016 in avanti. L'attuale impianto, secondo gli allora esiti analitici allo scarico riferiti all'ultimo anno (2012) e relativi campionamenti effettuati dal gestore in accordo al protocollo dei controlli ARPA-Prov-Hera, attestano un sostanziale rispetto dei limiti normativi allo scarico previsti dalla normativa vigente (vedi tabella successiva allegata).

Considerando pertanto **6.783 abitanti potenziali** espressi nel capoluogo, considerando gli abitanti esistenti, quelli insediabili dai residui di RUE e con questo POC e sottolineando il minore dimensionamento rispetto al POC di primo impianto mai attuato, sarà opportuna, da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attivazione di una adeguata programmazione dei futuri ampliamenti dell'impianto di depurazione in coordinamento con il soggetto gestore, da attuarsi anche per fasi successive, in modo tale da non rimanere scoperti in sede di previsione dei successivi strumenti attuativi.

Sistema fognario

Il sistema fognario del Capoluogo è costituito prevalentemente da una rete mista. In generale si rileva la presenza al margine dei vari sub comparti di POC della una rete fognaria già collegata al depuratore del Capoluogo, sufficientemente dimensionata per il recapito delle reti dei nuovi sub comparti. Tale dimensionamento è stato confermato in sede di elaborazione dei rispettivi PUA.

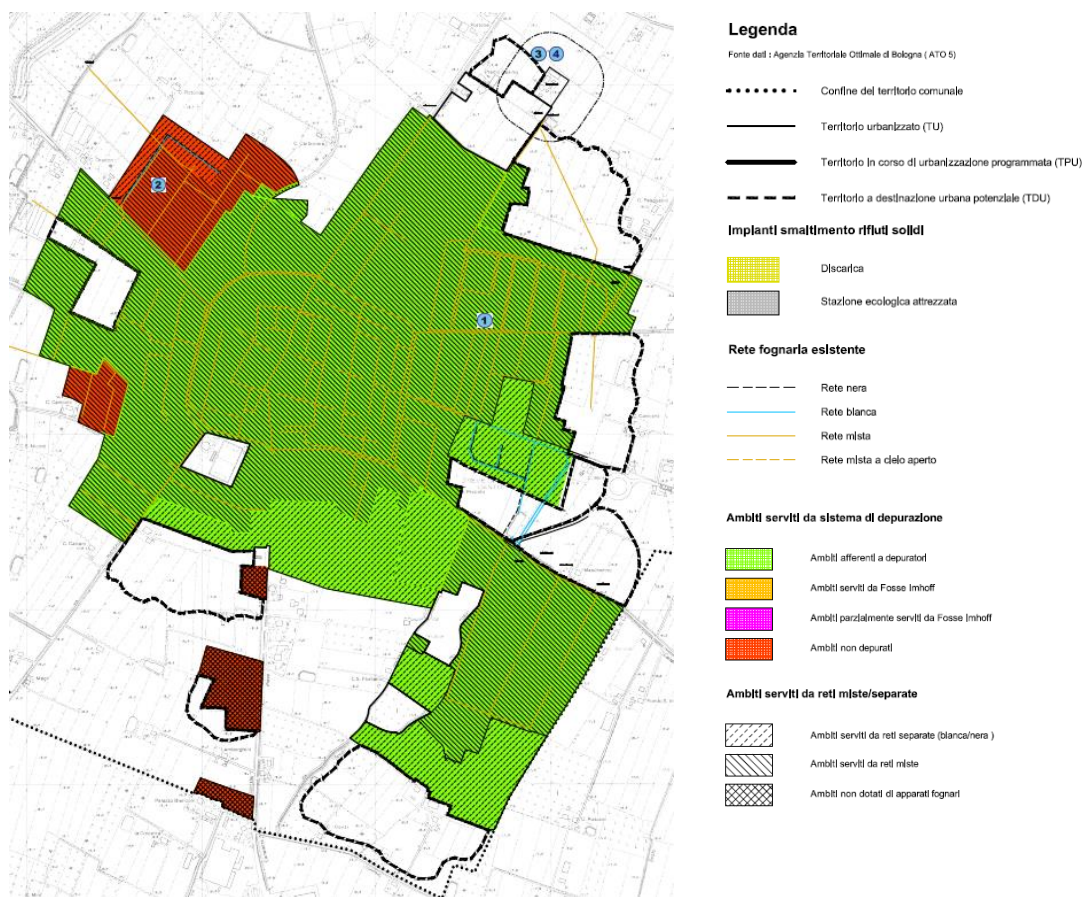


Figura 13 – Tavola 2 – Tavola PiQC 2.4 – Infrastrutture di smaltimento e depurazione

3.6 – Tutela Fluviale

TUTELA FLUVIALE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Dagli stralci cartografici del PSC e del PTM riportati precedentemente, si evidenzia che sull'area interessate, non insistono tutele fluviali.

3.7 – Inquinamento suolo e sottosuolo

BONIFICA AMIANTO E TERRENI INQUINATI

Le aree interessate dai nuovi interventi non sono coinvolte da bonifiche di amianto e terreni inquinati.

3.8 – Rischio idraulico

Analizzando sia le mappe di pericolosità del PGRA che quella della “Variante di coordinamento tra PGRA e Piani Stralcio del Bacino del Reno” è emerso che le aree oggetto di intervento ricadono, in scenari di pericolosità idraulica PGRA diversificati:

- la parte a nord del Capoluogo ricade in Scenario P3 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario (RP)” art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all’interno del “Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura”.

- I due ambiti a sud-est 3.1 e 3.2 ricadono all’interno degli “Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)” art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all’interno del “Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura”.

Questo comporta la possibilità di realizzare nuove edificazioni, purché non si aumenti il rischio idraulico del territorio. Il rischio idraulico è definito come il prodotto di: probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione, valore degli elementi a rischio, vulnerabilità % prevista di perdita degli elementi.

I progetti attuativi dovranno intervenire sulla vulnerabilità idraulica, per poter minimizzare il rischio, valutando scelte progettuali in cui la quota di progetto sia compatibile con battenti idrici di sicurezza rispetto alle probabili esondazioni dei corsi d’acqua presenti nella zona.

Si rimanda ai singoli PUA e **alle relazioni di compatibilità idraulica presentate nei documenti dei singoli comparti**, dove vengono sviluppati le specifiche relazioni di contesto la dimostrazione che gli interventi progettati non aumento il rischio idraulico, secondo quanto prescritto dal PGRA.

3.9 – Campi elettromagnetici

LE SORGENTI PRESENTI SULLE AREE INTERESSATE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Nelle aree considerate dagli interventi non sono presenti vincoli elettromagnetici dovuti a linee ad alta tensione.

3.10 – Vegetazione, ecosistemi e paesaggio

LE INDAGINI SULLE AREE INTERESSATE, LO STATO DI FATTO E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

L’area non è interessata da elementi della rete ecologica di rilievo.

4 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

4.1 - Piano Strutturale Comunale

Tutti gli ambiti inseriti sono all'interno di ambiti classificati dal Piano Strutturale come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)" art. 25.2. Solamente il Lotto AUC-CM su via 2 Giugno che viene edificato utilizzando una quota di edificabilità "a disposizione per esigenze non preventivabili" ai sensi dell'art. art. 21 paragrafo 2) comma 1 lettera c), viene collocato in area interna al territorio urbanizzato e classificata attualmente come AUC-C. Come specificato al capitolo 7 della relazione con tale ambito si inserisce la disciplina di cui all'AUC-CM.

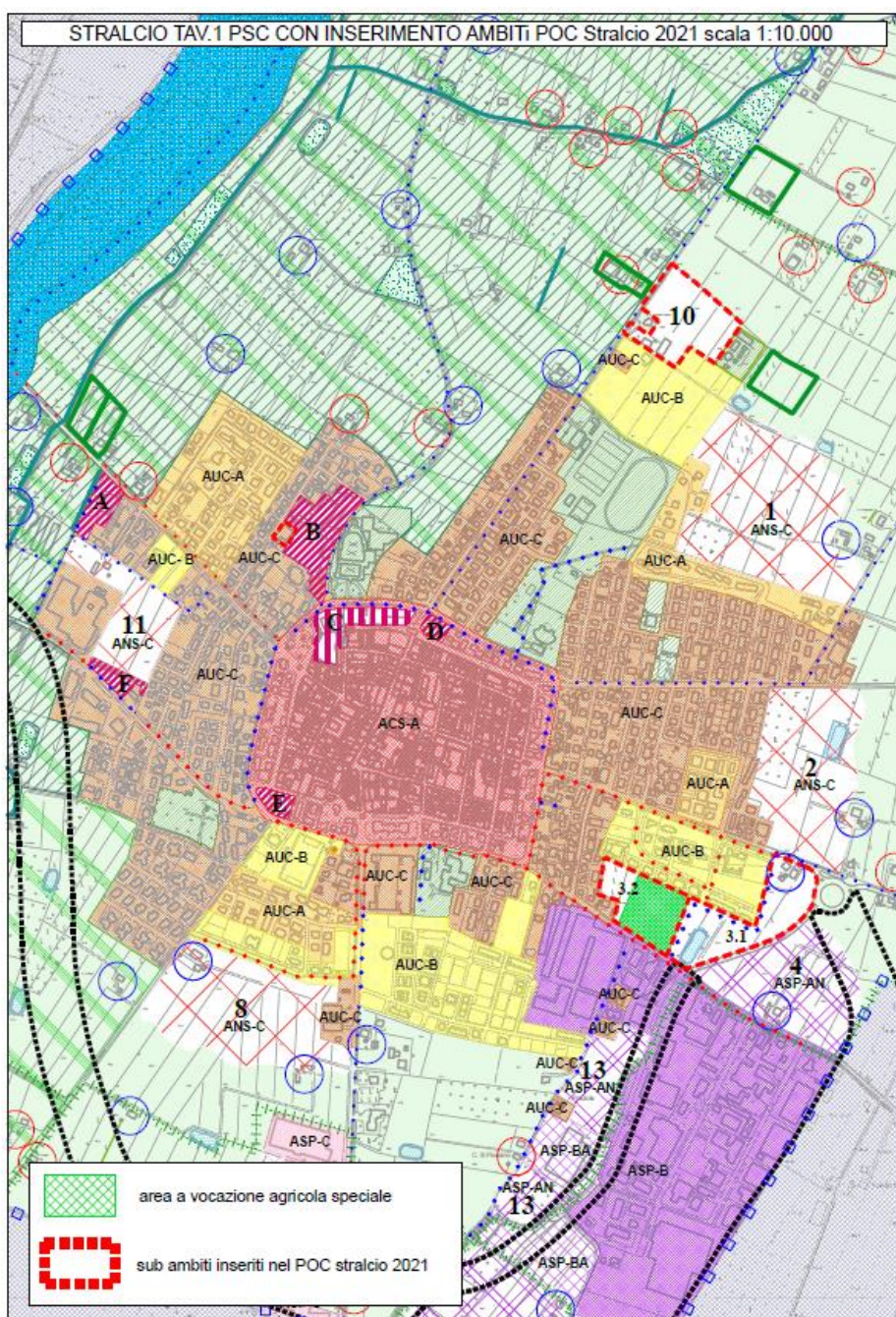


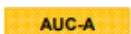
Figura 14 – PSC vigente - Stralcio Tav 1 Piano di Assetto Strutturale

Sistema insediativo prevalentemente per funzioni residenziali (Art.21)

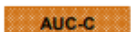
Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: tessuti storici (Art. 22)


 **ACS-A** Centro storico

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati (Art. 23)


 **AUC-A** Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

 **AUC-B** Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

 **AUC-C** Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

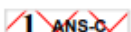
 Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti


Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare (Art. 24)

 **X** Ambiti da riqualificare per rifunionalizzazione (AR-A)

Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti (Art. 25)

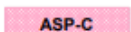
 **X** Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)

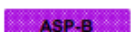
 **I ANS-C** Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani

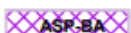
 Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione

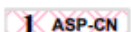
Sistema insediativo prevalentemente per funzioni produttive

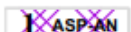
Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente produttive (Art. 26)

 **ASP-C** Ambiti produttivi comunali esistenti (Art. 26.1)

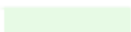
 **ASP-B** Ambiti produttivi sovracomunali consolidati (Art. 26.2)


 **ASP-BA** Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (Art. 26.3)


 **I ASP-CN** Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento (Art. 26.4)


 **I ASP-AN** Ambiti produttivi sovracomunali di Sviluppo (Art. 26.5)

Sistema degli ambiti rurali

 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 29)

 Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali - Parco Reno (Art. 30)

 Insediamenti in ambito rurale da riqualificare (Art. 31)

 Ambiti di valore naturale e ambientale (Art.32)

Si riporta qui di seguito la disciplina di riferimento del PSC e le relative scelte per gli ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C), con le principali prestazioni ambientali richieste:

Art. 25 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti

...OMISSIS...

Art. 25.2 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA (ANS C)

...OMISSIS...

Paragrafo 5): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
 - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
 - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico
 - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°
 - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
 - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
 - Si intendono in particolare qui recepite anche le norme del Titolo 5 del PTCP modificato dalla variante costituita dal PTA provinciale adottato in data 7 aprile 2009 e riguardanti:
 - gli "Obbiettivi di qualità delle acque";
 - le "Misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane";
 - le "Misure per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche";
 - la "Riduzione alla fonte dei carichi diffusi";
 - il "Deflusso minimo vitale"

- le "Misure per la riduzione dei prelievi ad uso civile";
- gli abitanti teorici insediabili sono individuati sulla base di un parametro pari a di mq 29 di SU per abitante.

paragrafo 6): Schede di Ambito

...OMISSIS...

PIEVE DI CENTO - AMBITO 3

a) Descrizione

L' Ambito individuato si colloca a nord di via Mascarino e a sud dell'ex comparto 1 PRG. Si tratta di un'area residuale e interclusa non attuata alle condizioni previste dal PRG.. La sua trasformazione in area potenzialmente edificabile con un mix di funzioni (residenza, terziario, commerciale, direzionale), viene subordinata alla realizzazione sul fronte di Via Mascarino, di una fascia di profondità di almeno 50 metri, dove sarà possibile prevedere un mix di funzioni esclusivamente per terziarie-commerciali-direzionali e accessori per la residenza (senza la presenza della funzione residenziale), alternate a fasce di verde mitigativo e ambientale compatto; tale prescrizione è funzionale a mantenere separate le funzioni residenziali realizzabili al di fuori di tale fascia, dall'Ambito produttivo antistante.

E' un Ambito ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui.

Eventuali potenzialità edificatorie non spendibili all'interno dell'Ambito, per il rispetto delle condizioni precedenti, dovranno essere localizzate e realizzate in altri Ambiti previsti nel comune secondo il criterio perequativo.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, in base al calcolo perequativo, una capacità insediativa complessiva pari a 7.160 mq di SU, distinta in :

- per funzioni residenziali: non superiore a 5.160 mq di SU
- per funzioni miste (terziario-direzionale-commerciale) almeno 2.000 mq di SU

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati ed alle funzioni ammesse in coerenza con quelli definiti all'Art. 34 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.

Le funzioni miste dovranno essere distribuite, in prevalenza, come precedentemente descritto in sede di progettazione dell'Ambito.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.

- *funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa di tipo semiestensivo.

c) *Condizioni di sostenibilità*

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 5) precedente e nella Valsat. con particolare riferimento alla localizzazione della funzione residenziale a distanze adeguate dalla viabilità principale e di prevedere opere di mitigazione, al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria.

...*OMISSIS*...

PIEVE DI CENTO - AMBITO 10

a) *Descrizione*

L' Ambito individuato si colloca sul margine nord del centro edificato, a est della via Cremona; è un Ambito che si relazione con il tessuto edificato esistente attraverso le infrastrutture sportive già programmate con il PRG Vigente. Il principale ruolo assegnato all'Ambito è quello dell'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo campo da calcio e relativi servizi come già previsto nell'Accordo ex art. 18 del previgente PRG, nonché dell'acquisizione dell'area necessaria ad un futuro ampliamento del depuratore comunale.

Il depuratore, infatti, è situato nelle vicinanze e quindi l'Ambito trova un condizionamento nello sviluppo planimetrico dovuto alla necessità di rispettare il limite di tutela dell'impianto; questo condizionamento d'altra parte rappresenta un elemento favorevole per il collegamento quasi diretto con l'impianto medesimo per lo smaltimento delle acque nere.

L'attuazione di tale Ambito deve essere coerente con l'Art. 18 sottoscritto tra le proprietà e l'Amministrazione comunale.

b) *Capacità insediativa potenziale*

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 2.710 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente.

In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- *funzioni residenziali*

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

- *funzioni terziarie direzionali*

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60

mq/100 mq di SC per verde pubblico.

- *funzioni commerciali*

- secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa di tipo estensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 5) precedente e nella Valsat con particolare riferimento alla localizzazione della funzione residenziale a distanze adeguate dalla viabilità principale e di prevedere opere di mitigazione, al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria.

4.2 – Tavola dei Vincoli - inquadramento

Gli ambiti presi in considerazione dal POC sono tutte coinvolte come Aree che richiedono approfondimenti sismici di terzo livello. Per quanto riguarda tale tema, è comunque necessario il raccordo con quanto disciplinato dal PTM vigente. Oltre a questo gli ambiti collocati esternamente al TU, sono coinvolti sia da fasce di rispetto stradale di strade comunali e provinciale, nonché l'ambito 10 anche dalla fascia di rispetto del depuratore Comunale. Non si rilevano altri particolari vincoli.

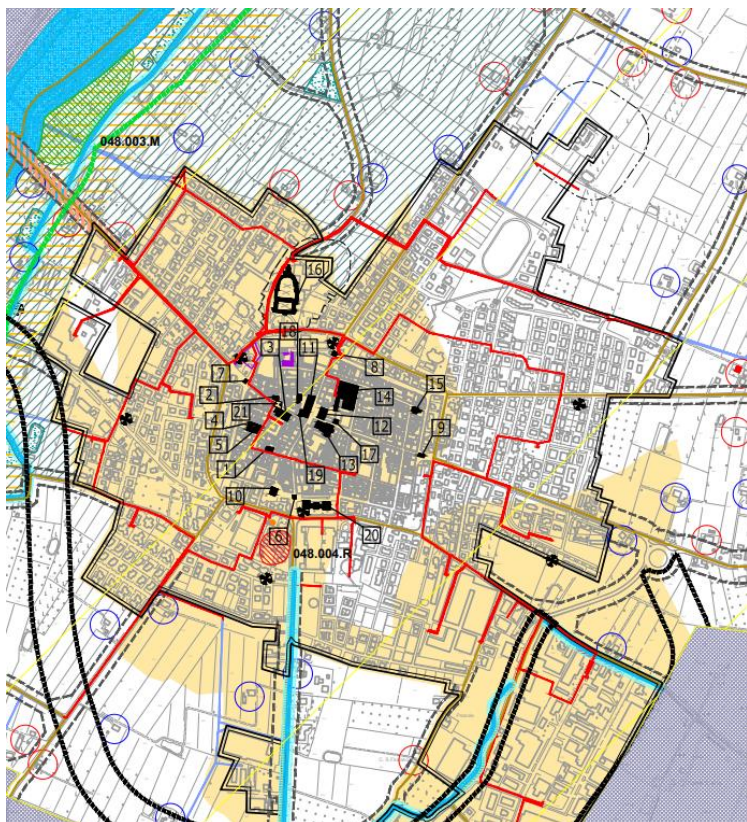
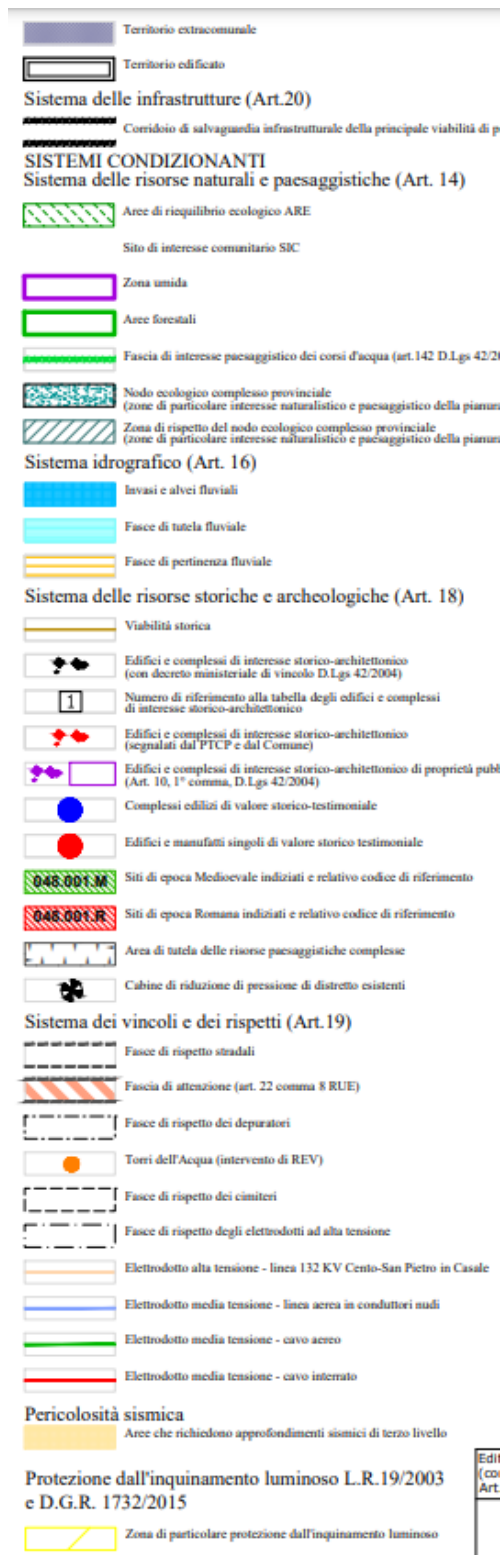


Figura 15 – Tavola dei vincoli vigente stralcio



5 - CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE – VERIFICA DI COMPATIBILITA'

5.1 – Metodologia adottata

Al fine di verificare le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale dei singoli Ambiti e Sub Ambiti previsti nella presente POC stralcio, si rielabora, a livello metodologico, la scheda di Valsat del PSC di ciascun ambito, con inserimento delle modifiche ed integrazioni apportate dal POC e dai singoli PUA, evidenziando come vengono soddisfatti e rispettati i condizionamenti ambientali e di sostenibilità posti dal PSC.

Ciò anche in base agli approfondimenti, agli studi tematici ed alla Valsat elaborati in sede di PUA per ciascun Ambito, e concernenti le verifiche di sostenibilità ambientali e territoriali per le varie matrici (sismica, acustica, traffico, rischio idraulico, invarianza idraulica ecc).

Tale metodologia consente pertanto di porre a confronto la scheda di PSC con la scheda di variante al POC per il corrispondente ambito.

SUB AMBITI 3.1 E 3.2**SCHEDA DI VALSAT DEL PSC**

AMBITO ANS C_3 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
<i>Localizzazione e funzioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - L' Ambito individuato si colloca a nord di via Mascarino e a sud dell'ex comparto 1 PRG. Si tratta di un'area residuale e interclusa non attuata alle condizioni previste dal PRG.. La sua trasformazione in area potenzialmente edificabile con un mix di funzioni (residenza, terziario, commerciale, direzionale), viene subordinata alla realizzazione sul fronte di Via Mascarino, di una fascia di profondità di almeno 50 metri, dove sarà possibile prevedere un mix di funzioni esclusivamente per terziarie-commerciali-direzionali e accessori per la residenza (senza la presenza della funzione residenziale), alternate a fasce di verde mitigativo e ambientale compatto; tale prescrizione è funzionale a mantenere separate le funzioni residenziali realizzabili al di fuori di tale fascia, dall'Ambito produttivo antistante. - E' un Ambito ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui. - Eventuali potenzialità edificatorie non spendibili all'interno dell' Ambito, per il rispetto delle condizioni precedenti, dovranno essere localizzate e realizzate in altri Ambiti previsti nel comune secondo il criterio perequativo.
<i>Capacità insediativa potenziale del PSC</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Il PSC ha previsto per questo Ambito in base al calcolo perequativo, una capacità insediativa complessiva pari a 7.160 mq di SU, distinta in : <ul style="list-style-type: none"> - per funzioni residenziali: non superiore a 5.160 mq di SU - per funzioni miste (terziario-direzionale-commerciale) almeno 2.000 mq di SU - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 del PSC e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 precedente. - Le funzioni miste dovranno essere distribuite, in prevalenza, come precedentemente descritto in sede di progettazione dell'Ambito. <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni residenziali <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo all'Art. 28 delle norme del PSC; - funzioni terziarie direzionali <ul style="list-style-type: none"> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico. - funzioni commerciali - secondo le specifiche norme di settore.
<i>Condizioni di sostenibilità</i>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso) - per quanto riguarda le reti: <ul style="list-style-type: none"> - Servizio acquedotto

	<p>Nessuna nota</p> <p>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> Le previste aree di espansione 3, 8, 11, 12 e di riqualificazione A, B, C potranno scaricare i propri reflui nella rete esistente. Per il corretto funzionamento della rete dovranno essere previsti interventi mirati alla eliminazione di immissioni acque bianche nella rete fognaria del capoluogo, in particolare andrà realizzata la disconnessione della canaletta di Cento dalla rete fognaria stessa. Analogamente dovrà essere previsto il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente per far fronte all'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti.</p> <p>- <u>Servizio gas</u> L'impatto delle aree di espansione site nel comune di Pieve di Cento è generalizzato sul sistema gas: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto di Primo Salto di via Carline per circa 4000 metri (intervento A ma fuori comune). Inoltre l'incremento generalizzato di prelievi sulla rete (valutato in un totale di circa 700 Smc/h) evidenzia dei tratti di condotta pure di IV specie in cui la velocità risulta al di sopra o al limite di norma. In questi tratti è necessario un potenziamento della condotta esistente tramite cambio diametro (interventi B, C, D) per una lunghezza complessiva di circa 200 metri. Saranno a carico dei soggetti attuatori gli oneri derivanti da eventuali interventi di potenziamento che il gestore dovrà realizzare sulle cabine esistenti, in relazione alle cambiate condizioni delle aree adiacenti le cabine medesime. Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella presente Valsat ed all'art. 25.2, paragrafo 5 delle norme del PSC - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°, localizzati a distanza adeguata dalla viabilità

	<p><i>principale, prevedendo opere di mitigazione al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III</i> - <i>in sede di POC dovranno prevedersi specifici approfondimenti (acustica, direzione dei venti dominanti, orientamento degli edifici, organizzazione delle aree verdi, ecc.) atte ad identificare i criteri più idonei per la localizzazione delle residenze, delle infrastrutture, delle aree di servizio e delle aree verdi, in relazione alla prossimità dell'area produttiva. Va inoltre prevista, per i nuovi fabbricati, un'adeguata distanza dai fabbricati già realizzati con il PRG nel confinante ex Comparto C1, al fine di garantire "l'accesso al sole" nel solstizio di inverno.</i>
<p><i>Altre limitazioni e condizionamenti</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>fascia verde di compensazione su via Mascherino (almeno 50 metri) con i limiti e la descrizione delle possibilità edificatorie ammesse di cui ai punti precedenti</i> - <i>tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale.</i> - <i>dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti</i> - <i>l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela</i>
<p><i>Limitazioni geotecniche</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Limitazioni geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A)</i> - <i>in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica</i> - <i>limitazioni idrauliche: nessuna</i>

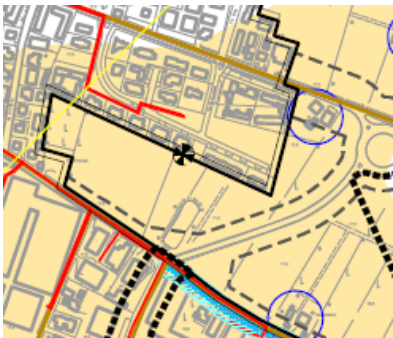
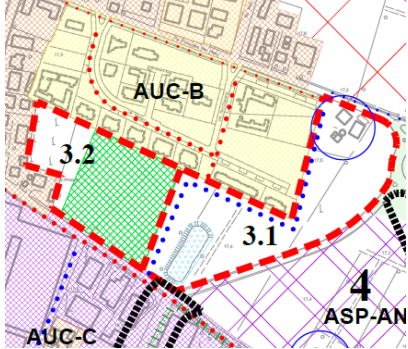
SUB AMBITI 3.1 E 3.2**SCHEDA DI VALSAT DEL POC STRALCIO**

<p>Capoluogo</p> <p>Ambito 3</p> <p>SUB AMBITI 3.1 e 3.2</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<p>Questi Sub Ambiti, denominati 3.1 e 3.2, sono collocati sul fronte est del Capoluogo, e precisamente a sud dell'ex comparto 1 PRG tra via Provinciale San Pietro e rotonda, via San Procolo e via Mascarino; tutti e due i sub ambiti fanno parte del ambito 3 di PSC e ne completano la pianificazione.</p> <p>Il Sub ambito 3.1 prevede la concentrazione dell'edificabilità a destinazione residenziale direzionale/terziario tramite presentazione di PUA, nella parte nord a confine con il citato comparto consolidato, di cui ne è la naturale prosecuzione, e la via Provinciale San Pietro, rotonda, via San Procolo. La porzione restante a sud verso l'incrocio tra via San Procolo e via Mascarino sarà destinata a servizi e dotazioni a verde comunale, con il mantenimento e ampliamento del macero esistente, in modo da garantire una fascia di mitigazione maggiore di 50 m come separazione tra le funzioni residenziali e il vicino Ambito produttivo sovracomunale a sud.</p> <p>Il Sub ambito 3.2 in continuità con il precedente 3.1, prevede la concentrazione dell'edificabilità a confine con il Territorio Urbanizzato, nella porzione incuneata dietro il civico di via Mascarino n.11 e precisamente ai mappali di Foglio 19 map.32 e 342 tramite intervento diretto convenzionato. La restante porzione del ambito, che risulta maggioritaria rispetto a tutta la superficie territoriale considerata, sarà destinata a funzioni agricole speciali con possibili sviluppi di progetti sociali legati alla fruizione e coltivazione del verde in continuità con l'area verde del precedente ambito 3.1. In tal modo si garantisce su tutta la via Mascarino la fascia di mitigazione richiesta dal PSC.</p> <p>I sub ambiti sono ben collegabili al tessuto edificato esistente attraverso la viabilità locale e ciclabile in modo da permettere diretto accesso anche al centro storico. Nel punto di innesto tra la via San Procolo e la via Mascarino è pianificata la realizzazione di una nuova rotatoria.</p> <p>I Sub ambiti partecipano alla perequazione urbanistica comunale contestualmente all' inserimento nel POC.</p> <p>Per questi due sub Ambiti il Comune ha chiesto una progettazione e presentazione coordinata di un masterplan.</p>
<p>Capacità insediativa potenziale del POC</p>	<p>Il POC prevede per questi sub Ambiti una capacità insediativa residenziale rispettivamente di mq 1.280 di SU (più 208,7 mq esistenti della corte) per il sub ambito 3.1 e mq 523 di SU per il sub ambito 3.2</p> <p>Il POC assegna il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NTA del PSC e nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato fissato all'Art. 20, paragrafo 2) del PSC medesimo.</p> <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni residenziali <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo all'Art. 28 delle norme del PSC;

	<ul style="list-style-type: none"> - funzioni terziarie direzionali <ul style="list-style-type: none"> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico. - funzioni commerciali <ul style="list-style-type: none"> secondo le specifiche norme di settore <p>Capacità insediativa e dotazioni territoriali: Superficie utile mq 2.011,7 Abitanti n. 69 Alloggi n. 27 Verde pubblico mq 2.928 Verde extra-standard mq 31.352 Parcheggi pubblici mq 573</p> <p><i>Tipologia insediativa a bassa intensità di tipo misto per il 3.1 ed esclusivamente residenziale per il 3.2</i></p>
Condizioni di sostenibilità	<p>Il presente POC stralcio, in coerenza con la previsione dei PUA prevede quanto segue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il PUA e l'intervento diretto prevedono interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 850 mc di invaso complessivo) In particolare il PUA del 3.1 potrà prevedere l'ampliamento del macero esistente oppure la creazione di un nuovo invaso come vasca di laminazione. Mentre l'intervento del 3.2 prevedrà la creazione di un suo invaso come vasca di laminazione concordando il progetto in fase di convenzione con l'amministrazione. Relativamente al rischio ed all'invarianza idraulica, vengono previsti interventi di mitigazione, descritti nell'apposito studio nell'ambito del PUA a cui si rimanda. - - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Nessuna nota - <u>Servizio fognature e depurazione</u> I nuovi interventi potranno scaricare i propri reflui nella rete esistente. Per il corretto funzionamento della rete dovranno saranno previsti interventi mirati alla eliminazione di immissioni acque bianche nella rete fognaria del capoluogo, in particolare andrà realizzata la disconnessione della canaletta di Cento dalla rete fognaria stessa. In accordo con l'amministrazione e l'ente gestore dovrà essere programmato il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente per far fronte all'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti. - <u>Servizio gas</u> L'impatto delle aree di espansione site nel comune di Pieve di Cento è generalizzato sul sistema gas: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto di Primo Salto di via Carline per circa 4000 metri (intervento A ma fuori comune). Inoltre l'incremento generalizzato di prelievi sulla rete (valutato in un totale di circa 700 Smc/h) evidenzia dei tratti di condotta pure di IV specie in cui la velocità risulta al di sopra o al limite di norma. In questi tratti i nuovi interventi prenderanno in considerazione

	<p>assieme all'ente gestore un potenziamento della condotta esistente tramite cambio diametro (interventi B, C, D) per una lunghezza complessiva di circa 200 metri.</p> <p>Saranno a carico dei soggetti attuatori gli oneri derivanti da eventuali interventi di potenziamento che il gestore dovrà realizzare sulle cabine esistenti, in relazione alle cambiate condizioni delle aree adiacenti le cabine medesime.</p> <p>Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p> <p>I soggetti attuatori, con il PUA, in sede di Conferenza dei Servizi, o direttamente, acquisiscono i pareri ed assumono gli accordi con gli Enti gestori dei servizi per la realizzazione delle reti infrastrutturali, nel rispetto delle norme e condizioni di sostenibilità vigenti.</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<p>Il POC stralcio, in coerenza con le previsioni ed approfondimenti del PUA, ai quali si rimanda, prevede e specifica quanto segue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli attuatori tramite il PUA e intervento diretto assieme al Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - Gli interventi prevedono reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - Gli interventi prevedono idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella presente Valsat ed all'art. 25.2, paragrafo 5 delle norme del PSC. Si rimanda alla documentazione predisposta per i vari progetti. - Si riutilizzerà le acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - Saranno adottati idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - Gli interventi prevedono e realizzano i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC. In particolare nella parte sud dell'areale 3 sulla via Mascarino viene concentrata la maggior presenza di dotazioni a verde pubblico e agricolo speciale con fini sociali - viene sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si perseguirà nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico. Si rimanda per questo ai documenti specialistici dei progetti. - L'edificazione rispetterà i limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°, localizzati a distanza adeguata dalla viabilità principale, prevedendo opere di mitigazione al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria. - Sarà garantita ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica

	<p>superiore alla III</p> <ul style="list-style-type: none"> - in sede di PUA e intervento diretto dovranno prevedersi specifici approfondimenti (acustica, direzione dei venti dominanti, orientamento degli edifici, organizzazione delle aree verdi, ecc.) atte ad identificare i criteri più idonei per la localizzazione delle residenze, delle infrastrutture, delle aree di servizio e delle aree verdi, in relazione alla prossimità dell'area produttiva. Va inoltre prevista, per i nuovi fabbricati, un'adeguata distanza dai fabbricati già realizzati con il PRG nel confinante ex Comparto C1, al fine di garantire "l'accesso al sole" nel solstizio di inverno. <p>Si rimanda per gli approfondimenti sui condizionamenti ambientali e relative mitigazioni messe in campo, agli elaborati progettuali e vatsat dei singoli interventi</p>
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - fascia verde di compensazione su via Mascherino (almeno 50 metri) con i limiti e la descrizione delle possibilità edificatorie ammesse di cui ai punti precedenti. Sia il PUA del 3.1 sia l'intervento diretto del 3.2 ampliano tale condizionamento prevedendo il maggiore sviluppo di area verde su via Mascarino. - tutti i nuovi insediamenti sono localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - Sarà impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limitazioni geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A) - in sede di PUA devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

LOCALIZZAZIONE SUB AMBITI 3.1 E 3.2	
STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI	STRALCIO PSC – ASSETTO STRUTTURALE CON INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI
	

AMBITO 10**SCHEDA DI VALSAT DEL PSC**

AMBITO ANS C_10 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L' Ambito si colloca sul margine nord del centro edificato, a est della via Cremona; è un Ambito che si relazione con il tessuto edificato esistente attraverso le infrastrutture sportive già programmate con il PRG Vigente. - Il principale ruolo assegnato all' Ambito è quello di concorrere all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo campo da calcio e relativi servizi, come già previsto nell'Accordo ex art. 18 del previgente PRG, nonché dell'acquisizione dell'area necessaria ad un futuro ampliamento del depuratore comunale, come già programmato dal PRG previgente mediante accordo ex art. 18 LR 20/2000 . - Il depuratore infatti è situato nelle vicinanze e quindi l' Ambito trova un condizionamento nello sviluppo planimetrico dovuto alla necessità di rispettare il limite di tutela dell'impianto; questo condizionamento d'altra parte rappresenta un elemento favorevole per il collegamento quasi diretto con l'impianto medesimo per lo smaltimento delle acque nere.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il PSC ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva residenziale di 2.710 mq di SU - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 del PSC e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 delle norme del PSC. - In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo. <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo all'Art. 28 delle norme del PSC; - <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico. - <i>funzioni commerciali</i> <ul style="list-style-type: none"> - secondo le specifiche norme di settore.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso) - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per le aree di espansione 1, 2 e 10 si dovrà prevedere il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Don Minzoni,

	<p>via Asia, via Donatori di Sangue, via Ludovico Ariosto e la realizzazione del collegamento con la rete di via Cremona</p> <p>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> Le previste aree 2 e 10 dovranno convogliare i reflui all'impianto di depurazione tramite una nuova condotta comune dedicata, per non gravare sulla rete esistente. Per il corretto funzionamento della rete dovranno essere previsti interventi mirati alla eliminazione di immissioni acque bianche nella rete fognaria del capoluogo, in particolare andrà realizzata la disconnessione della canaletta di Cento dalla rete fognaria stessa. Analogamente dovrà essere previsto il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente per far fronte all'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti.</p> <p>- <u>Servizio gas</u> L'impatto delle aree di espansione site nel comune di Pieve di Cento è generalizzato sul sistema gas: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto di Primo Salto di via Carline per circa 4000 metri (intervento A ma fuori comune). Inoltre l'incremento generalizzato di prelievi sulla rete (valutato in un totale di circa 700 Smc/h) evidenzia dei tratti di condotta pure di IV specie in cui la velocità risulta al di sopra o al limite di norma. In questi tratti è necessario un potenziamento della condotta esistente tramite cambio diametro (interventi B, C, D) per una lunghezza complessiva di circa 200 metri. A servizio dei comparti 10 e 1 va inoltre programmato l'intervento E che prevede: potenziamento della condotta MP su via Malafarina fino al futuro stacco per il comparto 1, posa di condotta MP attraverso le due aree di comparto, fino all'estremità presente su via Cremona, potenziamento della condotta MP su via Cremona fino all'incrocio con via Borre, per un totale complessivo, relativo all'intervento E, di circa 1500 metri. Saranno a carico dei soggetti attuatori gli oneri derivanti da eventuali interventi di potenziamento che il gestore dovrà realizzare sulle cabine esistenti, in relazione alle cambiate condizioni delle aree adiacenti le cabine medesime. Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella presente Valsat ed all'art. 25.2, paragrafo 5 delle norme del PSC - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di

	<p>competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° localizzati a distanza adeguata dalla viabilità principale, prevedendo opere di mitigazione al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria. - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III - All'interno della fascia di rispetto del depuratore non possono essere previsti ulteriori impianti sportivi oltre a quelli in corso di realizzazione derivanti da specifico Accordo Art. 18 del previgente PRG
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - le aree collocate all'interno della fascia del depuratore non potranno essere edificate per funzioni residenziali e terziarie; - la linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica. - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - Limitazioni geotecniche: per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A) - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

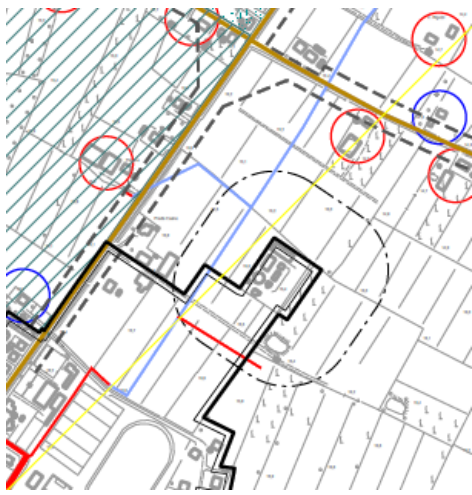
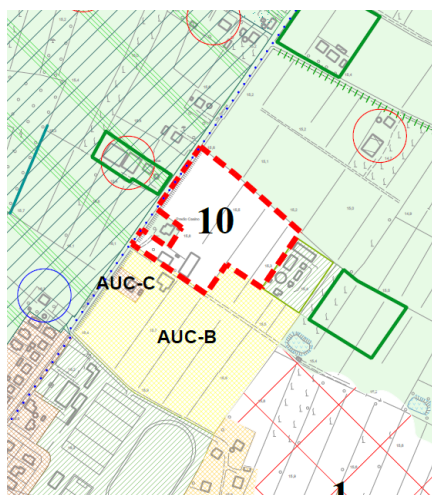
AMBITO 10**SCHEDA DI VALSAT DEL POC STRALCIO**

AMBITO ANS C_10 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L' Ambito si colloca sul margine nord del centro edificato, a est della via Cremona; è un Ambito che si relaziona con il tessuto edificato esistente attraverso le infrastrutture sportive già realizzate con il PRG ex Vigente a seguito del vecchio accordo art.18 - Il principale ruolo assegnato all' Ambito era quello di concorrere all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo campo da calcio e relativi servizi, come già previsto nell'Accordo ex art. 18 del previgente PRG, nonché dell'acquisizione dell'area necessaria ad un futuro ampliamento del depuratore comunale, come già programmato dal PRG previgente mediante accordo ex art. 18 LR 20/2000 . Per quanto riguarda l'acquisizione delle aree e realizzazione della nuova area sportiva, è già stata realizzata come dotazione anticipata rispetto all'edificabilità messa in campo con questo POC. L'area per l'ampliamento del depuratore viene acquisita invece come elemento perquativo dell'intervento. - Il depuratore infatti è situato nelle vicinanze e quindi l' Ambito trova un condizionamento nello sviluppo planimetrico dovuto alla necessità di rispettare il limite di tutela dell'impianto; questo condizionamento d'altra parte rappresenta un elemento favorevole per il collegamento quasi diretto con l'impianto medesimo per lo smaltimento delle acque nere.
Capacità insediativa potenziale del POC	<ul style="list-style-type: none"> - Il POC prevede per questo Ambito una capacità insediativa residenziale di mq 1.993 di SU - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 del PSC e nel rispetto della capacità insediativa coerente con l'Accordo di Pianificazione fissata all'Art. 21 delle norme del PSC. - In sede di POC potranno essere previste quote di funzioni compatibili con la residenza sempre in coerenza con quanto fissato all'Art. 21 medesimo. <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>funzioni residenziali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo all'Art. 28 delle norme del PSC; - <i>funzioni terziarie direzionali</i> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico. - <i>funzioni commerciali</i> <ul style="list-style-type: none"> - secondo le specifiche norme di settore.

	<p>Capacità insediativa e dotazioni territoriali: Superficie utile mq 1.993 Abitanti n. 69 Alloggi n. 27 Verde pubblico mq 1.040 Parcheggi pubblici mq 522</p> <p><i>Tipologia insediativa semi intensità esclusivamente residenziale</i></p>
Condizioni di sostenibilità	<p>Il presente POC stralcio, in coerenza con la previsione del PUA prevede quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il PUA prevede interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso) In particolare il PUA del 10 prevede l'utilizzo della vasca di laminazione realizzata per il complesso sportivo e il vicino comparto 4. Relativamente al rischio ed all'invarianza idraulica, vengono previsti interventi di mitigazione. Si rimanda alla documentazione del PUA. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per le aree di espansione 1, 2 e 10 si dovrà prevedere il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Don Minzoni, via Asia, via Donatori di Sangue, via Ludovico Ariosto e la realizzazione del collegamento con la rete di via Cremona. Il PUA prevede l'incentivazione alla raccolta delle acque meteoriche per il riuso di attività extra-domestiche. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Le previste aree 2 e 10 dovranno convogliare i reflui all'impianto di depurazione tramite una nuova condotta comune dedicata, per non gravare sulla rete esistente. Per il corretto funzionamento della rete il PUA mette in campo interventi mirati alla eliminazione di immissioni acque bianche nella rete fognaria del capoluogo, in particolare andrà realizzata la disconnessione della canaletta di Cento dalla rete fognaria stessa. In accordo con l'amministrazione e l'ente gestore dovrà essere programmato il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente per far fronte all'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti. - <u>Servizio gas</u> L'impatto delle aree di espansione site nel comune di Pieve di Cento è generalizzato sul sistema gas: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto di Primo Salto di via Carline per circa 4000 metri (intervento A ma fuori comune). Inoltre l'incremento generalizzato di prelievi sulla rete (valutato in un totale di circa 700 Smc/h) evidenzia dei tratti di condotta pure di IV specie in cui la velocità risulta al di sopra o al limite di norma. In questi tratti i nuovi interventi prenderanno in considerazione assieme all'ente gestore il potenziamento della condotta esistente tramite cambio diametro (interventi B, C, D) per una lunghezza complessiva di circa 200 metri. A servizio dei comparti 10 e 1 va inoltre programmato l'intervento

	<p>E che prevede: potenziamento della condotta MP su via Malafarina fino al futuro stacco per il comparto 1, posa di condotta MP attraverso le due aree di comparto, fino all'estremità presente su via Cremona, potenziamento della condotta MP su via Cremona fino all'incrocio con via Borre, per un totale complessivo, relativo all'intervento E, di circa 1500 metri.</p> <p>Saranno a carico dei soggetti attuatori gli oneri derivanti da eventuali interventi di potenziamento che il gestore dovrà realizzare sulle cabine esistenti, in relazione alle cambiate condizioni delle aree adiacenti le cabine medesime.</p> <p>Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p> <p><i>Il soggetti attuatore, con il PUA, in sede di Conferenza dei Servizi, o direttamente, acquisiscono i pareri ed assumono gli accordi con gli Enti gestori dei servizi per la realizzazione delle reti infrastrutturali, nel rispetto delle norme e condizioni di sostenibilità vigenti.</i></p>
Condizionamenti ambientali	<p><i>Il POC stralcio, in coerenza con le previsioni ed approfondimenti del PUA, ai quali si rimanda, prevede e specifica quanto segue.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Gli attuatori tramite il PUA assieme al</i> Comune dovranno verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - <i>L'intervento prevede</i> reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - <i>Il PUA adotterà</i> idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella presente Valsat ed all'art. 25.2, paragrafo 5 delle norme del PSC - <i>Si riutilizzeranno le</i> acque meteoriche nonché saranno previste le opportune compensazioni idrauliche; tali compensazioni – vasche di laminazione – potranno essere ammesse anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - <i>Il PUA metterà in campo appositi</i> accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - <i>Il PUA persegue</i> nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - <i>L'edificazione rispetterà i</i> limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° localizzati a distanza adeguata dalla viabilità principale, prevedendo opere di mitigazione al fine di limitare l'impatto acustico e di inquinamento dell'aria. - <i>Sarà garantita</i> ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III


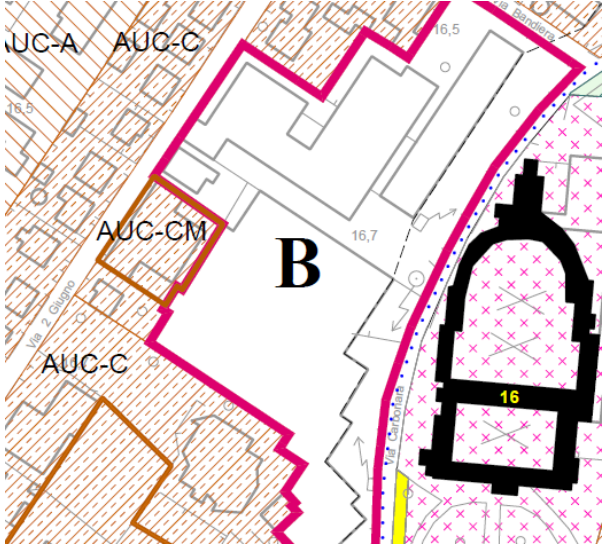
	<ul style="list-style-type: none"> - All'interno della fascia di rispetto del depuratore non possono essere previsti ulteriori impianti sportivi oltre a quelli in corso di realizzazione derivanti da specifico Accordo Art. 18 del previgente PRG <p>Si rimanda per gli approfondimenti sui condizionamenti ambientali e relative mitigazioni messe in campo, agli elaborati progettuali e vatsat del singolo intervento</p>
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - le aree collocate all'interno della fascia del depuratore non saranno edificate per funzioni residenziali e terziarie; - la linea elettrica di media tensione esistente sarà spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica. - tutti i nuovi insediamenti dovranno saranno localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - sarà impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - Limitazioni geotecniche: per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A) - in sede di PUA devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

LOCALIZZAZIONE AMBITO 10	
STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI	STRALCIO PSC – ASSETTO STRUTTURALE CON INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI
	

LOTTO AUC-CM via 2 Giugno**SCHEDA DI VALSAT DEL POC STRALCIO**

<i>SCHEDA DI VALSAT SINTETICA PER LA QUOTA A DISPOSIZIONE PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI LOTTO AUC-CM via 2 Giugno (non esiste scheda di PSC)</i>	
<i>Contesto urbanistico</i>	<i>Il lotto, della superficie territoriale ST di 1.340 mq, è situato nel Territorio Urbanizzato del capoluogo nel margine nord ovest. L'area è collocata all'interno del più ampio comparto di riqualificazione denominato Ambito B. Il lotto già stralciato come area di riqualificazione con il primo POC non attuato, viene rimesso in campo assegnandoli una capacità edificatoria come quota a disposizione per esigenze non preventivabili. L'area ha un buon grado di accessibilità mediante collegamento con via 2 Giugno ed alla viabilità a connessione territoriale.</i>
<i>Capacità edificatoria</i>	<i>La capacità edificatoria è così prevista: Superficie utile mq 140 Abitanti n. 5 Alloggi: n. 2 Verde pubblico mq 86,90 Parcheggi pubblici mq 24,14</i>
<i>Smaltimento reflui</i>	<i>Il sistema fognario è suddiviso in acque bianche ed acque nere entrambe collegate al sistema fognario esistente al confine del lotto. Le acque bianche vengono recapitate in acque superficiali mentre le acque nere al depuratore comunale</i>
<i>Depurazione</i>	<i>L'impianto di depurazione esistente recapitante le acque nere, ha una capacità depurativa di 6.000 a.e.; considerando la previsione di progetto di ulteriori 5 a.e. l'incremento non è significativo ai fini della valutazione singola dell'intervento. Considerando anche gli altri interventi di POC l'amministrazione verificherà il corretto dimensionamento dell'impianto depurativo.</i>
<i>Rifiuti</i>	<i>Presenza del servizio di raccolta comunale</i>
<i>Risorsa idrica</i>	<i>L'area sarà allacciata alla rete idrica comunale.</i>
<i>Rischio idraulico ed invarianza idraulica</i>	<i>È altresì acquisito il parere idraulico dal Consorzio della Bonifica Renana, e si richiede all'attuatore una relazione idraulica che dimostri la non impattanza dell'intervento sull'invarianza idraulica nonché l'aggravio del rischio idraulico</i>
<i>Clima acustico</i>	<i>L'area rientra in classe acustica III e non è interessata da particolari fonti di rumore.</i>
<i>Inquinamento elettromagnetico</i>	<i>L'area non è interessata da fonti di emissioni elettromagnetiche</i>
<i>Qualità dell'aria</i>	<i>L'area non è interessata da problematiche inerenti la qualità dell'aria</i>
<i>Vincoli e rispetti</i>	<i>La tavola dei vincoli non evidenzia vincoli o rispetti relativi all'area interessata</i>

<p>Mobilità</p>	<p>L'area è collegata funzionalmente alla viabilità urbana; lo studio del traffico cumulativo di tutti gli interventi previsti nel POC evidenzia la sostenibilità del sistema viabilistico territoriale</p>
<p>Valutazioni geologiche, geotecniche e rischio sismico</p>	<p>Con la relazione geologica e sismica appositamente elaborata, in base alle condizioni geologiche e tecniche rilevate si, esprime un parere favorevole all'edificazione sia relativamente al fenomeno della liquefazione che sotto il profilo geotecnico. Nelle conclusioni della medesima relazione, a cui si rimanda, vengono indicate alcune precisazioni da rispettare in sede esecutiva.</p>

<p>LOCALIZZAZIONE LOTTO AUC-CM via 2 Giugno</p>	
<p>STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI</p>	<p>STRALCIO PSC – ASSETTO STRUTTURALE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO</p>
	

6 - CONCLUSIONI

Attraverso le argomentazioni e considerazioni soprariportate nel presente Rapporto Ambientale-Valsat, sulla base altresì degli approfondimenti e studi specifici riguardanti le varie matrici ambientali e territoriali redatti per ciascun Piano Urbanistico Attuativo compreso nella POC stralcio, ed a cui si rimanda, si ritiene che il piano stesso dia riscontro in modo coerente alle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale previste dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.