

Comune di  
**PIEVE DI CENTO**



# PSC

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE SPECIFICA AL PSC 1/2014**  
(Art. 32 L.R. 20/2000)

*Relazione illustrativa,  
elaborati grafici e normativi*

*TESTO AGGIORNATO CON IL CONTRIBUTO DEGLI ENTI*

**CONTRODEDUZIONI**

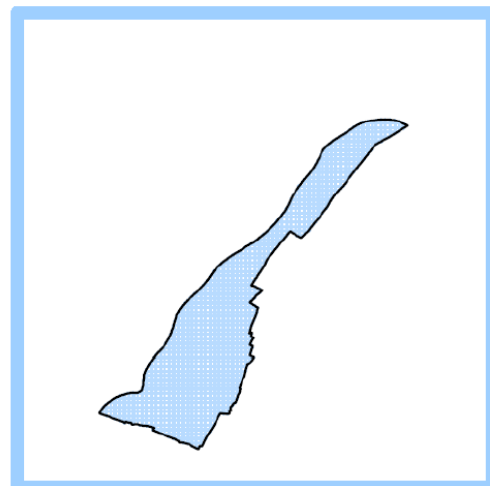
**ELAB. A**

Sindaco  
Sergio Maccagnani

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Servizio Urbanistica  
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. 34 del 08/04/2014  
Controdeduzioni delib. C.C. n. ... del .....  
Approvazione delib. C.C. n. ... del .....



## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UNIONE RENO GALLIERA**

*SERVIZIO URBANISTICA:*

- Ing. Antonio Peritore: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

### **Per il Comune di Pieve di Cento**

- Ing. Stefano Matteucci
- Arch. Michela Volonnino
- Geom. Angela Lamberti

### **Per gli aspetti geologici-sismici**

- Dott. Samuel Sangiorgi

# COMUNE DI PIEVE DI CENTO

## VARIANTE AL PSC n. 1/2014

(ai sensi dell'Art. 32 l.r. 20/2000 mod. ed int. da l.r. 6/2009)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATA E MODIFICATA A SEGUITO  
DEI CONTRIBUTI PRESENTATI DAGLI ENTI PARTECIPANTI  
ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

**CONTRODEDUZIONI**  
**TESTO MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO**  
**DELL'ACCOGLIMENTO TOTALE E/O PARZIALE DELLE RISERVE E**  
**DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

(le modifiche apportate sono in carattere **TIMES** rosso)

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **Natura del provvedimento**

Dopo l'espletamento della Conferenza di Pianificazione di cui all'Art. 32 della l.r. 20/2000, Conferenza conclusasi il giorno 17 marzo 2014 con la sottoscrizione del Verbale Conclusivo (prot. 2275 del Comune di Pieve di Cento), il presente documento rappresenta la relazione illustrativa della Variante al PSC Comunale n. 1/2014.

Il PSC (Piano Strutturale Comunale) Vigente, approvato il 14.03.2011 con delibera Consiglio Comunale n. 27, verrà quindi modificato sulla base del Documento Preliminare, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 11 del 27.01.2014, a sua volta "implementato" dai "contributi degli Enti" che hanno partecipato alla Conferenza di Pianificazione che si è svolta in due sedute, una il 19.02.2014, l'altra, seconda e conclusiva, il 17.03.2014.

La procedura prevista dalla legislazione regionale, la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, per la seconda fase, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 32, prevede:

- La Giunta comunale elabora la proposta di Variante ed approva con propria deliberazione un Documento Preliminare (DP) - **fatto**

- Il Sindaco convoca un “Conferenza di pianificazione” chiamando tutti gli Enti delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP (i documenti sono da inviare assieme alla delibera di Giunta ed alla convocazione della “Conferenza di pianificazione”) - **fatto**
- Alla conclusione della Conferenza il Comune adotta la Variante al PSC, dopo aver tenuto conto di eventuali suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa e pone gli elaborati in pubblicazione (il Comune deve pubblicare sul BUR, all'albo pretorio e sul proprio sito Web); inoltre contestualmente trasmette gli elaborati adottati alla Giunta Provinciale ed agli altri Enti che hanno partecipato alla Conferenza dei servizi – **fatto (adozione con delib. consiglio comunale n. 34 del 8.04.2014)**
- Non è stato sottoscritto l'Accordo di Pianificazione.
- Il Comune alla scadenza del deposito formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate e **controdeduce** alle Riserve provinciali; quindi, non avendo sottoscritto l'Accordo di pianificazione, trasmette la delibera con le controdeduzioni alla Provincia, **chiedendo l'Intesa**.
- Una volta ricevuta la delibera della Provincia con l'Intesa, il Consiglio Comunale **approva la Variante al PSC** tenendo conto dell'Intesa richiesta dalla Provincia.
- Copia integrale (testo normativo coordinato e tavole modificate) vengono trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; è compito del comune pubblicare gli atti della Variante approvata all'albo pretorio e sul proprio sito Web.
- La Variante al PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

La Documentazione che costituisce la Variante al PSC comunale n. 1/2014, come integrata e modificata dai Contributi presentati dagli Enti in sede di Conferenza di Pianificazione e dalle successive CONTRODEDUZIONI è la seguente:

- Accordo Art. 18 per l'acquisizione dei terreni necessari alla vasca di laminazione di sistema
- Elab. A - Relazione illustrativa, elaborati cartografici e normativi
- Elab. B – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli



- Elab. C - VALSAT / Rapporto ambientale
- Tav. 1 - Schema di assetto territoriale, scala 1:10000
- Relazione geologica sismica

Avendo inoltre inserito nella Relazione illustrativa, stralci della Zonizzazione acustica vigente e stralcio di quella aggiornata con la Variante al PSC in oggetto, si richiede all'Arpa specifico parere, in quanto al momento dell'approvazione della Variante al PSC, si vuole automaticamente adeguare la "Zonizzazione Acustica".

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC n. 1/2014 (delib. Consiglio Comunale n. 34 del 08.04.2014), il Comune ha adottato (delib. Consiglio Comunale n. 35 del 08.04.2014) una Variante al RUE per adeguare detto strumento alla Variante al PSC, dando così modo alla Provincia di effettuare un unico procedimento.

## DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

### Contenuti e descrizione Sintetica della Variante

La prima Variante al PSC del Comune di Pieve di Cento, ha come contenuto la modifica dell'Ambito ASP-AN13 per nuova edificazione produttiva - aree pianificate in sede di PRG ma non attuate - composta nel PSC da due aree distinte poste fra la via Pradole e la via del Fosso, una a nord ed una a sud rispetto le due vie (Vedi Figura 3). L'Ambito più a nord, sulla base di un aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PSC Vigente, viene ridefinito in parte come Ambito consolidato esistente per funzioni residenziali (sul fronte ovest lungo la via Pradole), mentre l'Ambito più a sud, in sede di Conferenza di Pianificazione si è convenuto a seguito di un suggerimento accolto da parte della Provincia di Bologna, viene confermato come ambito ASP-AN 13 per funzioni produttive e destinato all'ampliamento della azienda insediata in adiacenza sul fronte nord.

Per l'Ambito più a nord, oltre alla previsione di funzioni residenziali, sul fronte est, lungo la via del Fosso, viene liberata dall'edificazione un'area che sarà destinata alla realizzazione di una "vasca di laminazione di sistema" con recapito nello Scolo Canalazzo.

Tale scelta è stata definita di concerto con i tecnici del Consorzio della Bonifica Renana che già in sede di valutazione del PSC avevano evidenziato la necessità di destinare delle aree, nella zona sud di Pieve, per la realizzazione di una cassa di espansione per la sistemazione di alcuni canali di bonifica, tra cui lo scolo Canalazzo, e la sicurezza idraulica degli ambiti di espansione previsti dagli strumenti urbanistici.

La vasca una volta realizzata, quindi, servirà a laminare le acque di superficie non solo per gli Ambiti consolidati ancora in corso di attuazione, ma anche per migliorare le condizioni generali di sicurezza idraulica.

La Variante al PSC quindi **si pone come obiettivo primario** quello di acquisire le aree necessarie alla realizzazione della vasca di laminazione sopracitata, senza ricorrere all'esproprio ma agendo in regime di "*perequazione urbanistica*" e quindi risparmiando risorse che invece si potranno impiegare nell'esecuzione dell'opera. L'obiettivo è stato raggiunto con la sottoscrizione in data 10.02.2014 di un Accordo Art. 18 con la proprietà, accordo che viene allegato alla presente Variante al PSC per essere "validato" dal Consiglio Comunale.

**Il secondo obiettivo** è quello di aggiornare il Quadro Conoscitivo dell'Ambito produttivo del Capoluogo, attraverso la verifica dell'attuazione di quei comparti ex PRG già convenzionati e tenuti in vita dal PSC e dal RUE.

## **Aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC)**

Dal momento in cui fu elaborato il DP (Documento Preliminare) del PSC Vigente sono ormai trascorsi 6 anni; in questi anni alcune delle previsioni edificatorie “*del comparto industriale*” posizionato nel settore sud-est del capoluogo, sono state realizzate: in particolare due comparti ex PRG (D8.2, D8.4 vedi in Figura 2d) hanno già realizzato quasi totalmente le opere di urbanizzazione primaria ed edificato diversi lotti, mentre il comparto ex D8.1 ha attuato l’ampliamento di una ditta già insediata, senza intervenire con opere di urbanizzazione in quanto non ne aveva necessità. I relativi PUA, approvati e convenzionati, erano stati rappresentati come “*in corso di attuazione*” (vedi in Figura 1a, stralcio dal QC approvato con il PSC).

Si ritiene che complessivamente sia più rispondente allo stato attuale considerando le porzioni non attuate in uno stato ormai residuale, distinguendo però quelle ancora libere da quelle in corso di attuazione, riclassificando tutto il settore insediativo produttivo come ormai prevalentemente “consolidato”.

Infatti le opere di urbanizzazione sono state in molti casi realizzate o, in altri casi previste o comunque programmate; l’Ambito previsto come ASP-AN13 localizzato su via del Fosso nella parte sud (ex PRG D8.3 in Figura 2d), risulta essere acquisito dalla proprietà del comparto adiacente sul fronte nord (ex PRG D8.4 in Figura 2d), che lo utilizzerà nel momento in cui avrà necessità di ampliamento e quindi si andrà a relazionare con le reti di urbanizzazione già esistenti. Per tale Ambito rimane la classificazione in essere, ovvero ASP-AN13: nella normativa del PSC verrà previsto che essendo un Ambito di riserva per una azienda esistente, il medesimo potrà essere realizzato in modo diretto utilizzando “il Progetto Unitario Convenzionato” per lasciare più spazio all’azienda insediata assieme alla possibilità di meglio gestire la programmazione aziendale medesima.

L’ex comparto D8.1, attuato solo parzialmente, viene distinto in due sub-comparti: ASP-B1 dedicato alla azienda insediata, e l’ASP-B2 residuo consolidato da attuare autonomamente.

L’Ambito ASP-AN13 più a nord, localizzato su via Pradole (ex PRG D8.5 ancora in Figura 2d) rappresenta invece il primo degli obiettivi della Variante al PSC; infatti l’obiettivo si identifica nella individuazione di una porzione di Ambito in parte per infrastrutture idrauliche (vasca di laminazione di sistema) ed in parte come Ambito

consolidato a destinazione residenziale AUC-C (raccordato con alcuni lotti già edificati ad uso residenziale) oltre ad un nuovo lotto AUC-C come cambio d'uso da artigianale edificato con edifici non ancora utilizzati a residenziale (il lotto viene classificato AUC-C11 nel RUE e trattato con prescrizioni specifiche) per tale lotto viene sottoscritto un Art. 18 ai fini perequativi.

Il QC viene quindi aggiornato al 2014 come indicato nella Figura 2a considerando tutto l'Ambito produttivo esistente come consolidato di tipo ASP-B (mettere a confronto con la Figura 1a) e lasciando in evidenza le due aree libere intercluse ma già dotate di urbanizzazioni.

Il QC viene aggiornato anche per quanto riguarda la presenza di infrastrutture a rete in materia di smaltimento, depurazione, energetica e telecomunicazioni (aggiornamento al 2009 ultimi dati disponibili) come indicato rispettivamente nelle Figure 1b e 1c che riportano il QC approvato con il PSC, e nelle Figure 2b e 2c il QC aggiornato al 2009 per quanto riguarda le reti, mentre per la parte territoriale si aggiorna alla Figura 2a. Nella Figura 2d come si è detto, viene riportato a scopo illustrativo, uno stralcio dell'area dall'ex PRG/Variante generale 1998.

L'elaborato del PSC Vigente (vedi Figura 3) verrà adeguato in tal senso, e nella proposta di Variante (vedi Figura 4) vengono distinti gli Ambiti ASP-B, ASP-B1 e ASP-B2 per funzioni produttive, e l'Ambito consolidato AUC-C12 di tipo residenziale con riportata la "sagoma" ed il "simbolo" della futura vasca di laminazione (l'Ambito ha assorbito, come si è detto, tre lotti consolidati che verranno poi evidenziati nel RUE). L'Ambito AUC-C12 principale contiene al suo interno i terreni destinati alla vasca di laminazione, terreni che verranno ceduti gratuitamente al Comune perequando a compensazione l'Ambito AUC-C12 e relativa capacità edificatoria residenziale: entrambi gli stralci cartografici sono riportati in scala più grande per meglio apprezzare la modifica.

Quindi in sintesi "la rilettura" di questa porzione territoriale sud-est del capoluogo ha indotto alle seguenti valutazioni:

- si sono evidenziati i lotti edificati o in corso di edificazione di tipo produttivo presenti e quindi da classificare come Ambiti consolidati produttivi ASP-B, ASP-B1 e ASP-B2
- è rimasto un Ambito ASP-AN13 finalizzato all'utilizzo della azienda insediata

adiacente

- si sono evidenziate le infrastrutture a rete presenti e quindi lo stato di avanzata urbanizzazione complessiva
- si riduce la quantità complessiva della capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico
- si avvia un procedimento per l'acquisizione gratuita dei terreni necessari a realizzare una vasca di laminazione di sistema, come effetto di un Accordo ex Art. 18 con la proprietà delle aree, attraverso il quale, a compensazione, viene ammessa una quota di edificabilità di tipo residenziale. L'Art. 18, come si è detto, viene allegato alla presente Variante al PSC.

## Perequazione e Parametri edilizi

L'edificazione residua nell'Ambito consolidato AUC-C12 di via Pradole, è stata calcolata sulla base delle norme del PSC sia per la parte edilizia che per la parte di perequazione; infatti richiamando l'Art. 33 del PSC, riportiamo:

..... OMISSIS.....

1. Il PSC, in applicazione dell'Art 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree per le quali il PSC ha individuato possibili e significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree ricomprese negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.
3. Le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche, saranno classificate in sede di formazione del POC in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte. Il diritto edificatorio quindi una volta assegnato, sarà spendibile normalmente entro la stessa area che lo genera qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione per funzioni pubbliche; diversamente il diritto potrà essere trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione.
4. Le aree rimanenti che non siano di pertinenza della capacità edificatoria insediativa concessa corrispondente al diritto edificatorio, saranno cedute gratuitamente al Comune - in aggiunta alle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione ed alle dotazioni territoriali di cui agli Art. A-22, A-23 e A-24 della L.R. 20/2000, connesse al diritto edificatorio medesimo.
5. La casistica dei diritti edificatori che il PSC assume è quella di seguito elencata:
  - 5.1 - La casistica dei diritti edificatori che il PSC ha fissato come assegnazione minima, per gli ambiti di nuovo potenziale insediamento, è quella di seguito riportata. Essa viene descritta analiticamente e poi sintetizzata nella Tabella 1 allegata al presente articolo. In sede di POC inoltre, con riferimento alle specifiche situazioni riscontrabili specialmente negli Ambiti di riqualificazione, è riconosciuta la possibilità di incrementare il diritto edificatorio in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere.

..... OMISSIS.....

Il DE relativo alle aree con vincoli di diritto (vedi sopra) è relativo ad aree che pur gravate dal vincolo, possono far parte di comparti di trasformazione urbana; naturalmente esso si intende sempre trasferito entro il settore del comparto non gravato da vincoli. Il DE di seguito indicato rappresenta la potenzialità edificatoria minima assegnata al privato ed è espresso in SU.

- a) Aree libere periurbane:
  - a.1) senza vincoli diritto comportanti inedificabilità:
    - DE 0,08 mq/mq
    - DE 0,064 mq/mq, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio;
  - a.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:
    - DE 0,024

..... OMISSIS.....

5. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di infrastrutture per la "mobilità su gomma o dolce", per la realizzazione di fasce di mitigazione o corridoi ecologici, per la realizzazione di "dotazioni" al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti (quali ad esempio parchi fluviali o aree per parcheggio pubblico), per la realizzazione di vasche di laminazione, l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante esproprio, oppure utilizzando il metodo della perequazione urbanistica. In quest'ultimo caso la capacità edificatoria concessa dovrà essere spesa all'interno di uno degli ambiti per nuovo insediamento o di riqualificazione urbana.

6. Il PSC fissa in 0,20 mq/mq l'indice UF massimo da prevedere "negli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani".

All'interno di questo indice, il POC deve stabilire:

- il DE privato calcolato sulla base della Tab. 1 allegata, secondo le casistiche sopradefinite, considerato indice minimo
- la quota di DE riservata al comune con un minimo fissato sulla base di un UT = 0,08 mq/mq., per la realizzazione delle politiche pubbliche strategiche, tra le quali la quota di ERS
- l'eventuale quota derivante dal trasferimento di DE proveniente da altro Ambito in relazione ad Accordi Art. 18 l.r. 20/2000.

In sede di POC verranno definiti per ogni Ambito, i valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat.

..... OMISSIS.....

Sulla base delle norme del PSC sopra richiamate è stato predisposto "*il calcolo perequativo*" che in sostanza "assegna al privato" una capacità edificatoria così strutturata:

- partendo dal calcolo perequativo produttivo, si ottengono i dati quantitativi riportati nella Figura 3a;
- riportando invece in Figura 3b la futura destinazione all'Ambito si ottiene un calcolo perequativo che definisce una "capacità edificatoria" da assegnare al privato pari a mq. 1.564 mq di SU

In accordo con la proprietà e per ottenere un'area a più bassa densità, viene assegnata una capacità edificatoria inferiore pari a mq. 1.456,25 di SU, corrispondente ad un indice spalmato di circa 0,07 mq/mq.

Alla capacità edificatoria così definita viene attribuita una SF privata di pertinenza pari a circa 10.100 mq, mentre per tutta per l'area rimanente (pari a circa 11.955 mq e quindi superiore al 50% dell'intero comparto) viene prevista la cessione gratuita. In questo caso quindi il Comune acquisisce l'area, ma non utilizza la propria quota di capacità edificatoria pari a 1.564 mq di SU.

Trattandosi di un Ambito consolidato l'intervento verrà attuato con la presentazione di un "Progetto Unitario Convenzionato" così come definito all'Art. 17.1 del RUE Tomo I (per questo articolo nell'adeguamento del RUE alla Variante al PSC sono previsti modestissime integrazioni).

L'edificazione prevederà edifici con al massimo due piani fuori terra, con un impatto



complessivo per tutto il fronte di via Pradole coerente ad un Ambito consolidato.

### **Inquadramento territoriale complessivo**

In definitiva a fronte di un PSC Vigente che prevede:

- circa 38.000 mq di ST (Superficie Territoriale) per Ambiti ASP-AN-13 ad usi produttivi

la variante al PSC prevede:

- un Ambito AUC-C12 consolidato per funzioni residenziali di circa mq. 10.100
- un'area non edificabile destinata ad interventi per la laminazione delle acque superficiali di circa 12.000 mq
- un Ambito ASP-AN-13 ad usi produttivi di circa 14.600 mq di ST

Con questa modifica si risparmia territorio ed edificabilità su una ST di circa 12.000 (l'area per la vasca), mentre sulla porzione rimanente di Ambito consolidato si andrà ad edificare con una densità assolutamente inferiore - si passa da un indice di 0,35 mq/mq per l'ex Ambito produttivo di sviluppo, ad un indice di 0,07 mq/mq per il completamento in Ambito consolidato residenziale.

I dati territoriali dell'Ambito consolidato AUC-C12 sono i seguenti:

- ST di circa 22.000 mq. (esattamente mq 22.064) di cui
  - 11.955 mq sono da destinare alla realizzazione dell'opera idraulica
  - 7.802 mq rappresentano la superficie fondiaria dei lotti residui consolidati residenziali, comprendente la superficie dei marciapiedi e dei parcheggi pubblici, che verranno realizzati sul fronte stradale di via Pradole
  - 2.307 mq, rappresentano una cortina di "verde privato" inedificabile che viene prevista tra i lotti residui consolidati residenziali e l'area della vasca con funzione di separazione tra le aree private (lotti) e le aree pubbliche (contenenti l'opera idraulica).

I dati territoriali dell'Ambito consolidato ASP-B sono i seguenti:

- la ST dell'ex Comparto PRG D8.3, individuato nel PSC con la sigla ASP-AN-13 ha una superficie di circa 13.770 mq. di cui:
  - il 15% sarà destinato alle dotazioni d'Ambito (verde e parcheggi pubblici)
  - l'area rimanente a funzioni produttive residue con il mantenimento della capacità edificatoria ex PRG da cui derivano (0,45 mq/mq)

- la ST di una porzione dell'ex Comparto D8.1 non attuata, individuato nel PSC con la sigla ASP-B2 e nel RUE con perimetrazione a linea continua di colore rosso, è di circa 13.400 mq di cui:

- il 15% sarà destinato alle dotazioni d'Ambito (verde e parcheggi pubblici)
- l'area rimanente a funzioni produttive residue con il mantenimento della capacità edificatoria ex PRG da cui derivano (0,45 mq/mq)

### **Modifiche ai documenti del PSC**

Vengono allegati alla presente Relazione Illustrativa gli stralci dei seguenti elaborati del PSC con riportate le modifiche necessarie alla illustrazione della Variante:

- stralci delle Norme del PSC, in particolare dell'Art. 23, dell'Art. 26.2, dell'Art. 26.5, dell'Art. 27.
- VALSAT del PSC: la Valsat viene modificata/integrata intervenendo sulla scheda relativa all'Ambito di sviluppo produttivo ASP-AN13, viene inserita una nuova scheda per l'Ambito ASP-B2 perimetrato in rosso. Viene inoltre inserita una nuova scheda di Valsat relativa all'Ambito AUC-C12 perimetrato in rosso.
- Relazione del PSC, vengono integrate e modificate le tabelle relative al Dimensionamento del PSC (per la parte residenziale) e valutazioni sulle dotazioni conseguenti.
- Stralci della Tav. n. 1 del PSC Vigente (Figura 3) ed in Variante (Figura 4)
- Stralci della "Zonizzazione acustica" Vigente ed in variante (Figure 9 e 10) che si allegano alla Variante al PSC, per comprendere l'adeguamento della Zonizzazione Acustica, in un unico procedimento.

Si allegano inoltre approfondimenti relativi all'Ambito consolidato AUC-C12:

- Relazione geologica sismica (microzonazione sismica di secondo livello)
- Studio geologico tecnico con gli approfondimenti di III° livello
- Documento previsionale di clima acustico, con successivo approfondimento redatto in sede di Conferenza di Pianificazione (DPCA)

Gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo sono già stati illustrati ai punti precedenti e andranno a sostituire i rispettivi elaborati allegati al PSC ovvero le Tavv. PiQC.2.2, PiQC.2.4 e PiQC.2.5b.

In fondo alla presente Relazione Illustrativa viene riportata una simulazione riguardante la modifica della Zonizzazione Acustica comunale vigente (soprarichiamata), a seguito della presente proposta di Variante al PSC.

### **NORMATIVA DEL PSC: stralci**

Le modifiche riportate nel testo adottato  
sono riportate in carattere ***corsivo grassetto***

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELL'AUTORITA' DI BACINO E DI ARPA**

### **Art. 16 – Sistema idrografico**

#### ***paragrafo 1): Definizione del Sistema***

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Pieve di Cento; tali elementi di tutela - individuati nella Tav. n. 2 Carta Unica – in quanto desunti e recepiti dal PTCP Vigente e, per quanto non già recepito esplicitamente dal PTCP medesimo, dalla pianificazione di bacino dell'Autorità Bacino del Reno che mantiene comunque la sua validità ed efficacia:

- a) Alvei attivi e invasi dei bacini idrici (art.4.2 PTCP, art. 18 PTPR, art. 15 PSAI) individuati per il fiume Reno e per il reticolo idrografico minore
- b) Fasce di tutela fluviale (art.4.3 PTCP, art. 17 PTPR) per il reticolo idrografico minore
- c) Fasce di pertinenza fluviale (art. 4.4 PTCP, art. 18 PSAI) individuate per il fiume Reno
- d) Rete idrografica minore “valliva” e di Bonifica

#### ***paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema***

1. Le politiche attuative sono caratterizzate per gli elementi significativi presenti:

- a) Gli alvei attivi e invasi, riportati nella Tav. n. 2 Carta Unica, sono definiti come l'insieme degli spazi normalmente occupati, con riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 5-10 anni, da masse d'acqua in quiete od in movimento, delle superfici che li delimitano, del volume di terreno che circonda tali spazi e che interagisce meccanicamente od idraulicamente con le masse d'acqua contenute in essi e di ogni elemento che partecipa alla determinazione del regime idraulico delle masse d'acqua medesime. Gli alvei attivi, anche ai fini della sicurezza idraulica, sono destinati al libero deflusso delle acque e alle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo. Il reticolo idrografico, costituito dall'insieme degli alvei attivi comprende il reticolo idrografico principale, quello secondario e quello minore. Le aree comprese tra argini continui su entrambi i lati del corso d'acqua ovvero fra i cigli di sponda sono comunque soggette alla normativa del presente articolo.

.....**OMISSIS**.....

#### **d) La rete idrografica minore “valliva” e di Bonifica**

- La rete idrografica minore valliva e di Bonifica è rappresentata dalla rete scolante minore e dalla rete di Bonifica in pianura, di importanza strategica, non è normata né dal PTCP né dal PSAI, quindi si fa riferimento alle presenti norme.
- Il complesso dei bacini scolanti riferiti ai corsi d'acqua sopra definiti, costituisce nel suo insieme, l'ambito di riferimento per l'applicazione dell'art. 20 del PSAI ovvero del concetto “dell'invarianza idraulica” riferita agli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani. **La Giunta Regionale dell'Emilia Romagna il 17/06/2014 con delibera n. 857, una modifica all'art. 20 delle norme del PSAI. Contestualmente sono state approvate le “Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura” richiamate dall'art. 20 medesimo.**
- I corsi d'acqua facenti parte di tale ambito, necessitano di verifiche idrauliche sull'efficienza della rete per l'individuazione delle aree ad alta pericolosità di allagamento e l'individuazione del rischio esistente così come regolamentato dalla Direttiva per la sicurezza idraulica approvata dall'Autorità di Bacino il 28 aprile 2008 e modificata con successiva deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale il 25 febbraio 2009.
- Tale Direttiva stabilisce che le aree che saranno definite nei Piani Consortili Intercomunali come inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni o potenzialmente inondabili a meno che, in

quest'ultimo caso, studi successivi non dimostrino che tali aree non sono inondabili per eventi di pioggia con i tempi di ritorno fino a 50 anni, potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.

- Nei territori facenti parte dei sistemi idrografici di bonifica e fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali di cui al precedente punto, la previsione di interventi edilizi che possono incrementare sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente è sottoposta al parere, riguardante il pericolo d'inondazione delle aree oggetto degli interventi, del Consorzio della Bonifica Renana; nel caso in cui da tale parere risulti che le aree sono inondabili per eventi di pioggia con tempi di ritorno fino a 50 anni, esse potranno essere assoggettate alla normativa di cui al presente articolo, anche con eventuali modifiche ed integrazioni, senza che ciò comporti una procedura di Variante al PSC.

### **paragrafo 3): Codifica e individuazione del Sistema**

1. Il Sistema Idrografico comprende i seguenti elementi riportati nella Tav. n. 2 - Carta Unica, codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- |                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| - Alvei attivi e invasi         | "PSC_IDRO_PL_ALVEO" |
| - Fasce di tutela fluviale:     | "PSC_IDRO_PL_FTF"   |
| - Fasce di pertinenza fluviale: | "PSC_IDRO_PL_FPF"   |
| - Reticolo idrografico minore:  | "PSC_IDRO_LI_R-MIN" |

## **Art. 23 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati**

### ***paragrafo 1): Definizione dell'Ambito***

1. Sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.
2. Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nella tav. 1 del PSC, includono la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente nel Capoluogo e destinato a funzioni prevalentemente residenziali, a servizi pubblici e privati, attività terziarie e direzionali; comprendono altresì i comparti di espansione derivanti dal PRG Vigente già convenzionati ed in corso di attuazione.
3. In questi ambiti, appunto in quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono in generale possibili ed opportuni interventi diffusi sulle singole unità edilizie: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento ed il rinnovo tecnologico in funzione del risparmio energetico, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione) con esclusione ovviamente del patrimonio edilizio tutelato a vario titolo.
4. Il PSC, in base alle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e morfologiche, individua le seguenti tipologie di Ambito contrassegnate da lettere maiuscole nella tav. 1:
  - a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
  - b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
  - c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
5. Descrizione degli Ambiti
  - a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).
  - b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), tramite l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG ormai quasi completamente edificati. Una volta terminate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi questi ambiti assumono in tutto gli indirizzi degli Ambiti di tipo A.
  - c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste -, e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, Ambito spesso in posizione di cuscinetto tra il tessuto edilizio del Centro storico ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia.

*In particolare è stato individuato un Ambito consolidato intercluso caratterizzato dalla presenza di lotti edificati e di aree libere, che è riconoscibile per la compresenza della simbologia di “vasca di laminazione” (denominato nel RUE come AUC-C12).*

*Si tratta di un Ambito situato a margine del contesto produttivo presente nel settore sud-est del capoluogo. A tale Ambito viene assegnato il compito di cedere al comune gratuitamente in forma di perequazione urbanistica, oltre il 50% dell’area individuata, al fine di programmare la realizzazione di una vasca di laminazione di sistema, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana. L’Ambito consolidato si estende tra le vie Pradole e del Fosso; viene attribuita la funzione residenziale per la quota parte che si andrà ad insediare lungo la via Pradole e che ricomprende anche tre lotti esistenti. L’altra porzione, verso la via del Fosso, è quella che è stata ritenuta la più adatta ad ospitare la “vasca di laminazione” di sistema del bacino dello scolo Canalazzo. Considerata la condizione residuale dell’Ambito, l’attuazione viene demandata al RUE, utilizzando per la porzione ancora da edificare, il Progetto Unitario Convenzionato di cui all’Art. 17.1, con indici, parametri e condizionamenti indicati all’Art. 25 del RUE medesimo.*

**paragrafo 2): Massima capacità insediativa potenziale del PSC**

1. In relazione agli “Ambiti urbani consolidati, il PSC fissa una capacità edificatoria massima per nuova costruzione su lotti liberi, pari ad una Superficie Utile stimata in circa 5.000 mq, che non viene esplicitata lotto per lotto; all’interno di questa soglia massima il RUE definisce gli interventi con la capacità edificatoria puntuale.

**paragrafo 3): Politiche attuative dell’Ambito**

1. Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:
  - a) il mantenimento e il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo comunque la necessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi e ai livelli delle dotazioni territoriali nei vari contesti specifici;
  - b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento mediante la prioritaria destinazione a tale sistema delle dotazioni territoriali di eventuali aree libere o liberabili; al contempo vanno programmati limiti alla possibilità di accrescere il carico urbanistico in tali aree;
  - c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti dell’Ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire mediante il potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali e degli spazi di sosta privata e pubblica, una migliore organizzazione della mobilità privata, l’abbattimento delle barriere architettoniche;
  - d) la qualificazione dell’immagine urbana e il rafforzamento dell’identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, riqualificazione e messa in rete degli spazi collettivi pedonali o da pedonalizzare saltuariamente);
  - e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc., da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.
2. La pianificazione urbanistica comunale persegue, in questi tessuti urbani, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell’ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, rivolgendo una particolare attenzione alla riqualificazione degli edifici esistenti con finalità di risparmio energetico, un’equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d’uso.



3. Tali obiettivi di carattere generale si declinano in forme e misure diverse nei vari contesti locali: anche negli ambiti consolidati sono infatti riconoscibili articolazioni e assetti specifici che, in relazione al diverso livello di funzionalità urbanistica e qualità ambientale che li caratterizza, o che deve caratterizzarli per il particolare ruolo che essi sono chiamati a svolgere nel contesto urbano generale, condizionano o orientano verso particolari e differenti accentuazioni, le politiche da praticare al loro interno.
4. Nelle porzioni degli Ambiti ricadenti entro le fasce di pertinenza stradale o acustica o elettromagnetica, tutte le politiche sopradefinite, andranno riviste in funzione di nuovi obiettivi:
  - escludere ogni possibilità di densificazione insediativa o di cambio d'uso verso attività sensibili: attrezzature scolastiche, servizi sanitari con degenza e socio-assistenziali, residenza, verde pubblico fruibile (cioè non costituente dotazione ecologica), ma nel contempo favorire l'adozione di tutte le misure efficaci di mitigazione dell'impatto (barriere antirumore, fasce arborate dense con funzioni di assorbimento degli inquinanti dell'aria);
  - subordinare le possibilità di intervento previste per la specifica tipologia di Ambito, in presenza di previsioni di PSC che possono determinare la rimozione dell'impatto esistente, all'avvenuta realizzazione di dette previsioni e alla valutazione degli effetti concretamente prodotti da queste sui fattori di inquinamento.
5. Le politiche e gli obiettivi da perseguire, oltre agli obiettivi di carattere generale sopradescritti, sono rappresentati dalle seguenti azioni specificate Ambito per Ambito:

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

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

Le politiche da sviluppare per tali ambiti consolidati, proprio per le caratteristiche di qualità ed equilibrio degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali che li contraddistinguono, saranno in generale rivolte al sostanziale mantenimento degli assetti esistenti. Tale conferma, d'altra parte, risulta obbligata per le aree con convenzione in corso di validità.

Per questi ambiti, sono generalmente le componenti del sistema infrastrutturale che richiedono particolari interventi di adeguamento o integrazione, quali:

- le reti fognarie, che nei settori di urbanizzazione meno recente sono generalmente di tipo misto, e vanno quindi rese di tipo duale;
- eventuali carenze nella rete dei percorsi pedonali e ciclabili, in particolare nel sistema delle connessioni tra i presenti ambiti ed il Centro Storico.

Al superamento di queste carenze dovrà essere orientata l'attività di ulteriore qualificazione infrastrutturale di questi Ambiti, da definirsi con appositi programmi d'intervento pubblici.

Si rimanda al RUE la definizione e la specificazione delle modalità e dei tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

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

Le politiche da sviluppare per questa tipologia di Ambito, sono quelle che portano a non prevedere forme di densificazione edilizia particolarmente importanti (salvo eventuali adeguamenti per dotare le abitazioni di adeguati spazi accessori ed eventuali piccoli interventi di completamento in misura estremamente selettiva e motivata); per quanto riguarda i cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (attività ricreative, pubblici esercizi, banche, commercio non di vicinato, e simili), vanno esclusi tutti quei casi in cui il cambio d'uso non è accompagnato dal conseguente soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico.

Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, il recupero di spazi permeabili all'interno dei lotti e politiche di adeguamento della rete fognaria da forme miste in forme duali, sia mediante interventi strutturali pubblici, sia anche mediante un intervento puntuale lotto per lotto da parte del privato, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili per questi ambiti.

***Per quanto riguarda l'Ambito consolidato intercluso AUC-C fra la via Pradole e la via del Fosso (denominato nel RUE come AUC-C12), le politiche da sviluppare sono quelle finalizzate a non prevedere forme di densificazione edilizia particolarmente importanti (utilizzando densità edilizie più basse della media prevista dal PSC) e caratterizzate, per una porzione dell'Ambito da una forma perequativa che prevede la cessione gratuita al comune di oltre il 50% dell'area complessiva individuata da destinare a "vasca di laminazione di si-***

**stema a servizio del bacino idraulico dello scolo Canalazzo”.**

Si rimanda al RUE la definizione e la specificazione delle modalità e dei tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

**paragrafo 4): Codifica e individuazione dell’Ambito**

1. Gli Ambiti consolidati sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- |   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| - | Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa                 | PSC_ASSETTO_PL_AUC_A |
| - | Ambiti consolidati in corso di attuazione                          | PSC_ASSETTO_PL_AUC_B |
| - | Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica | PSC_ASSETTO_PL_AUC_C |

## **Art. 26.2 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B)**

### ***paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell’Ambito***

1. La caratteristica della zona produttiva sovracomunale edificata a sud-est del Capoluogo, a margine della via Mascarino, è quella di essere ricompresa all’interno dell’Ambito suscettibile di sviluppo per nuove funzioni produttive del “Polo di Castello d’Argile - Pieve di Cento”.
2. L’attuazione delle previsioni in tale Ambito è funzionale alle necessità di ampliamento/trasferimento delle aziende insediate nel Comune e in tutto il territorio dell’Unione, come previsto nell’Accordo Territoriale all’art. 2.
3. Per tale Ambito produttivo sovracomunale esistente si definiscono indirizzi volti alla qualificazione dal punto di vista urbanistico - architettonico, infrastrutturale, ambientale, oltre che rispetto le dotazioni di servizi esistenti e da prevedere se necessarie.
  - il Comune promuove interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche
  - in fase di definizione delle aree di sviluppo, occorre verificare il sufficiente dimensionamento del depuratore in relazione agli ambiti insediativi urbani e produttivi ad esso referenti (aree esistenti ed aree di previsione)
  - il Comune promuove interventi volti al miglioramento dell’immagine complessiva dell’insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi
  - il Comune, attraverso il RUE, definisce indirizzi di consolidamento per le aziende esistenti ed insediate e detta le modalità per interventi diretti di completamento.
4. ***All’interno degli Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, sono presenti sub-ambiti caratterizzati dalla presenza di aree libere (ASP-B1 e ASP-B2). Si tratta di situazioni residuali e intercluse derivanti dalla precedente pianificazione ex PRG. Considerata la condizione residuale di tali aree e l’ormai avanzata urbanizzazione complessiva, l’attuazione viene rimandata al RUE utilizzando per l’ambito ASP-B1 l’intervento diretto e per l’ambito ASP-B2 il Progetto Unitario Convenzionato di cui all’Art. 17.1 del RUE, con gli indici, parametri, dotazioni e prescrizioni specifiche (compensazioni per opere stradali extra comparto) pre-vigenti indicati all’Art. 27 del Tomo I del RUE medesimo. In particolare l’Ambito ASP-B2 è soggetto al rispetto dell’art. 20 del PSA.***
5. Nel RUE sono definite le modalità di intervento, le capacità edificatorie, la qualità e quantità delle dotazioni.

### ***paragrafo 2): Codifica e individuazione dell’Ambito***

1. Gli Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:
  - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti PSC\_ASSETTO\_PL\_ASP\_B

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

### ***paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito***

1. Gli Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo (facenti parte del polo produttivo di sviluppo di Castello d'Argile-Pieve di Cento), per la parte comunale di Pieve di Cento sono quelli individuati nella Tav. n. 1 del PSC, dai numeri 4, 5, 13; essi sono destinati ad accogliere le nuove quote di espansioni produttive nonché a divenire Area Ecologicamente Attrezzata. Le nuove previsioni urbanistiche sono programmate secondo quanto definito nell'Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni dell'Unione Reno Galliera nel novembre del 2007, di cui vengono richiamate le finalità, le compensazioni, gli indirizzi.

### ***paragrafo 2): Prestazioni ambientali applicate all'Ambito***

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste 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:
  - L'Ambito dovrà assumere gli "Obiettivi Apea" così come definiti dalla Provincia nelle "Linee Guida" approvate dalla Giunta provinciale in data 21 novembre 2006 con atto n. 407.
  - Il POC ed i PUA, ciascuno secondo le proprie e specifiche competenze dovranno garantire il perseguimento degli "Obiettivi Apea", declinando tali obiettivi in scelte ed azioni operative, normative e progettuali così come definite nelle Linee Guida di cui sopra.
  - Nella formazione del POC, a prescindere dalla presenza o meno di una procedura di "bando pubblico" (LR 20/2000, Art. 30, comma 10), il Comune può attivare un adeguato coinvolgimento dei privati interessati alle nuove aree, al fine di assicurare interventi urbanistici che soddisfino gli "Obiettivi Apea".
  - A tal fine, in sede di formazione del POC, il Comune si impegna a sottoscrivere accordi con i privati (ex Art. 18 LR 20/2000), all'interno dei quali concordare che per l'approvazione del PUA dovrà essere acquisito il parere del Collegio di Vigilanza, che attesti, il riconoscimento di qualifica Apea per le nuove aree.
  - Per meglio garantire il raggiungimento degli "Obiettivi Apea", i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno preferibilmente essere di Iniziativa Pubblica.
  - Per la formazione di tali PUA, le Parti si impegnano a valutare l'opportunità di adottare una procedura di "bando pubblico", finalizzata a selezionare preventivamente le aziende da insediare nelle nuove aree (selezione utile, e in alcuni casi indispensabile, per assumere le scelte infrastrutturali più opportune).
  - Al fine di sviluppare un organico progetto delle nuove espansioni, il PUA dovrà approfondire l'apparato conoscitivo sviluppato a partire dal presente Accordo, arrivando complessivamente a predisporre una Analisi Ambientale iniziale. Tale Analisi dovrà essere parte integrante del PUA e dovrà sviluppare i temi indicati nell'allegato 2 paragrafo 4.5 delle Linee Guida Apea.
  - La convenzione del PUA dovrà comprendere un piano programmatico di gestione delle infrastrutture e dei servizi comuni da realizzare nelle nuove aree. Tale piano assume il valore di primo Programma Ambientale per le nuove aree, in attesa del Programma Ambientale relativo all'intero ambito.
  - Il Collegio di Vigilanza sulla base delle Linee Guida Apea, valuta il soddisfacimento degli "Obiettivi Apea" nella pianificazione del PUA, verifica la presenza di un Soggetto Gestore e di un primo Programma Ambientale, quindi riconosce una prima qualifica Apea delle aree oggetto del PUA.
  - 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 "Obiettivi di qualità delle acque";
    - le "Misure per la riduzione dei carichi industriali";
    - 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 nel settore industriale".
2. ***Per quanto riguarda l'Ambito ASP-AN 13 situato in via del Fosso, trattandosi di Ambito di proprietà di azienda già insediata in ambito adiacente ed in considerazione della modesta dimensione dell'ambito stesso, in sede di progettazione del Progetto Unitario Convenzionato che contenga alcuni indirizzi ri-***

*conducibili alle Aree “APEA – Aree produttive ecologicamente attrezzate”, in particolare per quanto riguarda invarianza idraulica (nel rispetto dell’art. 20 del PSAI), l’impatto acustico, l’impatto paesaggistico ed il risparmio energetico.*

**paragrafo 3): Categorie funzionali ammesse**

1. Negli Ambiti sovracomunali di Sviluppo è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali diffuse.
2. Le categorie funzionali ammesse negli Ambiti individuati, in coerenza con l'art. 4 dell'Accordo Territoriale, oltre alla funzione produttiva, sono le seguenti:

Terziario e commerciale

Le quote relative a funzioni terziarie e commerciali di livello comunale, complessivamente sommate inferiori a 5.000 mq di SV all'interno della stesso ambito produttivo, andranno definite in ragione del mix funzionale che si vuole raggiungere e della classificazione d'uso definita dall'art. 9.1 del PTCP.

Sono invece da considerare, tra le destinazioni ammissibili, le funzioni che garantiscono all'ambito un adeguato mix funzionale, anche in coerenza con l'obiettivo di individuare parti da destinare a centro servizi (con strutture ricettive, servizi postali e bancari, servizi scolastici, di vigilanza, ecc.). Per quanto riguarda le funzioni commerciali le norme di riferimento sono quelle del POIC approvato in data 7 aprile 2009 e recepite nel PTCP al Titolo 9.

Logistica

Le attività logistiche di medie e grandi dimensioni e ad elevata generazione di flussi di traffico potranno essere localizzate, in coerenza con le linee guida di cui alla Delib. del CP n. 65 del 19/9/2006, richiamate nel Constatato, negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale e nelle piattaforme logistiche esistenti alle seguenti condizioni:

- Le attività di trasporto e logistica di medie e grandi dimensioni, che occupano una Superficie Fondiaria Funzionale complessiva, superiore a 10.000 mq, dovranno essere localizzati nelle piattaforme intermodali esistenti ovvero nel Polo funzionale dell'Interporto.
- Le attività di trasporto e logistica di medio-piccole dimensioni che occupano una Superficie Fondiaria Funzionale complessiva inferiore a 10.000 mq, potranno essere localizzati all'interno degli ambiti sovracomunali dell'Unione direttamente connessi alla grande rete viaria.

Tutti i nuovi insediamenti per logistica, insediati dopo la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale (15 novembre 2007), partecipano alla perequazione territoriale ovunque localizzati, tranne che l'Interporto per il quale la perequazione riguarderà solo l'ICI nella percentuale che sarà definita nello specifico Accordo territoriale.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Nel caso in cui venisse previsto l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante, si richiamano gli indirizzi e le prescrizioni riportate all'Art. 4 dell'Accordo Territoriale.

Impianti per la gestione dei rifiuti

La realizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, comprese le attività di recupero inerti da demolizione, nonché demolitori, sono generalmente ammessi all'interno delle aree produttive sovracomunali dell'Unione. A tal fine all'interno delle aree produttive sovracomunali di sviluppo potranno essere individuate aree da destinare a tali attività, che dovranno essere convenzionate dalle Amministrazioni Comunali per garantire modalità di accesso adeguate. A carico di tali attività vi saranno le opere necessarie per integrare le stesse col tessuto produttivo (mitigazioni).

3. ***In particolare per l'Ambito ASP-AN 13 situato in via del Fosso, trattandosi di Ambito di proprietà di azienda già insediata in ambito adiacente, vengono assunte le categorie funzionali degli Ambiti ASP-B per mantenere una maggiore omogeneità aziendale.***

#### **paragrafo 4): Modalità di attuazione**

1. Dovrà essere approvato dai due Comuni interessati – Castello d'Argile e Pieve di Cento - uno "Schema strutturale" relativo all'Ambito di nuovo insediamento (formato dall'Ambito n. 5 per Pieve di Cento e dall'Ambito n. 17 per Castello d'Argile) che garantisca uno sviluppo coordinato ed unitario delle previsioni e delle mitigazioni necessarie per la sostenibilità dell'intervento, nonché l'individuazione dei comparti minimi di attuazione. Tale "Schema strutturale" dovrà inoltre:
  - definire l'assetto strutturale del nuovo ambito precisando e localizzando sul territorio le invarianti e le linee di sviluppo fisiche e funzionali (accessibilità viaria principale, schema delle macro aree funzionali, organizzazione degli spazi pubblici e privati, dotazioni ambientali/territoriali, assetto del verde/rete ecologica);
  - definire le strategie di intervento relative all'assetto e all'infrastrutturazione dell'ambito in materia di: approvvigionamento idrico, gestione delle acque meteoriche, smaltimento dei reflui, approvvigionamento ed efficienza energetica, gestione del ciclo dei rifiuti.
  - specificare le modalità con cui le nuove espansioni concorrono alla realizzazione delle dotazioni ecologico e ambientali richiamate dall'art. A-26 della L.R. 20/00 anche attraverso l'individuazione di oneri aggiuntivi fissati omogeneamente e concordemente per tutti i Comuni dell'Associazione.
2. Sarà poi compito dei POC comunali, per propria quota di Ambito, e successivamente dei PUA, portare alla realizzazione i comparti di intervento individuati sulla base dello "schema strutturale" di cui sopra e con le caratteristiche ambientali di cui al paragrafo 2) precedente nel rispetto di quanto è contenuto nell'Accordo territoriale.
3. ***In particolare per l'Ambito ASP-AN 13 situato in via del Fosso, trattandosi di Ambito di proprietà di azienda già insediata (HP Hydraulic Spa) in ambito adiacente, si prevedono modalità di attuazione dirette tramite Progetto Unitario Convenzionato di cui all'Art. 17.1 del Tomo I del RUE. All'Art. 27 del RUE medesimo sono riportate le condizioni specifiche degli interventi previsti per il suddetto Ambito. L'Ambito rappresenta una possibilità di espansione dell'azienda insediata. Il PUC si attua con riferimento all'Ambito ASP-AN 13 tenendo separati i due Ambiti di proprietà. Attivando il PUC che comprenda entrambi gli Ambiti ASP-BA ed ASP-AN 13, sarà possibile, a parità di capacità edificatoria (c.e.) ed al rispetto delle dotazioni urbanistiche complessive, trasferire quota di c.e. da un Ambito all'altro in relazione ad esigenze strategiche aziendali. In attesa della presentazione del PUC è consentito alla proprietà realizzare una "pista" per prove di verifica dei componenti meccanici (prodotti dall'azienda HP Hydraulic Spa insediata) su veicoli off-Road, nel rispetto dei valori acustici fissati dalla zonizzazione acustica comunale e con carattere di occasionalista. Sarà inoltre sempre possibile alienare l'Ambito ASP-AN 13 ad altra azienda.***

#### **paragrafo 5): Massima capacità insediativa potenziale del PSC**

1. La capacità edificatoria massima sarà conseguente ad una più precisa individuazione delle aree, in sede di POC o di accordi Art. 18, applicando un indice territoriale non superiore a 0,35 mq/mq, specificando che ai privati sarà riconosciuto un indice non superiore a 0,25 mq/mq. Il Comune utilizzerà la propria capacità edificatoria (pari allo 0,10 mq/mq) per il perseguimento delle politiche di interesse generale ritenute più urgenti (cessione di porzioni di aree produttive libere, individuazione di quote di aree convenzionate per trasferimenti, adeguamento infrastrutturale e di riqualificazione degli ambiti, oneri per dotazioni territoriali o mitigazioni ambientali o altre modalità).
2. Le aree di nuova previsione partecipano alla "perequazione territoriale" come stabilito all'Art. 9 dell'Accordo Territoriale. In esecuzione del medesimo articolo dovrà essere messo a disposizione un "onere aggiuntivo" calcolato per ogni metro di nuova edificabilità di indice privato, nella misura definita nel "regolamento del fondo di compensazione" approvato dai comuni dell'Unione. Tale fondo di compensazione è finalizzato alla realizzazione di interventi infrastrutturali (in particolare si richiamano gli impegni fissati in Allegato 3 dell'Accordo)

e per la realizzazione di dotazioni territoriali per lo sviluppo dei diversi ambiti produttivi, sempre secondo le priorità e le indicazioni già fissate nell'Accordo Territoriale e secondo quelle che saranno definite nel regolamento del fondo sopracitato.

- 3. In particolare per l'Ambito ASP-AN 13 situato in via del Fosso si prevedono capacità edificatorie omogenee e rispondenti alle necessità aziendali in essere e coerenti con la pianificazione previgente. All'Art. 27 del Tomo I del RUE sono riportati i parametri ed indici di riferimento assimilabili a quelli dell'Ambito ASP-B2.**

**paragrafo 6): Prescrizioni particolari**

1. In pendenza dell'inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme previste nel RUE per gli interventi negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di cui agli Artt. 29, 30 e 31.
2. Nel caso della presenza di "complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale" si interviene applicando le norme previste nel RUE all'Art. 21. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti "complessi edilizi ed edifici" dagli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi"; può eventualmente cambiarne l'uso verso funzioni compatibili con le funzioni produttive adiacenti anche superando le specifiche norme di cui all'Art. 21 del RUE.
3. Prima dell'inserimento in POC si dovranno esplicitare le procedure e le progettazioni APEA fissate dall'Accordo Territoriale sottoscritto.

**Paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito**

1. L'Ambito è riportato nella Tav. n. 1 del PSC e codificato nelle coperture definitive nel seguente layer:  

- Ambiti produttivi sovracomunali di Sviluppo	"PSC_ASSETTO_PL_ASP_AN"
---	-------------------------

## **SCHEDE DI VALSAT**



**AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO AUC-C12  
PEREQUATO CON VASCA DI LAMINAZIONE  
NUOVA SCHEDA**

<p><b>AMBITO AUC- C12</b></p> <p><b>Capoluogo, via Pradole</b></p>	<p><b>Residenziale</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L' Ambito è riferito ad un'area interclusa, tra la Via Pradole e la Via del Fosso a cui viene attribuita la funzione residenziale.</li> <li>- Tale Ambito si colloca in un settore urbano particolarmente adatto alla realizzazione di una "vasca di laminazione di sistema" in quanto sul margine est dell'Ambito stesso, è posto lo scolo Canalazzo.</li> <li>- I soggetti attuatori dovranno sviluppare l'insediamento residenziale sul fronte ovest, lungo la via Pradole e cedere al comune gratuitamente in termini di perequazione, tutta l'area adiacente lo scolo Canalazzo, sulla quale in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana verrà programmata la realizzazione della vasca di laminazione suddetta.</li> <li>- L'attuazione è diretta previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)</li> </ul>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PSC ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa residenziale di 1.456,25 mq di SU più 873,75 mq di SA da concentrare sul margine ovest dell'Ambito.</li> </ul> <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste ed agli abitanti teorici insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzioni residenziali             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico); nel caso specifico dell'Ambito <b>AUC-C12</b>, si richiede la realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura minima di 5 mq/ab teorico; la quota di verde pubblico, pari a 1.255,39 mq viene compensata dalla cessione dell'area per la vasca di laminazione.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi e compensazioni idrauliche: partecipazione pro-quota alla realizzazione del sistema di laminazione previsto, acquisendo il parere del Consorzio Bonifica Renana, nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica (per ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso) <b>con riferimento all'art. 20 del PSAI.</b></li> <li>- nella progettazione della vasca di laminazione, tenuto conto del contesto circostante in cui sono previsti anche edifici residenziali, sarà necessario prevedere adeguati parametri di sicurezza e di manutenzione, con una particolare attenzione alla gestione della fase in cui la vasca si allaga per svolgere la sua funzione e nella fase in cui si svuota, limitando il più possibile il periodo del ristagno. Si dovrà inol-</li> </ul>

	<p>tre valutare la possibilità di prevedere opere di mitigazione di tipo paesaggistico e acustico (siepi, alberature perimetrali, ecc.). La progettazione e gli interventi di esecuzione della Vasca di laminazione (che avverrà per fasi), sarà a carico del Consorzio della Bonifica Renana, con il quale il Comune sottoscriverà una convenzione nella quale fissare i reciproci impegni, compreso le modalità di reperimento delle risorse necessarie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> <li>- <u>Servizio gas</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> </ul> </li> </ul> <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>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUC, il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente, assieme al Gestore, un programma per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</li> <li>- dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella Valsat e nelle norme del PSC all'art. 25.2, paragrafo 5</li> <li>- si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche e 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</li> <li>- dovrà essere prevista una rete di percorsi pedonali in sede propria, relazionata con la rete pedonale comunale</li> <li>- 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</li> <li>- si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale, presentando in sede di PUC, un apposita Valutazione del Clima acustico, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.</li> </ul>
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare all'interno dei lotti privati posti in fregio alla viabilità <b>nonché per quelli a confine con insediamenti produttivi esistenti</b>, 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</li> <li>- l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in</li> </ul>

	<p>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, così come indicato nella normativa del PSC all'Art. 18, paragrafo 2, lettera a)</p> <p><del>- nella progettazione della vasca di laminazione, tenuto conto del contesto circostante in cui sono previsti anche edifici residenziali, sarà necessario prevedere adeguati parametri di sicurezza e di manutenzione, con una particolare attenzione alla gestione della fase in cui la vasca si allaga per svolgere la sua funzione o nella fase in cui si svuota, limitando il più possibile il periodo del ristagno. Si dovrà inoltre valutare la possibilità di prevedere opere di mitigazione di tipo paesaggistico e acustico (siepi, alberature perimetrali, ecc.).</del> <b>cassato in quanto ripetitivo (vedi Condizioni di sostenibilità)</b></p>
Limitazioni geotecniche	<p><b>- in sede di redazione del PUC dovrà essere elaborata la caratterizzazione sismica di III° LIVELLO; in particolare si dovrà provvedere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);</li> <li>- alla verifica delle condizioni idrogeologiche e litologiche; <b><u>si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;</u></b></li> <li>- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;</li> <li>- alla regimazione di tutte le acque superficiali e sotterranee intercettate dai futuri lavori ed, alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo);</li> <li>- i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione dell'area oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;</li> <li>- durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;</li> </ul> <p><b>Al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <p>delle acque all'interno degli stessi;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali;</li><li>- immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;</li><li>- effettuare emungimenti di acque sotterranee;</li><li>- al rispetto delle modalità e delle limitazioni presenti nelle vigenti "prescrizioni di massima di polizia forestale"</li></ul> |
|--|--|

In fase esecutiva si sottolinea che, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

**Nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche successive al PSC, per la redazione dei POC e dei PUA, dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici, delle varie aree inserite.**

## SCHEDA DI VALSAT IN PSC PER AMBITI ASP-B2 ed ASP-AN 13

<p><b>AMBITO ASP-B2 (ex PRG D8.1)</b></p> <p><b>Capoluogo, via Zallone</b></p>	<p><b>Ambito residuo produttivo consolidato</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ambito, di superficie di circa 13.400 mq è destinato a funzioni prevalentemente produttive.</li> <li>- L'attuazione è diretta previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)</li> </ul>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,45 mq/mq</li> </ul> <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:</p> <p><u>funzioni produttive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15% della ST dell'Ambito da realizzare e destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico</li> </ul> <p><u>funzioni terziarie direzionali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% della SC realizzabile per parcheggi pubblici</li> <li>- 60% della SC realizzabile per verde pubblico</li> </ul>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) <b>con riferimento all'art. 20 del PSAI.</b></li> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> <li>- <u>Servizio gas</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> </ul> </li> </ul> <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>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUC, il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente, assieme al Gestore, un programma per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</li> <li>- dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli</li> </ul>

	<p>obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche e 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</li> </ul>
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade <b>nonché nei confronti degli insediamenti residenziali presenti sul confine sud/sud-ovest</b>, 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; <b>inoltre andranno verificate le emissioni acustiche dei nuovi insediamenti produttivi che si realizzeranno nell'ambito ASP-B2 nei confronti degli insediamenti residenziali di cui sopra.</b></li> <li>- 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;</li> </ul>
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>in sede di redazione del PUC dovrà essere elaborata la caratterizzazione sismica di III° LIVELLO; in particolare si dovrà provvedere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);</li> <li>- alla verifica delle condizioni idrogeologiche e litologiche; <u>si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;</u></li> <li>- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;</li> <li>- alla regimazione di tutte le acque superficiali e sotterranee intercettate dai futuri lavori ed, alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo);</li> <li>- i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione dell'area oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;</li> <li>- durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre</li> </ul> </li> </ul>

linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;

Al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:

- modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
- modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali;
- immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
- effettuare emungimenti di acque sotterranee;
- al rispetto delle modalità e delle limitazioni presenti nelle vigenti "prescrizioni di massima di polizia forestale"

In fase esecutiva si sottolinea che, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

**Nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche successive al PSC, per la redazione dei POC e dei PUA, dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici, delle varie aree inserite.**

<p><b>AMBITO ASP AN_13 (ex PRG D8.3)</b></p> <p><b>Capoluogo, via del Fosso</b></p>	<p><b>Produttivo sovracomunale di Sviluppo</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ambito, di superficie di circa 14.000 mq è destinato a funzioni prevalentemente produttive.</li> <li>- <b>L'attuazione è diretta previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)</b></li> <li>- Trattandosi di Ambito di proprietà di azienda già insediata in ambito adiacente ed in considerazione della modesta dimensione dell'ambito stesso, si richiede, in sede di progettazione del Progetto Unitario Convenzionato, che vengano sviluppati alcuni indirizzi riconducibili alle Aree "APEA – Aree produttive ecologicamente attrezzate", in particolare per quanto riguarda invarianza idraulica, l'impatto acustico, l'impatto paesaggistico ed il risparmio energetico.</li> </ul>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,45 mq/mq</li> </ul> <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:</p> <p><u>funzioni produttive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15% della ST dell'Ambito da realizzare e destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico</li> </ul> <p><u>funzioni terziarie direzionali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% della SC realizzabile per parcheggi pubblici</li> <li>- 60% della SC realizzabile per verde pubblico</li> </ul> <p>Per gli altri parametri urbanistici ed indici edilizi si dovrà fare riferimento all'Art. 27 del RUE, Ambito ASP B2.</p>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) <b>con riferimento all'art. 20 del PSAI.</b></li> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> <li>- <u>Servizio gas</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</li> </ul> </li> </ul> <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>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUC, il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente, assieme al Gestore, un programma per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</li> <li>- dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale</li> <li>- si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche e 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</li> <li>- <b>Il Progetto Unitario Convenzionato deve contenere alcuni indirizzi riconducibili alle Aree "APEA – Aree produttive ecologicamente attrezzate", in particolare per quanto riguarda invarianza idraulica (nel rispetto dell'art. 20 del PSAI), l'impatto acustico, l'impatto paesaggistico ed il risparmio energetico.</b></li> </ul>
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade <b>nonché nei confronti di eventuali lotti residenziali confinanti</b>, 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- in sede di progettazione/attuazione si dovranno prevedere adeguate forme di mitigazione nonché dislocazione delle attività produttive meno impattanti, in relazione agli edifici residenziali esistenti ai margini dell'Ambito;</li> <li>- in fase di redazione del Progetto Unitario Convenzionato di dovrà tenere conto della presenza del potenziamento della Via del Fosso, limitando la costruzione dei nuovi edifici all'interno del corridoio infrastrutturale previsto dal PSC.</li> </ul>
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>in sede di redazione del PUC dovrà essere elaborata la caratterizzazione sismica di III° LIVELLO; in particolare si dovrà provvedere:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);</li> <li>- <u>alla verifica delle condizioni idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;</u></li> </ul> </li> </ul>

- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- alla regimazione di tutte le acque superficiali e sotterranee intercettate dai futuri lavori ed, alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo);
- i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione dell'area oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
- durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;

Al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:

- modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
- modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali;
- immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
- effettuare emungimenti di acque sotterranee;
- al rispetto delle modalità e delle limitazioni presenti nelle vigenti "prescrizioni di massima di polizia forestale"

In fase esecutiva si sottolinea che, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

**Nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche successive al PSC, per la redazione dei POC e dei PUA, dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici, delle varie aree inserite.**

**Le tabelle che seguono, presenti nella relazione illustrativa del PSC approvato, vengono aggiornate alla Variante al PSC n. 1 in oggetto per quanto riguarda i dati della popolazione insediabile e delle dotazioni.**





## POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)

SETTORE URBANO		POPOLAZIONE INSEDIATA AL 31.12.2010	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da RUE				POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				Totale incremento popolazione di PSC e RUE	TOTALE COMUNALE POPOLAZIONE da PSC e RUE
			POPOLAZIONE RESIDUA COMPARTI DI ATTUAZIONE	Schede RUE	Ambito rurale	Totale abitanti da attuazione RUE	Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	Totale abitanti da attuazione PSC		
		Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
1	Centro storico	1.738	0	0	0	0	140	0	0	140	140	1.878
2	Consolidato nord	2.741	73	27	0	100	209	1.255	40	1.504	1.604	4.345
3	Consolidato ovest	1.371	78	84	0	162	70	539	40	649	811	2.182
4	Consolidato sud	234	472	11	0	483	0	0	21	21	504	738
5	Aree produttive	138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138
6	Territorio agricolo	920	0	0	160	160	0	0	0	0	160	1.080
<b>TOTALE ABITANTI</b>		<b>7.142</b>	<b>623</b>	<b>122</b>	<b>160</b>	<b>905</b>	<b>419</b>	<b>1.794</b>	<b>101</b>	<b>2.314</b>	<b>3.219</b>	<b>10.361</b>

## POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DA VARIANTE 1- 2014 AL PSC

SETTORE URBANO		POPOLAZIONE INSEDIATA AL 31.12.2010 (*)	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da RUE				POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				Totale incremento popolazione di PSC e RUE	TOTALE COMUNALE POPOLAZIONE da PSC e RUE
			POPOLAZIONE RESIDUA COMPARTI DI ATTUAZIONE	Schede RUE	Ambito rurale	Totale abitanti da attuazione RUE	Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	Totale abitanti da attuazione PSC		
		Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab
1	Centro storico	1.738	0	0	0	0	140	0	0	140	140	1.878
2	Consolidato nord	2.741	73	27	0	100	209	1.255	40	1.504	1.604	4.345
3	Consolidato ovest	1.371	78	84	0	162	70	539	40	649	811	2.182
4	Consolidato sud	234	472	11	0	483	0	50	21	71	554	788
5	Aree produttive	138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138
6	Territorio agricolo	920	0	0	160	160	0	0	0	0	160	1.080
<b>TOTALE ABITANTI</b>		<b>7.142</b>	<b>623</b>	<b>122</b>	<b>160</b>	<b>905</b>	<b>419</b>	<b>1.844</b>	<b>101</b>	<b>2.364</b>	<b>3.269</b>	<b>10.411</b>

(\*) La popolazione al settembre 2013 è inferiore, quindi si mantiene la più cautelativa

**ALLOGGI TEORICI REALIZZABILI DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)**

SETTORE URBANO		ALLOGGI ESISTENTI Stima	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL RUE				ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL PSC				Totale incremento ALLOGGI di RUE e PSC	TOTALE COMUNALE ALLOGGI da RUE e PSC
			ALLOGGI COMPARTI DI ATTUAZIONE EX PRG	ALLOGGI DA Schede RUE	ALLOGGI in Ambito rurale	<b>Totale ALLOGGI da attuazione RUE</b>	ALLOGGI Ambiti da riqualificazione	ALLOGGI Ambiti da nuovo insediamento	ALLOGGI per esigenze non preventivabili	<b>Totale ALLOGGI da attuazione PSC</b>		
			N.	N.	N.	<b>N.</b>	N.	N.	N.	N.	<b>N.</b>	N.
1	Centro storico	842	0	0	0	<b>0</b>	56	0	0	<b>56</b>	56	898
2	Consolidato nord	1.165	32	12	0	<b>44</b>	83	498	16	<b>597</b>	641	1.806
3	Consolidato ovest	564	35	37	0	<b>72</b>	28	214	16	<b>258</b>	329	893
4	Consolidato sud	104	48	5	0	<b>53</b>	0	0	8	<b>8</b>	62	166
5	Aree produttive	42	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	42
6	Territorio agricolo	411	0	0	71	<b>71</b>	0	0	0	<b>0</b>	71	482
<b>TOTALE ALLOGGI</b>		<b>3.127</b>	<b>115</b>	<b>54</b>	<b>71</b>	<b>240</b>	<b>167</b>	<b>712</b>	<b>40</b>	<b>919</b>	<b>1.159</b>	<b>4.286</b>

**ALLOGGI TEORICI REALIZZABILI DA VARIANTE 1- 2014 AL PSC**

SETTORE URBANO		ALLOGGI ESISTENTI Stima	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL RUE				ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL PSC				Totale incremento ALLOGGI di RUE e PSC	TOTALE COMUNALE ALLOGGI da RUE e PSC
			ALLOGGI COMPARTI DI ATTUAZIONE EX PRG	ALLOGGI DA Schede RUE	ALLOGGI in Ambito rurale	<b>Totale ALLOGGI da attuazione RUE</b>	ALLOGGI Ambiti da riqualificazione	ALLOGGI Ambiti da nuovo insediamento	ALLOGGI per esigenze non preventivabili	<b>Totale ALLOGGI da attuazione PSC</b>		
			N.	N.	N.	<b>N.</b>	N.	N.	N.	N.	<b>N.</b>	N.
1	Centro storico	842	0	0	0	<b>0</b>	56	0	0	<b>56</b>	56	898
2	Consolidato nord	1.165	32	12	0	<b>44</b>	83	498	16	<b>597</b>	641	1.806
3	Consolidato ovest	564	35	37	0	<b>72</b>	28	214	16	<b>258</b>	329	893
4	Consolidato sud	104	48	5	0	<b>53</b>	0	<b>20</b>	8	<b>28</b>	<b>82</b>	<b>186</b>
5	Aree produttive	42	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	42
6	Territorio agricolo	411	0	0	71	<b>71</b>	0	0	0	<b>0</b>	71	482
<b>TOTALE ALLOGGI</b>		<b>3.127</b>	<b>115</b>	<b>54</b>	<b>71</b>	<b>240</b>	<b>167</b>	<b>732</b>	<b>40</b>	<b>939</b>	<b>1.179</b>	<b>4.306</b>

**DOTAZIONI AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)**

				standard					
	alloggi	mq SU	abitanti	Attrezzature scolastiche	Attrezzature civili	Attrezzature religiose	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Totale
<b>PIEVE DI CENTO</b>									
id_AMBITI RIQUAL									
A	28	2.031	70				1.400	700	2.100
B	83	6.071	209		1.463		2.090	2.717	6.270
C	47	3.412	118		330		1.050	0	1.380
D	9	645	22				0	64	64
<b>totale RIQUALIF</b>	<b>167</b>	<b>12.158</b>	<b>419</b>	<b>0</b>	<b>1.793</b>	<b>0</b>	<b>4.540</b>	<b>3.481</b>	<b>9.750</b>
id_AMBITI NUOVA COSTR									
1	218	15.910	549				12.078	4.392	16.470
2	145	10.609	366				8.052	2.928	10.980
3	98	7.159	247				5.434	1.976	7.410
8	138	10.096	348				7.656	2.784	10.440
10	37	2.707	93				2.046	744	2.790
11	76	5.538	191				4.202	1.528	5.730
id_alloggi non preventivabili	40	2.920	101						
<b>totale NUOVA COSTR</b>	<b>713</b>	<b>52.018</b>	<b>1.895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.468</b>	<b>14.352</b>	<b>53.820</b>
<b>totale comunale</b>	<b>879</b>	<b>64.177</b>	<b>2.314</b>	<b>0</b>	<b>1.793</b>	<b>0</b>	<b>44.008</b>	<b>17.833</b>	<b>63.570</b>

n.b. E' stato rilevato un errore nel totale alloggi: deve leggersi 919 invece che 879.

**DOTAZIONI AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE DA VARIANTE 1- 2014 AL PSC**

	alloggi	mq SU	abitanti	standard					Totale
				Attrezzature scolastiche	Attrezzature civili	Attrezzature religiose	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	
<b>PIEVE DI CENTO</b>									
id_AMBITI RIQUAL									
A	28	2.031	70				1.400	700	2.100
B	83	6.071	209		1.463		2.090	2.717	6.270
C	47	3.412	118		330		1.050	0	1.380
D	9	645	22				0	64	64
<b>totale RIQUALIF</b>	<b>167</b>	<b>12.158</b>	<b>419</b>	<b>0</b>	<b>1.793</b>	<b>0</b>	<b>4.540</b>	<b>3.481</b>	<b>9.750</b>
id_AMBITI NUOVA COSTR									
1	218	15.910	549				12.078	4.392	16.470
2	145	10.609	366				8.052	2.928	10.980
3	98	7.159	247				5.434	1.976	7.410
8	138	10.096	348				7.656	2.784	10.440
10	37	2.707	93				2.046	744	2.790
11	76	5.538	191				4.202	1.528	5.730
<b>completamento lotti liberi in ambito AUC-C</b>	<b>20</b>	<b>1.456</b>	<b>50</b>				<b>DA MONETIZZ.</b>	<b>251</b>	<b>251</b>
id_alloggi non preventivabili	40	2.920	101						
<b>totale NUOVA COSTR</b>	<b>772</b>	<b>56.394</b>	<b>1.945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.468</b>	<b>14.603</b>	<b>54.071</b>
<b>totale comunale</b>	<b>939</b>	<b>68.553</b>	<b>2.364</b>	<b>0</b>	<b>1.793</b>	<b>0</b>	<b>44.008</b>	<b>18.085</b>	<b>63.821</b>



### DOTAZIONI PER LOCALITA' DA PSC (deriva dalla relazione Illustrativa PSC approvato aggiornando i dati sulla popolazione)

SETTORE URBANO		Abitanti residenti 30.1.2013 con attuazione PRG	Abitanti teorici insediabili da RUE	Abitanti teorici insediabili da PSC	totale popolazione complessiva da PSC e RUE + PRG	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)					
						Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
1	Centro storico	1.710	0	140	1.850	4.559	15.299	4.084	9.046	8.397	41.384	2,46	8,27	2,21	4,89	4,54	22,37
2	Consolidato nord	2.687	27	1.371	4.085	13.688	10.293	0	148.617	24.548	197.145	3,35	2,52	0,00	36,38	6,01	48,26
3	Consolidato ovest	1.386	84	682	2.152	0	752	0	39.005	10.002	49.758	0,00	0,35	0,00	18,12	4,65	23,12
4	Consolidato sud	347	11	21	379	16.936	5.792	0	8.808	7.704	39.240	44,69	15,28	0,00	23,24	20,33	103,54
5	Aree produttive	141	0	0	141	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Territorio agricolo	753	160	0	913	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	22,91	0,56	23,47
<b>TOTALE</b>		<b>7.024</b>	<b>282</b>	<b>2.214</b>	<b>9.520</b>	<b>35.182</b>	<b>32.135</b>	<b>4.084</b>	<b>226.385</b>	<b>51.162</b>	<b>348.949</b>	<b>3,70</b>	<b>3,38</b>	<b>0,43</b>	<b>23,78</b>	<b>5,37</b>	<b>36,65</b>

### DOTAZIONI PER LOCALITA' DA VARIANTE 1- 2014 AL PSC

SETTORE URBANO		Abitanti residenti 30.01.2013 con attuazione PRG	Abitanti teorici insediabili da RUE	Abitanti teorici insediabili da PSC	totale popolazione complessiva da PSC e RUE + PRG	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)					
						Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
1	Centro storico	1.710	0	140	1.850	4.559	15.299	4.084	9.046	8.397	41.384	2,46	8,27	2,21	4,89	4,54	22,37
2	Consolidato nord	2.687	27	1.371	4.085	13.688	10.293	0	148.617	24.548	197.145	3,35	2,52	0,00	36,38	6,01	48,26
3	Consolidato ovest	1.386	84	682	2.152	0	752	0	39.005	10.002	49.758	0,00	0,35	0,00	18,12	4,65	23,12
4	Consolidato sud	<b>397</b>	11	21	<b>429</b>	16.936	5.792	0	8.808	<b>7.955</b>	39.491	39,48	13,50	0,00	20,53	<b>18,54</b>	<b>92,05</b>
5	Aree produttive	141	0	0	141	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Territorio agricolo	753	160	0	913	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	22,91	0,56	23,47
<b>TOTALE</b>		<b>7.074</b>	<b>282</b>	<b>2.214</b>	<b>9.570</b>	<b>35.182</b>	<b>32.135</b>	<b>4.084</b>	<b>226.385</b>	<b>51.413</b>	<b>349.200</b>	<b>3,68</b>	<b>3,36</b>	<b>0,43</b>	<b>23,66</b>	<b>5,37</b>	<b>36,49</b>

**STANDARD RESIDENZIALI DA PSC (da tabella precedente)****TOTALE PIEVE DI CENTO****9.520 (Abitanti insediati al 30.01.2013 + Abitanti insediabili da PRG, RUE e PSC)**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	28.560	35.182	3,70
Attrezzature civili	2,80	26.656	32.135	3,38
Attrezzature religiose	1,20	11.424	4.084	0,43
Verde pubblico	18,00	171.360	226.385	23,78
Parcheggi pubblici	5,00	47.600	51.162	5,37
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>285.600</b>	<b>348.949</b>	<b>36,65</b>

**STANDARD RESIDENZIALI DA VARIANTE 1- 2014 AL PSC (da tabella precedente)****TOTALE PIEVE DI CENTO****9.570 (Abit. insed al 30.01.2013 + Abit insediab da PRG, RUE,PSC E VAR PSC 2014)**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	28.710	35.182	3,68
Attrezzature civili	2,80	26.796	32.135	3,36
Attrezzature religiose	1,20	11.484	4.084	0,43
Verde pubblico	18,00	172.260	226.385	23,66
Parcheggi pubblici	5,00	47.850	51.413	5,37
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>287.100</b>	<b>349.200</b>	<b>36,49</b>

## **ALLEGATI CARTOGRAFICI**

FIGURA 1a – QUADRO CONOSCITIVO APPROVATO

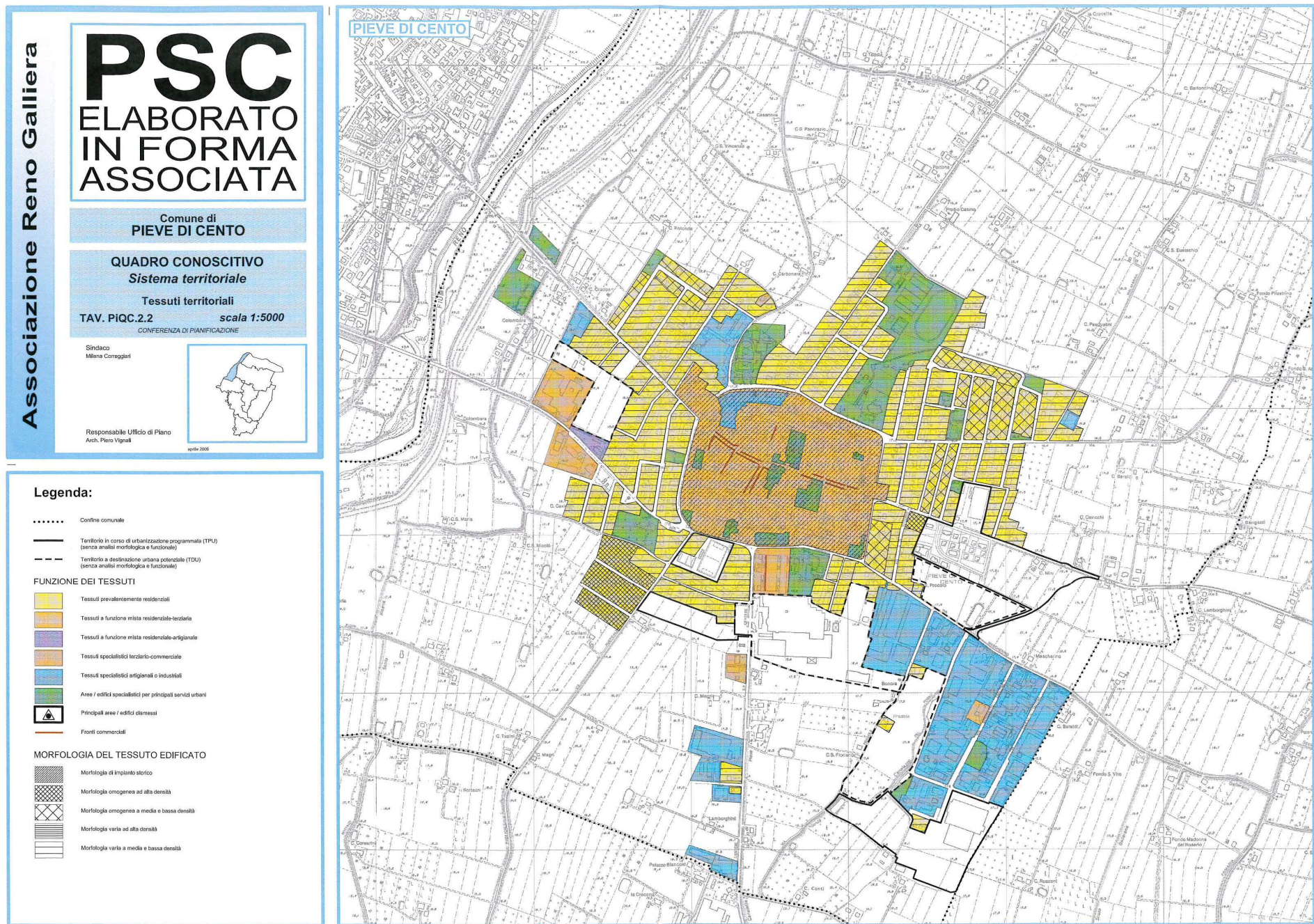




FIGURA 1b – QUADRO CONOSCITIVO APPROVATO – INFRASTRUTTURE DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE

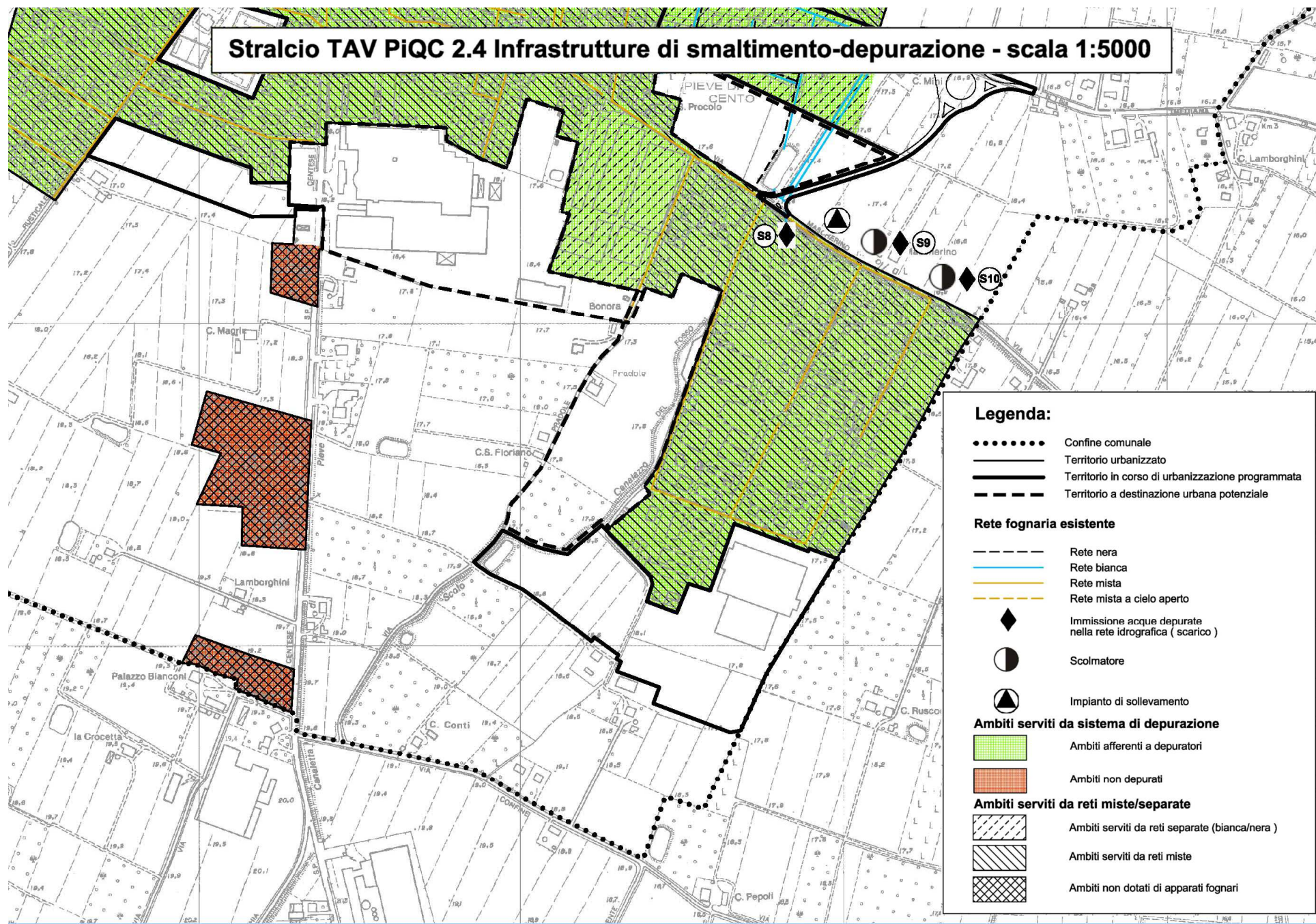




FIGURA 1c – QUADRO CONOSCITIVO APPROVATO – INFRASTRUTTURE ENERGETICHE E TELECOMUNICAZIONI

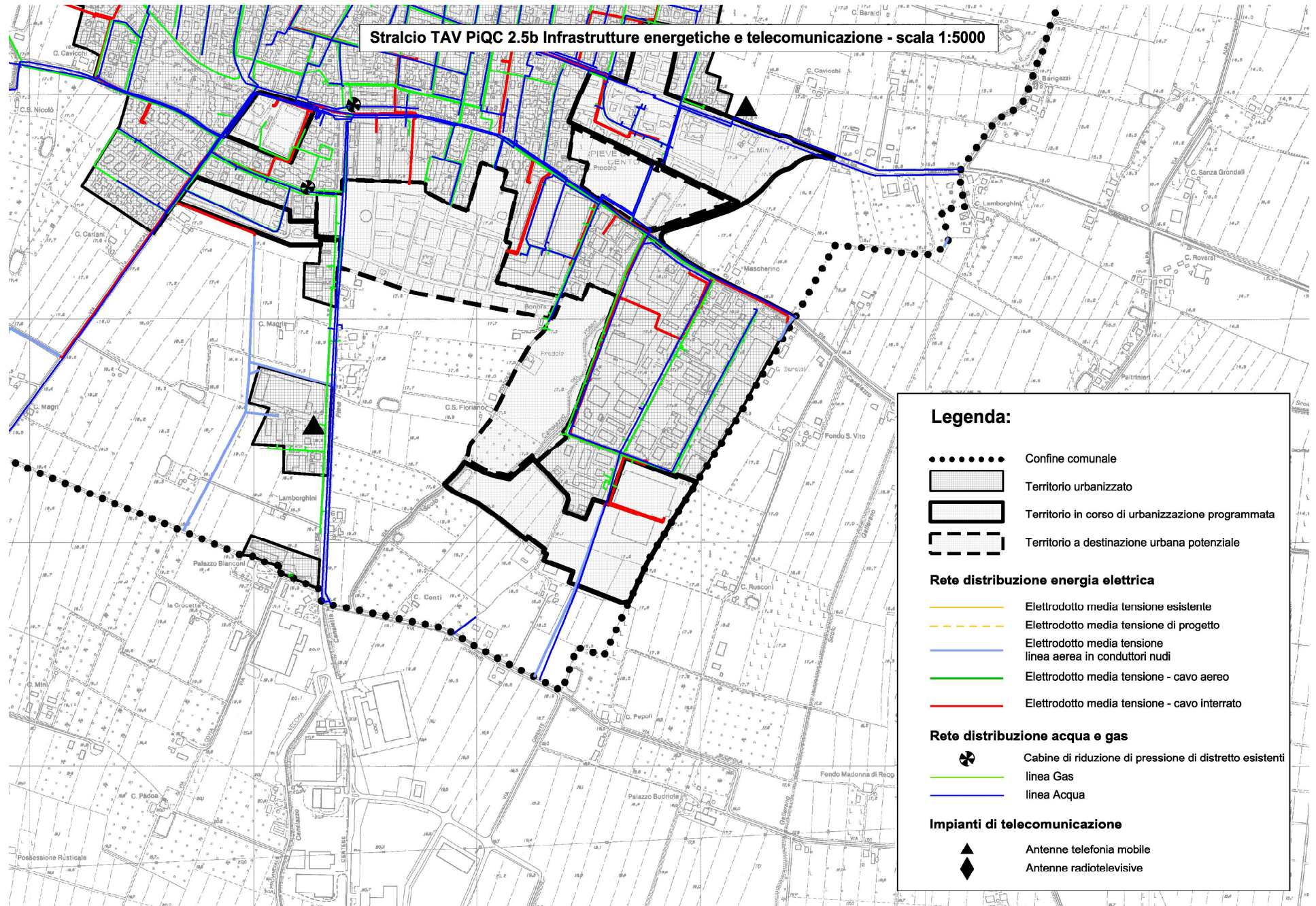




FIGURA 2a – QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO AL 2014

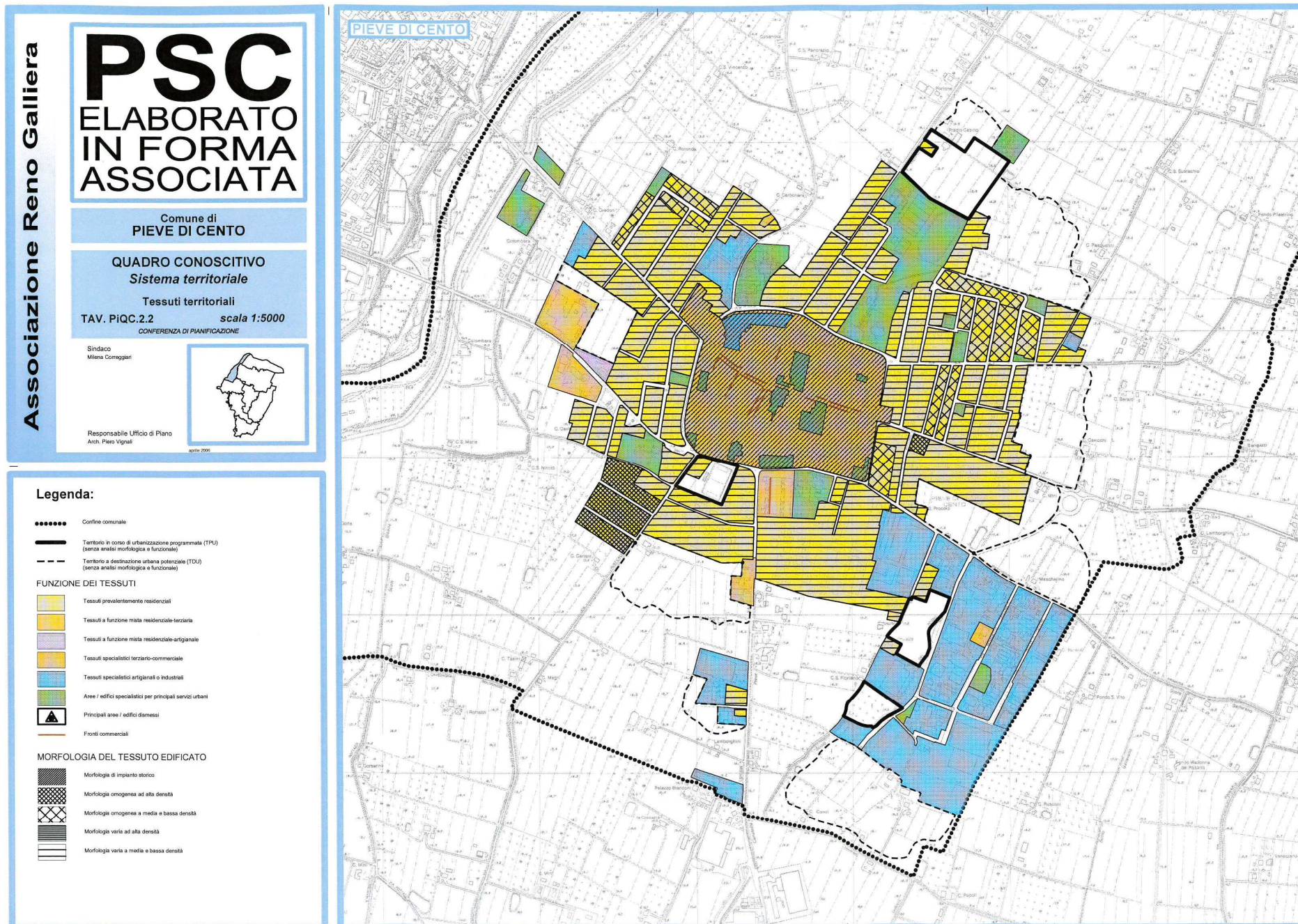




FIGURA 2b – QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO – INFRASTRUTTURE DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE

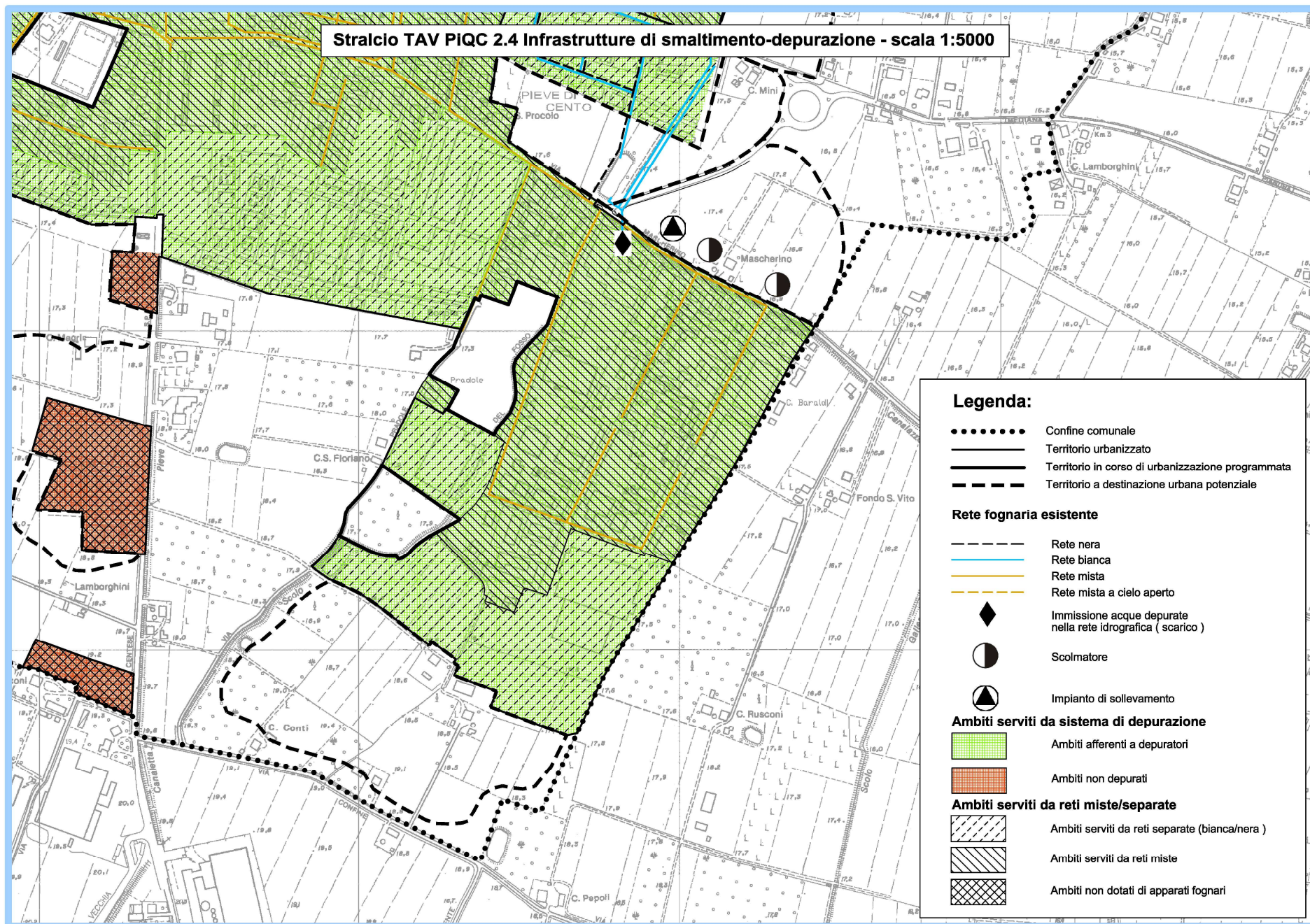




FIGURA 2c – QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO al 2009 – INFRASTRUTTURE ENERGETICHE E TELECOMUNICAZIONI

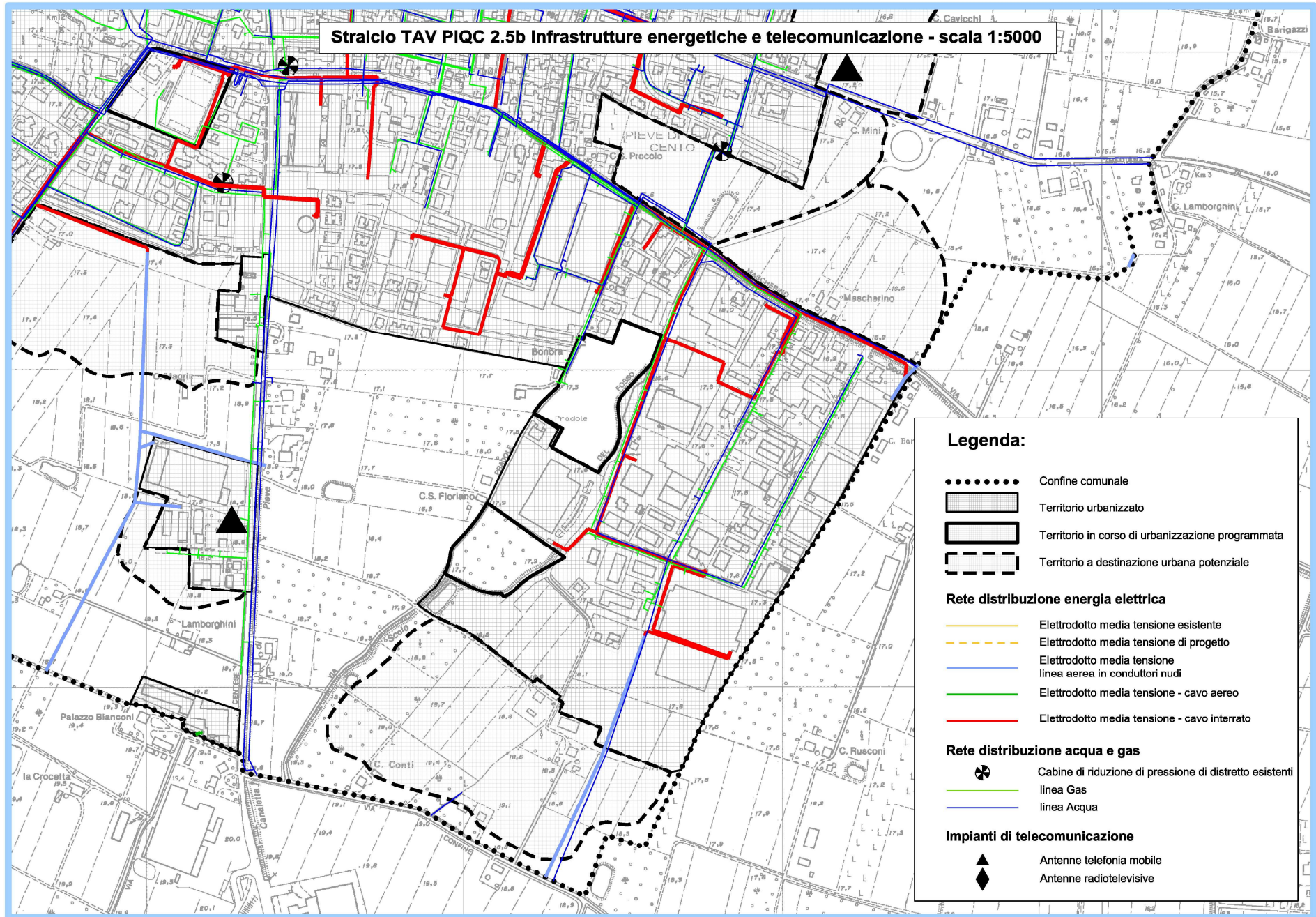




FIGURA 2d – STRALCIO PRG/VG 1998

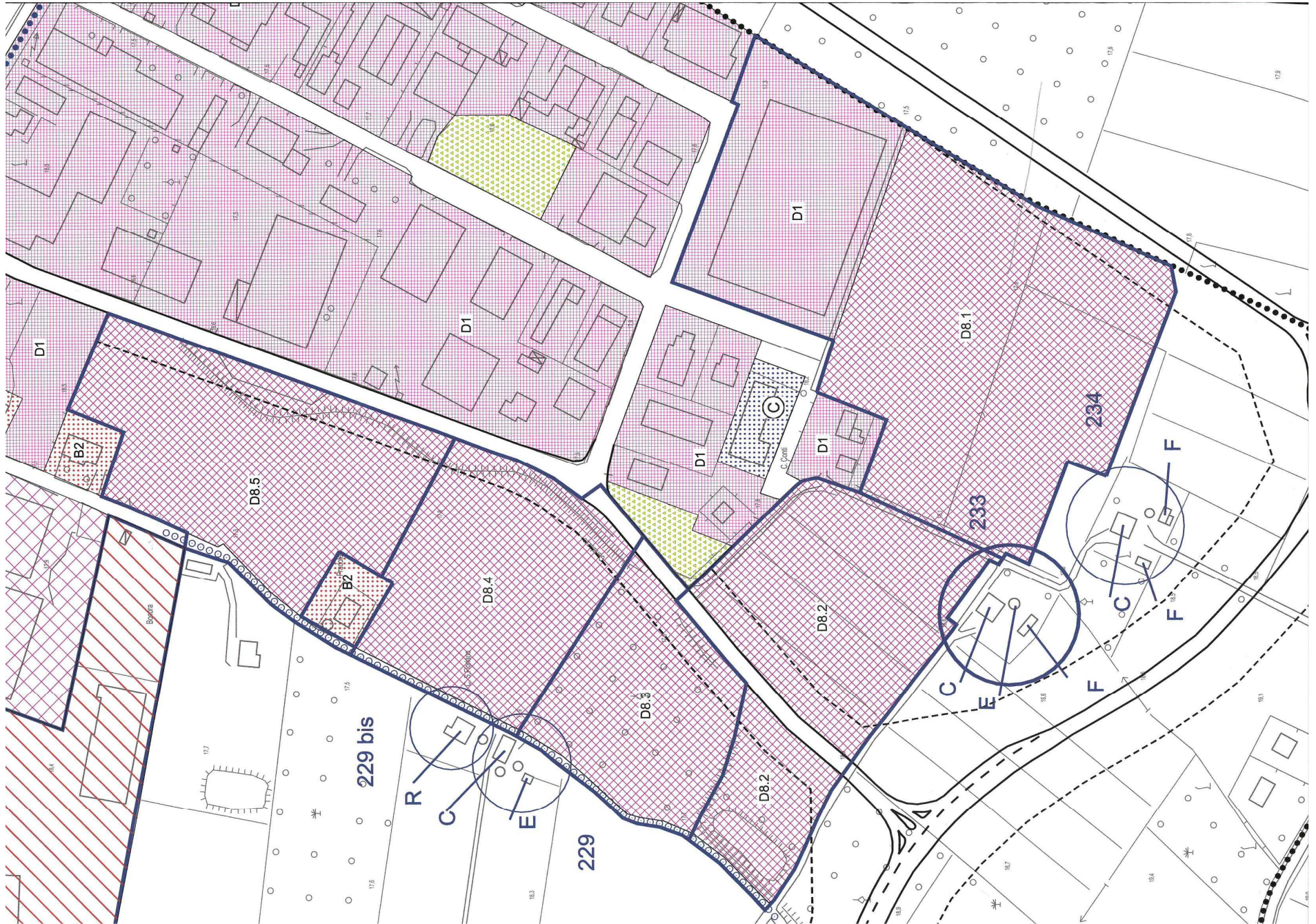




FIGURA 3

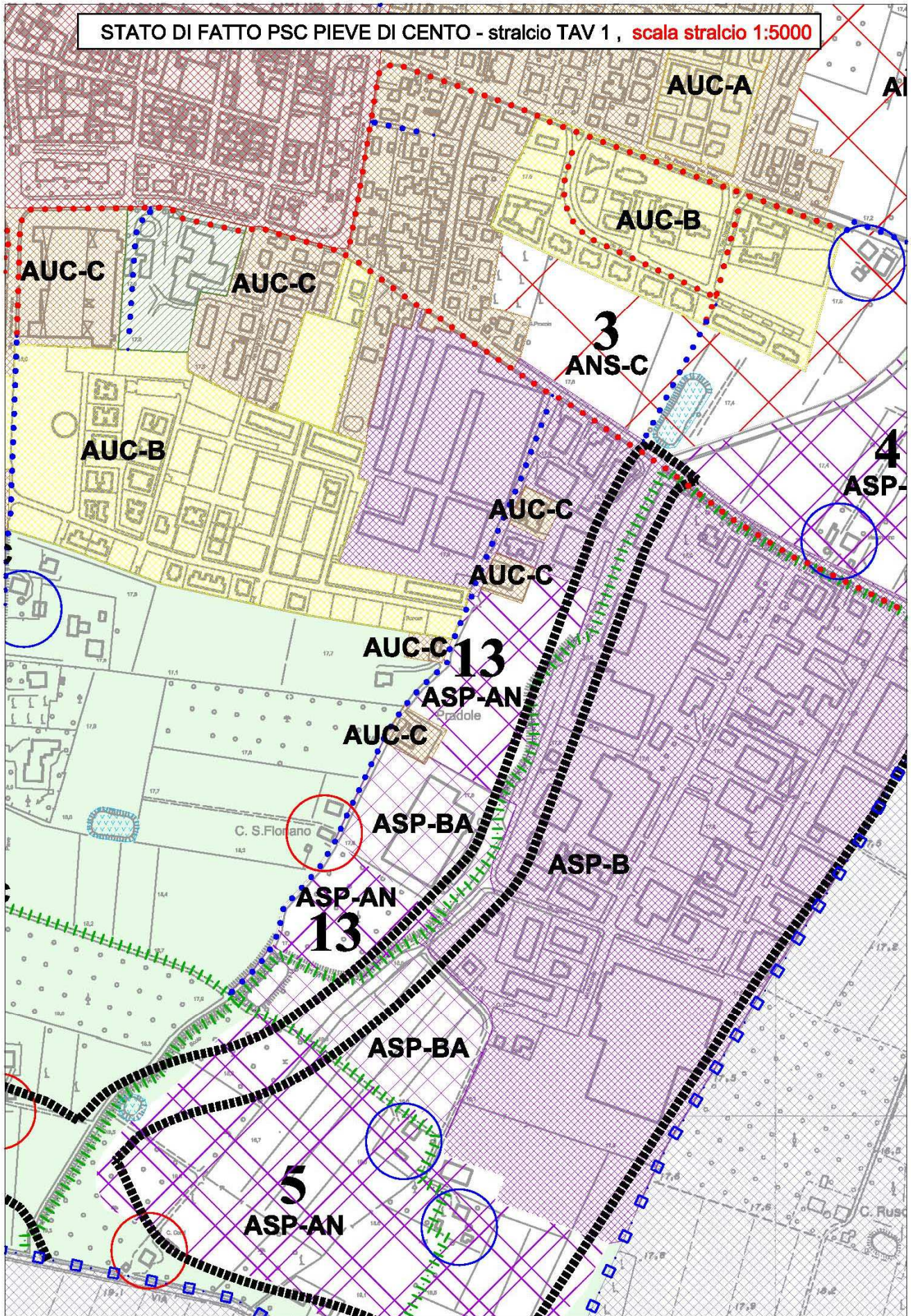
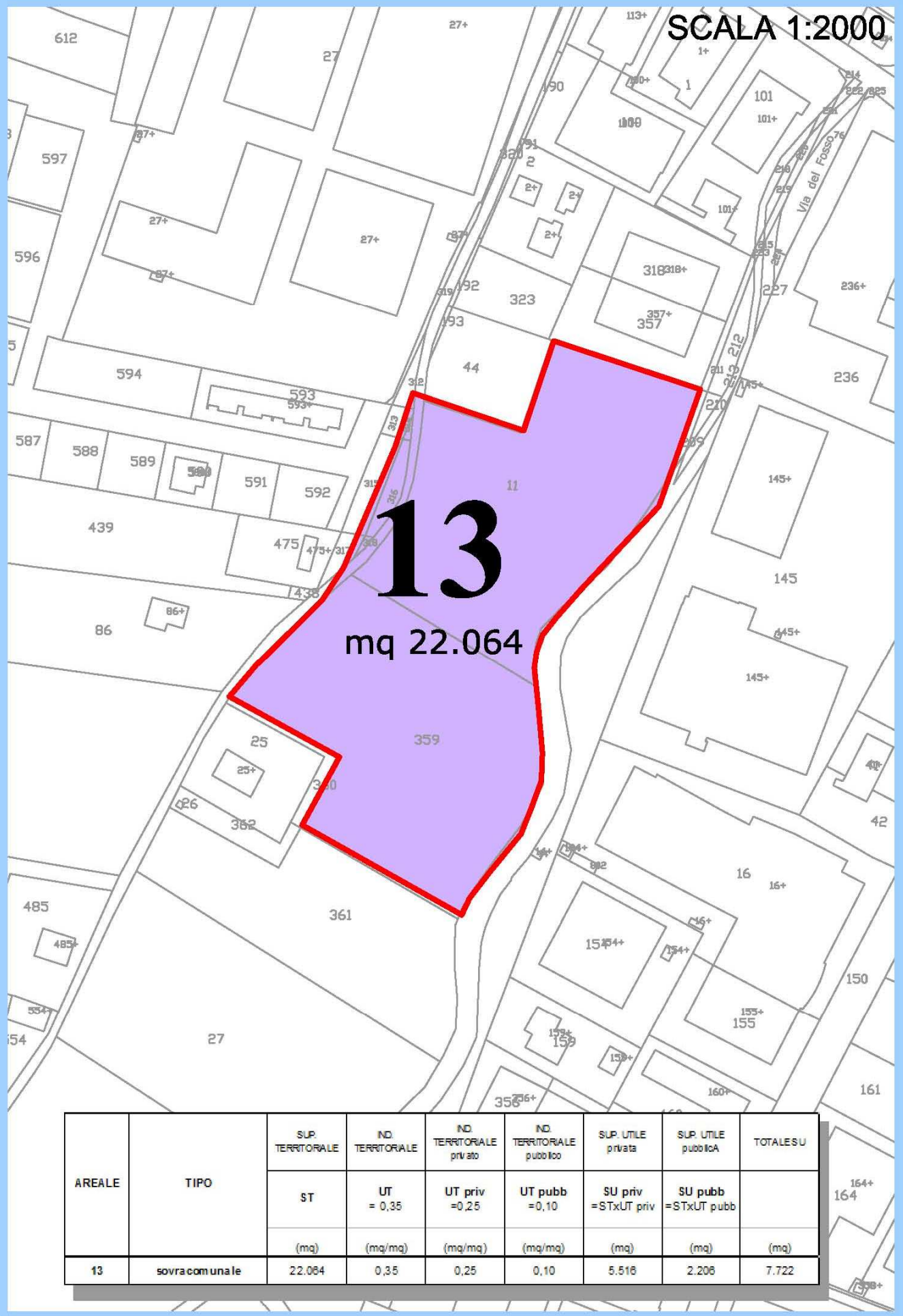




FIGURA 3a

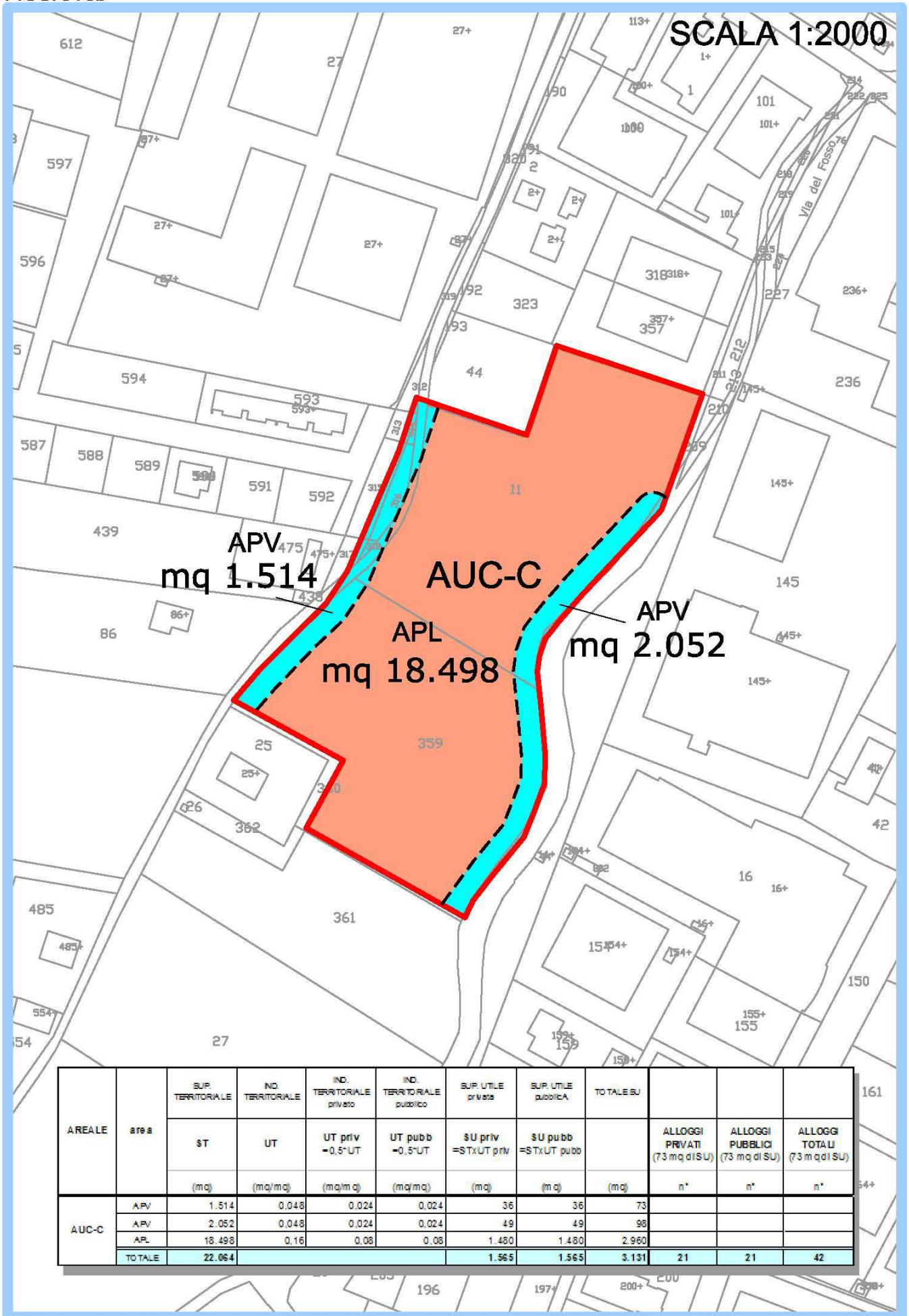
SCALA 1:2000



**13**  
mq 22.064

AREALE	TIPO	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU
		ST	UT = 0,35	UT priv = 0,25	UT pubb = 0,10	SU priv = STxUT priv	SU pubb = STxUT pubb	
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)
13	sovra comunale	22.064	0,35	0,25	0,10	5.518	2.208	7.722

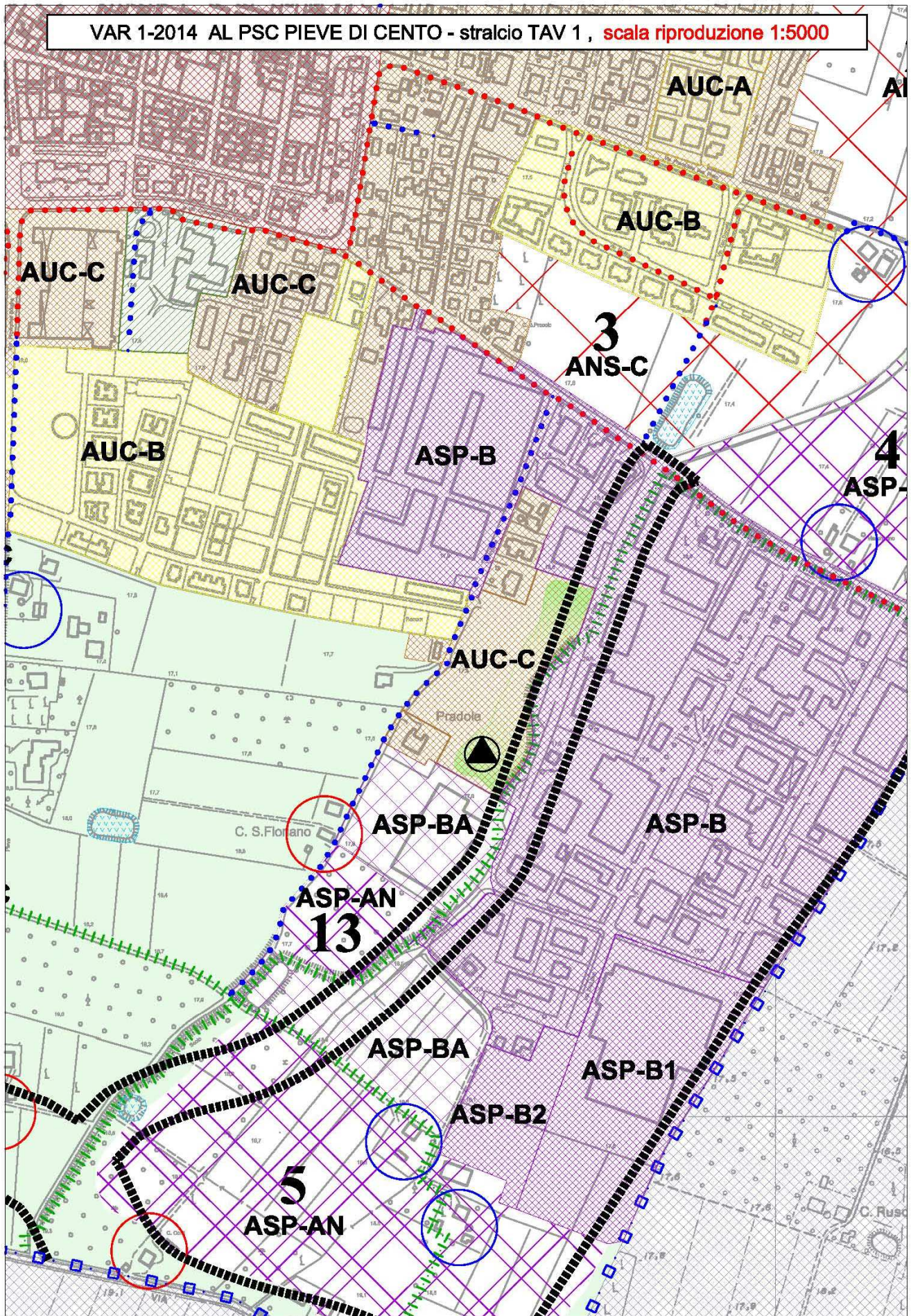
FIGURA 3b



AREALE	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privato	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU	ALLOGGI PRIVATI (73 mq al SU)	ALLOGGI PUBBLICI (73 mq al SU)	ALLOGGI TOTALI (73 mq al SU)
		ST	UT	UT priv = 0,5*UT	UT pubb = 0,5*UT	\$U priv = STxUT priv	\$U pubb = STxUT pubb				
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	(mq)	n'	n'	n'
AUC-C	APV	1.514	0,048	0,024	0,024	36	36	73			
	APV	2.052	0,048	0,024	0,024	49	49	98			
	APL	18.498	0,16	0,08	0,08	1.480	1.480	2.960			
	<b>TOTALE</b>	<b>22.064</b>					<b>1.565</b>	<b>1.565</b>	<b>3.131</b>	<b>21</b>	<b>21</b>



FIGURA 4





**MODIFICHE**  
**ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA**  
(approvata con delib. C.C. n. 76 del 29.12.2011)



FIGURA 9 – ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE

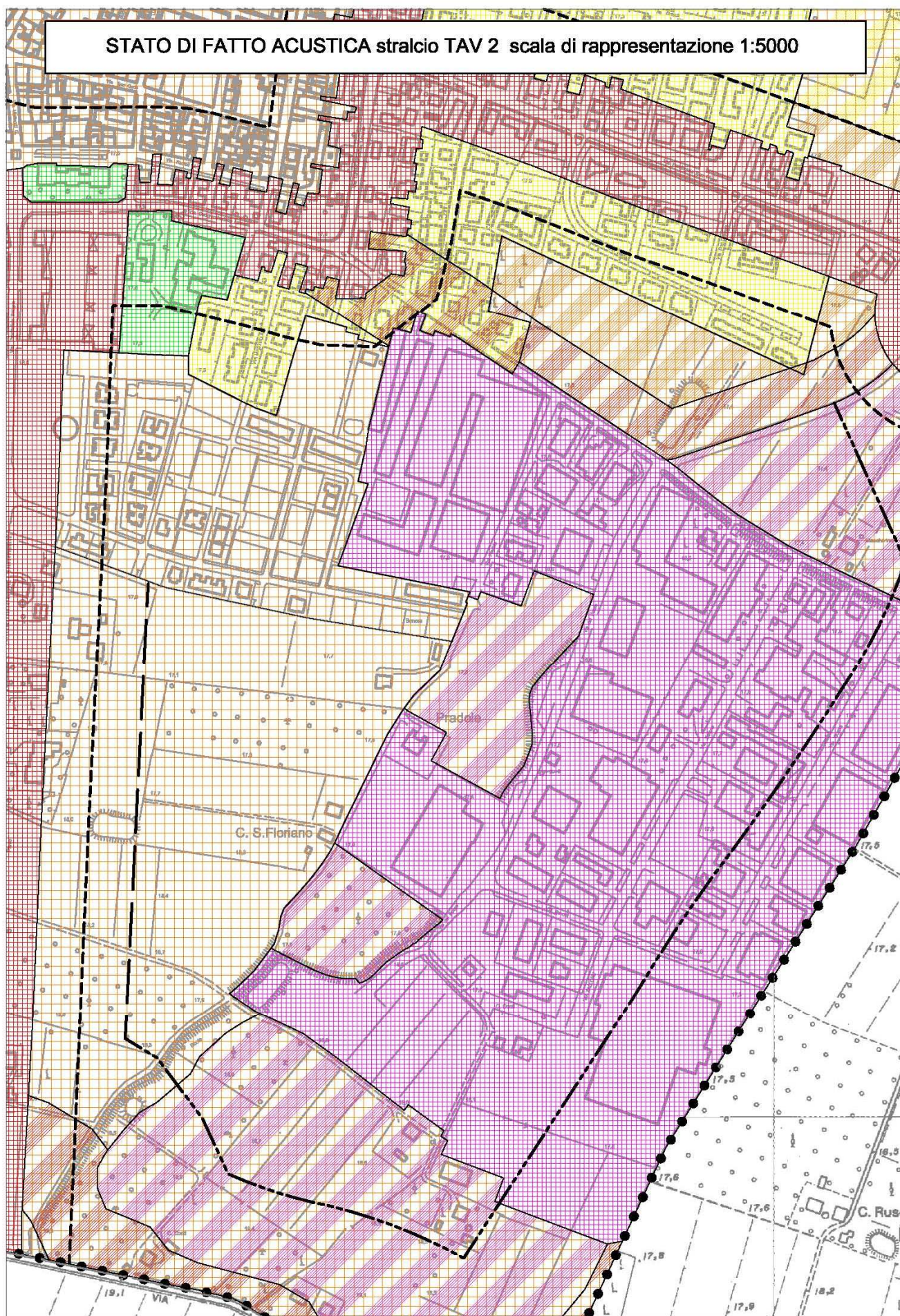




FIGURA 10 – ADEGUAMENTO ZONIZZAZIONE ACUSTICA

